

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Schwelm

- Endbericht im Entwurf -

21. Dezember 2011



Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Inhalt | i |
| Abkürzungsverzeichnis | iii |
| 1 Einführung und Ergebnisübersicht | 1 |
| 2 Rechtliche Rahmenvorgaben | 4 |
| 2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts | 4 |
| 2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien | 4 |
| 2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben | 9 |
| 3 Methodik | 12 |
| 4 Markt- und Standortanalyse | 17 |
| 4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen | 17 |
| 4.2 Angebotsanalyse | 21 |
| 4.3 Nachfrageanalyse | 26 |
| 4.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss | 27 |
| 4.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich | 29 |
| 4.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden | 32 |
| 4.3.4 Verkehrsmittelwahl | 37 |
| 4.4 Analyse und Bewertung der Zentren- und Standortstruktur | 38 |
| 4.4.1 Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur | 38 |
| 4.4.2 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums | 40 |
| 4.4.3 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Möllenkotten | 52 |
| 4.4.4 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Oehde | 55 |
| 4.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Schwelm | 58 |
| 4.6 Analyse und Bewertung ergänzender Standortbereiche | 73 |
| 4.6.1 Standortbereich Prinzenstraße | 74 |
| 4.6.2 Standortbereich Talstraße | 77 |
| 4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Schwelm | 80 |
| 5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung | 82 |
| 5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen | 82 |
| 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungspotenzial | 82 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 5.1.2 | Methodik und Berechnung | 83 |
| 5.1.3 | Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schwelm | 89 |
| 5.2 | Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungsziele für Schwelm | 93 |
| 6 | Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept | 95 |
| 6.1 | Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts | 95 |
| 6.1.1 | Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm | 95 |
| 6.1.2 | Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Schwelm | 98 |
| 6.1.3 | Nahversorgungszentrum Möllenkotten | 104 |
| 6.1.4 | Nahversorgungszentrum Oehde | 106 |
| 6.2 | Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts | 108 |
| 6.3 | Fortschreibung des Konzepts für ergänzende Standorte | 113 |
| 6.3.1 | Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standorten | 113 |
| 6.3.2 | Empfehlungen zum Sonderstandort Talstraße | 114 |
| 6.4 | Fortschreibung der Sortimentsliste für Schwelm | 116 |
| 6.5 | Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze | 124 |
| 6.5.1 | Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze | 124 |
| 6.5.2 | Ansiedlungsleitsätze | 126 |
| 7 | Schlusswort | 131 |
| | Anhang | I |
| | Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente | I |
| | Übersicht über die Ergebnisse der Passantenfrequenzerhebung | III |
| | Literatur- und Quellenverzeichnis | VII |
| | Abbildungsverzeichnis | IX |
| | Tabellenverzeichnis | XII |
| | Glossar | XIV |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---------------|------------------------------------|
| Abb..... | Abbildung |
| Abs. | Absatz |
| B | Bundesstraße |
| BAB | Bundesautobahn |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| B-Plan | Bebauungsplan |
| Bsp. | Beispiel |
| BVerwG | Bundesverwaltungsgericht |
| bzw. | beziehungsweise |
| d. h. | dass heißt |
| Drog..... | Drogeriewaren |
| EAG Bau..... | Europarechtsanpassungsgesetz Bau |
| EG | Erdgeschoss |
| EH | Einzelhandel |
| ehem. | ehemals |
| EHK | Einzelhandelskonzept |
| einschl. | einschließlich |
| etc. | et cetera |
| e. V. | eingetragener Verein |
| EW | Einwohner |
| f. | folgende |
| ff. | fortfolgende |
| FNP..... | Flächennutzungsplan |
| FOC | Factory-Outlet-Center |
| gem. | gemäß |
| GEP | Gebietsentwicklungsplan |
| ggf. | gegebenenfalls |
| GPK | Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik |
| ha | Hektar |
| i. A. | im Auftrag |
| i. d. R. | in der Regel |
| i. e. S. | im engeren Sinne |
| inkl. | inklusive |

| | |
|-------------------------|--|
| insb. | insbesondere |
| i. S. v. | im Sinne von |
| IZ | Innenstadtzentrum |
| Kap. | Kapitel |
| KK | Kaufkraft |
| LEP NRW | Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen |
| LEPro NRW..... | Landesentwicklungsprogramm NRW |
| LM | Lebensmittel |
| m | Meter |
| m ² | Quadratmeter |
| max. | maximal |
| mind. | mindestens |
| Mio. | Millionen |
| MIV | motorisierter Individualverkehr |
| Mrd. | Milliarden |
| niL | städtebaulich nicht integrierte Lage |
| Nr. | Nummer |
| NuG | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel |
| NV | Nahversorgung |
| NVK | Nahversorgungskonzept |
| NVS | Nahversorgungsstandort |
| NVZ | Nahversorgungszentrum |
| ÖPNV | öffentlicher Personennahverkehr |
| OG | Obergeschoss |
| OVG | Oberverwaltungsgericht |
| o. g. | oben genannt |
| OZ | Oberzentrum |
| PBS | Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren |
| Pkw | Personenkraftwagen |
| rd. | rund |
| Rn. | Randnummer |
| ROG | Raumordnungsgesetz |
| RVR..... | Regionalverband Ruhr |
| S. | Seite |
| SB (SB-Warenhaus) | Selbstbedienung |
| siL | sonstige städtebaulich integrierte Lage |

| | |
|--------------|---|
| sog..... | sogenannt |
| SPNV | Schienenpersonennahverkehr |
| s. u. | siehe unten |
| Tab. | Tabelle |
| u. a. | unter anderem |
| u. ä. | und ähnliches |
| UG | Untergeschoss |
| usw. | und so weiter |
| u. U. | unter Umständen |
| VerfGH | Verfassungsgerichtshof |
| VGH | Verwaltungsgerichtshof |
| vgl. | vergleiche |
| VKF | Verkaufsfläche |
| WZ | Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes |
| ZVB | zentraler Versorgungsbereich |
| z. B. | zum Beispiel |
| z. T. | zum Teil |

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Die Stadt Schwelm beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgungszentren in der Stadt Schwelm definiert. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

Die Stadt Schwelm verfügt bereits über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2004. In diesem sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Schwelmer Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt. Des Weiteren wurden bereits im Jahr 2007 Teilbausteine des Einzelhandelskonzepts, wie beispielsweise die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die gesamtstädtische Sortimentsliste sowie Ansiedlungsleitsätze, fortgeschrieben. Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept liegt der Stadt Schwelm nun eine umfassende Fortschreibung der bisherigen Konzeptinhalte aus 2004 bzw. 2007 vor, welche die aktuellen Entwicklungen des Einzelhandels in Schwelm einbezieht und die bisherigen Entwicklungsleitlinien überprüft.

Ziel ist es, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur weiterhin zu sichern und dauerhaft zu stärken. Daher stellt die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zunächst der aktuelle Zustand der Schwelmer Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Schwelm

- In der Schwelmer Innenstadt befinden sich über 60 % aller Einzelhandelsbetriebe in Schwelm. Die hohe Funktionsvielfalt in der Innenstadt, die neben der hohen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben auch durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe geprägt ist, trägt zu dessen Gesamtfunktionalität wesentlich bei.
- Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist überwiegend im Stadtgebiet gegeben. Im Stadtteil Loh existiert allerdings noch kein entsprechendes Angebot.

- Für die nächsten 5 bis 10 Jahre besteht über alle Warengruppen hinweg ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen. Der Ausbau des Einzelhandelsangebots sollte vorrangig zur Weiterentwicklung in der Innenstadt und zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen genutzt werden.
- Das Innenstadtzentrum bietet einige Flächenpotenziale zur Ansiedlung neuer Betriebe.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in der Stadt Schwelm

- Insgesamt erreicht die Stadt Schwelm eine Einzelhandelszentralität von 92 %. Dieser Wert ist gemessen an der landesplanerisch ausgewiesenen Funktion als Mittelzentrum ausbaufähig. Dies betrifft vor allem mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Zu berücksichtigen ist hier jedoch die Lage Schwelms in enger räumlicher Nähe zu den Oberzentren Wuppertal und Hagen.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit rd. 1,9 m² pro Einwohner zwar leicht über dem Bundesdurchschnitt (1,4 m²/ Einwohner), jedoch unter dem üblichen Wert für Mittelzentren (meist > 2,0 m² Verkaufsfläche/ Einwohner).

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Schwelm folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen fortgeschrieben:

1. Stärkung der Zentren
2. Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung
3. Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Schwelm entwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Schwelmer Sortimentsliste fortgeschrieben. Wesentliche Ergebnisse dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabensspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Schwelmer Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzeptes.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerischer Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt

Schwelm bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherheits- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

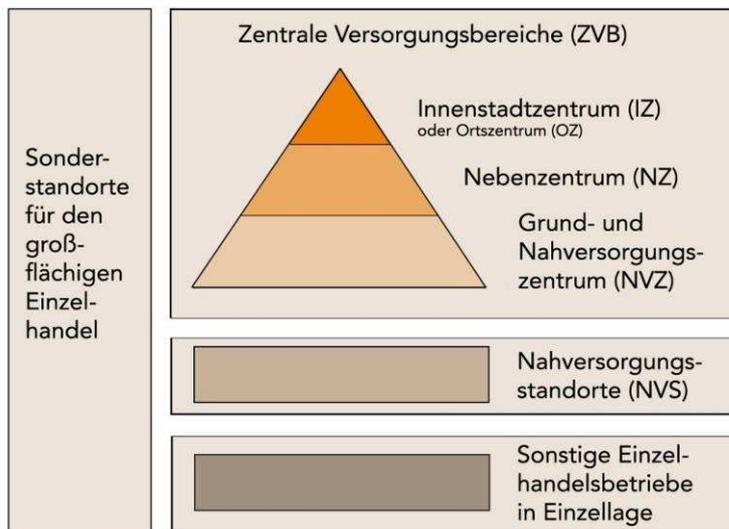
Die im Juni 2007 beschlossene Änderung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW) sah als strikt zu beachtendes Ziel der Landesplanung vor, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) angesiedelt werden dürfen. Zugleich wurden verschiedene Voraussetzungen an diese zentralen Versorgungsbereiche formuliert (vgl. § 24 a Abs. 1 und 2 LEPro NRW). Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup² wurde die Zielqualität dieser Regelungen aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a LEPro NRW bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadt-/ Ortszentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

² Vgl. VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.³

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge beim Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁴

Im Rahmen der rechtlichen Vorgaben werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

³ Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

⁴ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Tabelle 1: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

| Aspekte des Einzelhandels: |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional), ▪ Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden einzelbetrieblichen Schutzes vor Konkurrenz, i. d. R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment. |
| Sonstige Aspekte: |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.), ▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, ▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets, ▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen, ▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung. |

Quelle: eigene Darstellung

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁵

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs (als Ganzes) beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁶

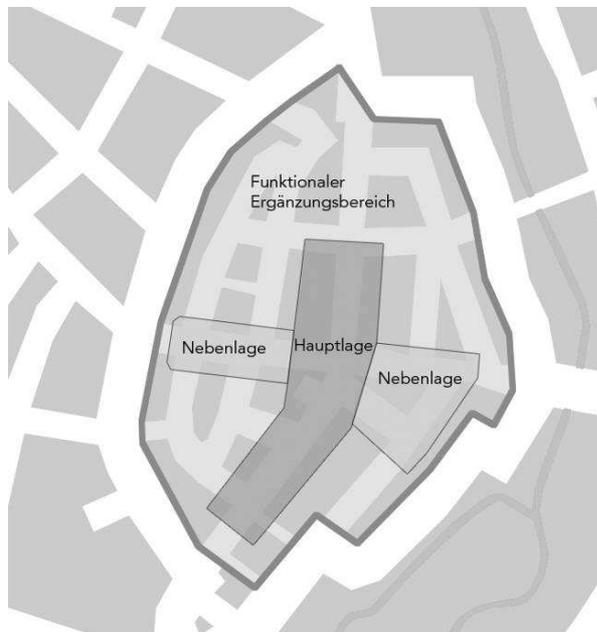
⁵ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist: vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

⁶ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw..

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden (vgl. folgende Abbildung),

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrenutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

Abbildung 2: Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,

- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden können (etwa aufgrund noch nicht vorliegender Entwicklungsplanungen).⁷

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Schwelm wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsprogramm NRW 2007

Der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen hat in seiner Sitzung vom 13.06.2007 eine Änderung des LEPro NRW verabschiedet, wodurch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben präziser als bisher gesteuert werden sollte. Zielsetzung ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung andererseits.

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf.⁸ Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup⁹ wurde die Zielqualität des LEPro NRW aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a LEPro NRW bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nur als Grundsatz der Raumordnung in die Abwägung der Bauleitplanung eingestellt werden.¹⁰

Regionalplanerische Vorgaben

Der Ennepe-Ruhr-Kreis ist Mitglied des Regionalverbandes Ruhr, welchem im Oktober 2009 die Zuständigkeit für die Regionalplanung innerhalb des Verbandsgebiets übertragen worden ist. Derzeit erarbeitet der RVR eine Entwurfsfassung des Regionalplans Ruhr. Bis zum Beschluss des Regionalplans Ruhr gilt weiterhin der Regionalplan des jeweiligen Regierungsbezirkes. Der derzeit für die Stadt Schwelm noch aktuelle Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt „Oberbereich Bochum/Hagen“ aus dem Jahr 2001, beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele, welche bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen sind:

⁷ Für den letztgenannten Fall wird empfohlen, die parzellenscharfe Abgrenzung letztlich in einem Planverfahren zur Bebauung der Entwicklungsfläche vorzunehmen.

⁸ Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereiches vgl. auch Kap. 2.2.

⁹ Vgl. VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009.

¹⁰ Der Rechtscharakter des LEPro § 24a wird absehbar (voraussichtlich Ende 2011) wegfallen und soll 2012 durch neue Regelungen ersetzt werden.

Ziel 13:

- Im Rahmen der Bauleitplanung sind Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorrangig aus den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zu entwickeln.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen standörtlich konzentriert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass negative Auswirkungen solcher Konzentrationen auf die Zentrenbereiche der Siedlungsschwerpunkte ausgeschlossen bleiben.
- Eine standörtliche Bündelung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und ebensolchen Einrichtungen mit zentrumstypischen oder der Nahversorgung dienenden Angeboten an bestehenden Einzelhandelsstandorten außerhalb der zentralen Bereiche ist wegen der besonders negativen Agglomerationswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche durch die kommunale Bauleitplanung auszuschließen.
- Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sollen die Zentrenstruktur und Versorgungsfunktion der eigenen und der benachbarten Zentren nicht beeinträchtigen.
- Eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) ist zu sichern. Sie darf durch die Konzentration von großflächigen Angeboten, die auch der Nahversorgung dienen, an wenigen Großstandorten nicht unterlaufen werden.
- Eine gute verkehrliche Erschließung, mit Anbindung an den ÖPNV muss gewährleistet werden.¹¹

Rahmenvorgaben durch den Einzelhandelserlass NRW

Der Einzelhandelserlass NRW dient den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO und soll für Investitionswillige, Grundstückseigentümer sowie den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen. Er konkretisiert die Regelungen des BauGB, der BauNVO, des LEPro NRW sowie der Regionalpläne.

Zielsetzung des Einzelhandelserlasses NRW ist, die Zentren als Arbeits-, Handels- und Wohnstandorte konsequent zu stärken, um für alle Bevölkerungsgruppen eine flächendeckende und wohnungsnah Versorgung auf möglichst kurzen Wegen zu gewährleisten. Der Einzelhandelserlass NRW betont die entscheidende Rolle der Gemeinde bei der Steuerung

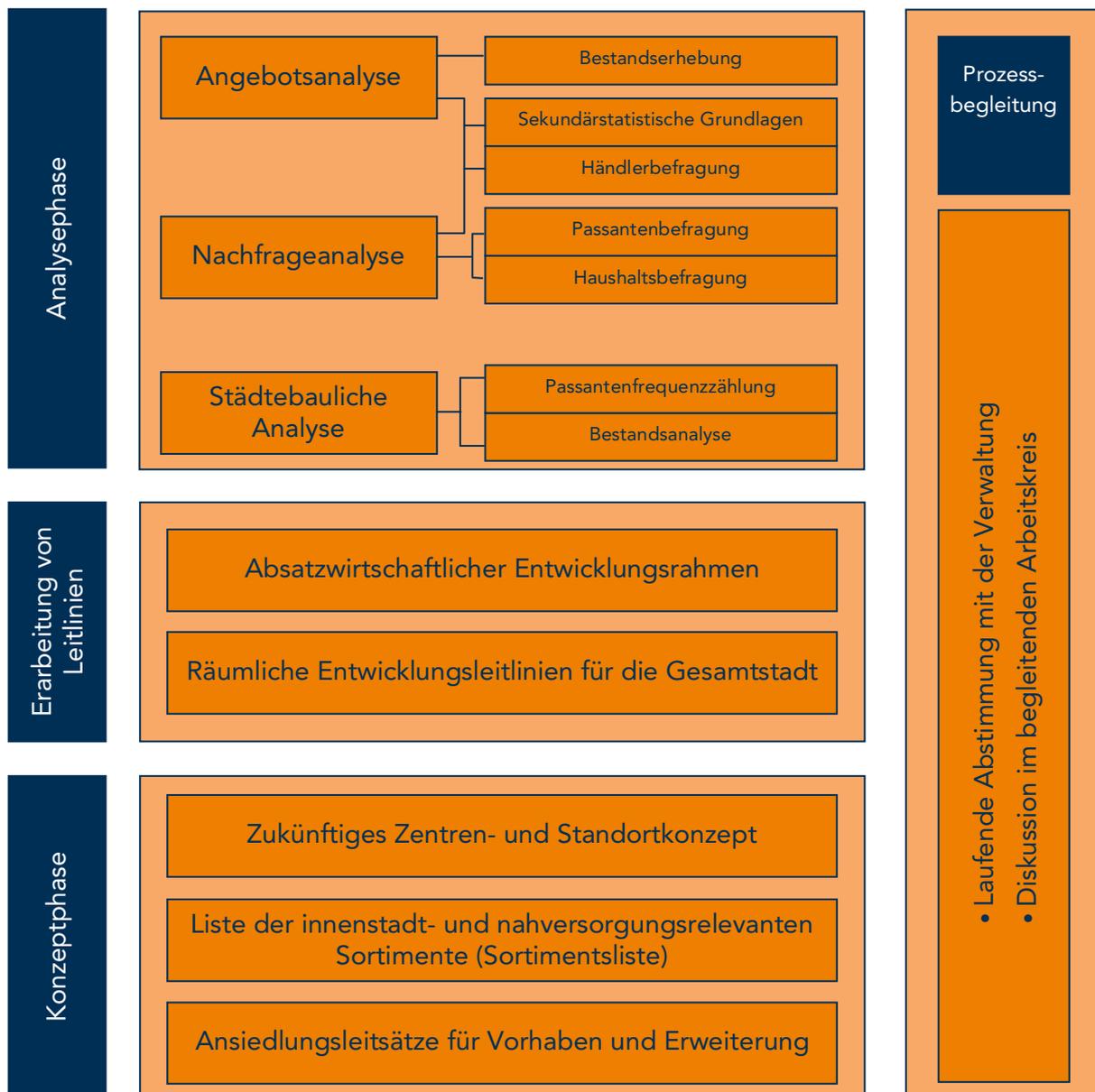
¹¹ Bezirksregierung Arnsberg (2001): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis), S. 35f.

der Einzelhandelsentwicklung. So unterstützen gemeindliche Einzelhandelskonzepte sowie deren planungsrechtliche Umsetzung durch Bauleitpläne die Entwicklung der Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche beinhaltet dies auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und sonstigen Sonderstandorte sowie die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 3: Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts



Quelle: eigene Darstellung

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Tabelle 2: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

| | Bestandserhebung | Haushaltsbefragung | Händlerbefragung | Passantenfrequenz-zählung |
|-----------------|---|---|--|--|
| Daten-Grundlage | Erhebung durch Stadt + Handel | Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut | Befragung durch Stadt + Handel | Erhebung durch Stadt + Handel |
| Zeitraum | März/ April 2011 (12.-14. KW) | Juli 2011 (27. KW) | März/ April 2011 (12.-14. KW) | März/ April 2011 (12.-14. KW) |
| Methode | flächendeckende Vollerhebung | telefonische Befragung (n = 300) | flächendeckende Verteilung von standardisierten Fragebögen (n=31) | Zählung an mehreren Standorten in der Innenstadt |
| Inhalt | Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Betriebe, städtebauliche Analyse | Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte | Umsatzherkunft (Einzugsbereiche), Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort | Passantenfrequenz pro Stunde |

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Schwelm flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf

die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹² vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie die Öffnungszeiten erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum und die Nahversorgungszentren sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Schwelmer Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 300 Bürgern geführt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Schwelm ist dabei für die Befragungsstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem

¹² Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus der Stadt Schwelm selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse zwischen den Schwelmer Stadtteilen ermittelt.

Händlerbefragung

Die Befragung der Einzelhändler ist für das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm von besonderer Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die allein durch die Bestandsaufnahme nicht ermittelt werden können. Die Befragungsbögen wurden flächendeckend im Stadtgebiet verteilt. Die Fragebögen sind halbstandardisiert und haben sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität in der Schwelmer Innenstadt abgefragt. Somit wurden neben statistischen Kenngrößen wie Gründungsjahr des Betriebs, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf die Betriebsnamen anonymisiert¹³.

Passantenfrequenzzählung

Bei der Passantenfrequenzzählung wurden an fünf ausgewählten Standorten an jeweils einem normalen Wochentag (Mittwoch) und Markttagen (Dienstag und Freitag) sowie am Samstag Passanten gezählt. Die Standorte befinden sich an den passantenreichsten Punkten der Innenstadt. In Anlehnung an die Passantenfrequenzzählung 2007 fanden an den genannten Tagen zu verschiedenen Zeiten an diesen Standorten Zählungen in Zeitabschnitten von jeweils fünfzehn Minuten statt, die dann auf eine Stunde hochgerechnet wurden. Außerdem wurden das Wetter sowie besondere Ereignisse, wie z. B. Wochenmärkte berücksichtigt.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Ins-

¹³ Es fand ein Rücklauf von 31 Bögen statt, so dass die Aussagen der Einzelhändler lediglich als Tendenzangabe gelten können.

gesamt hat der begleitende Arbeitskreis zweimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Schwelm eingeladen:

- Politik und Verwaltung der Stadt Schwelm,
- Gesellschaft für Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung Schwelm,
- Südwestfälische Industrie- und Handelskammer,
- Einzelhandelsverband Südwestfalen e. V.,
- Haus & Grund Schwelm e. V.,
- Werbegemeinschaft Schwelm e.V.,
- Vertreter des Einzelhandels in Schwelm.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in der Stadt Schwelm. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standort-Rahmenbedingungen erörtert.

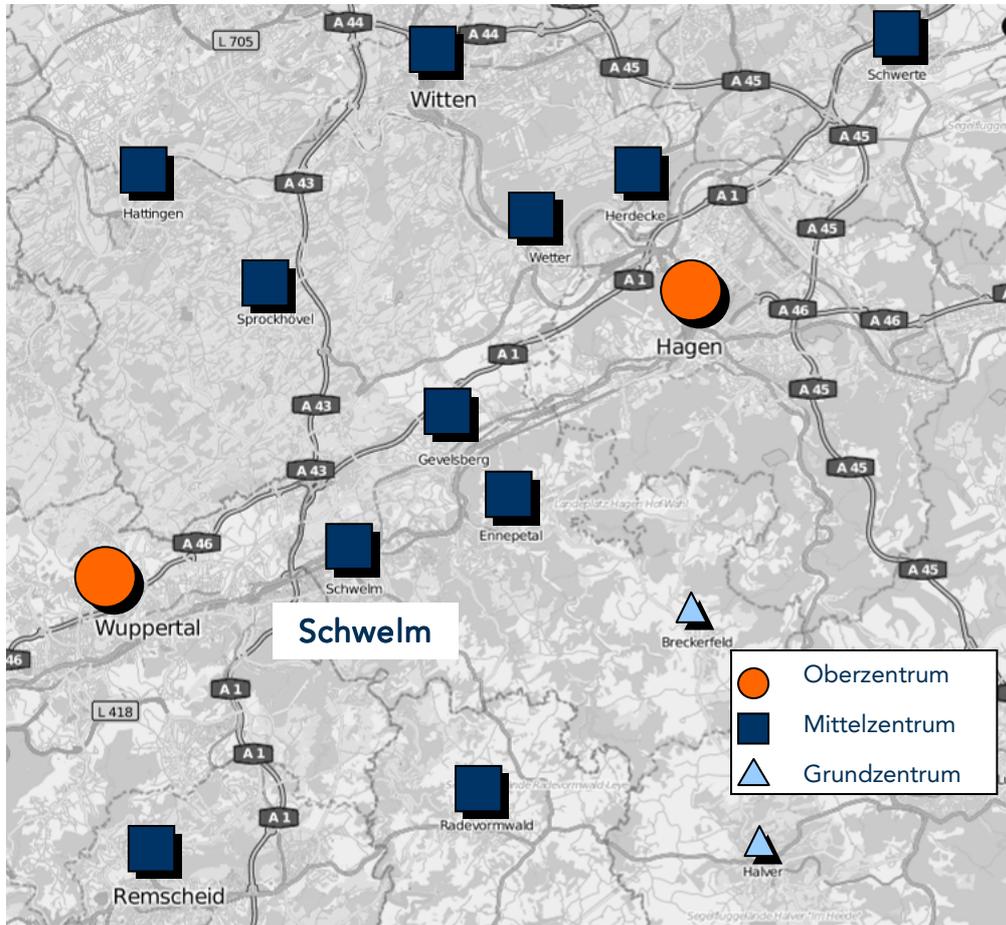
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Schwelm liegt am westlichen Rand des Regierungsbezirks Arnsberg und ist die Kreisstadt des Ennepe-Ruhr-Kreises. Sie ist umgeben von den Oberzentren Wuppertal und Hagen sowie den Mittelzentren Sprockhövel, Gevelsberg, Ennepetal, Radevormwald und Remscheid. Schwelm nimmt folglich eine zentrale Lage in einem siedlungsstrukturell stark verflochtenen polyzentralen Raum ein, in deren näherer Umgebung mit Halver und Breckerfeld lediglich zwei Grundzentren vorhanden sind.

Abbildung 4: Regionale Einbettung des Mittelzentrums Schwelm



Quelle: eigene Darstellung auf der Kartengrundlage von OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0; bearbeitet auf Basis LEP NRW 1995; Einwohnerzahlen: Stadt Schwelm; Kaufkraftkennziffer: IBH 2011

Für die Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung durch den Einfluss siedlungsstruktureller Merkmale werden im Folgenden die städtische Gliederung sowie deren Bevölkerungsverteilung näher betrachtet. Schwelm setzt sich aus den acht Stadtteilen Brunnen, Linderhausen, Loh, Mitte, Möllenkotten, Süd, Vörfken und West zusammen. Die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Schwelm beträgt rd. 29.000 Einwohner¹⁴, davon leben rd. 36 % der Einwohner in Schwelm-Mitte. Die Bevölkerung im Stadtteil West nimmt rd. 21 % ein, während Loh rd. 5.600 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von ca. 20 % verzeichnet (vgl. folgende Tabelle).

¹⁴ Stadt Schwelm, Bevölkerungsstatistik: Stand 29.06.2011, nur Hauptwohnsitze.

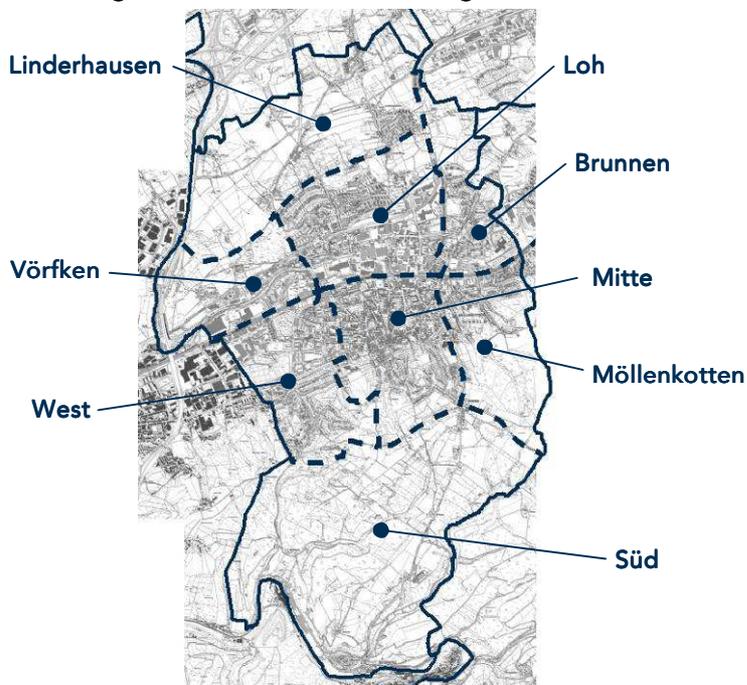
Tabelle 3: Die Bevölkerungsverteilung in der Stadt Schwelm

| Stadtteil | Einwohner* | Anteil in % |
|--------------|---------------|-------------|
| Brunnen | 1.832 | 6,4 |
| Linderhausen | 1.447 | 5,0 |
| Loh | 5.658 | 19,7 |
| Mitte | 10.451 | 36,4 |
| Möllenkotten | 2.434 | 8,5 |
| Süd | 644 | 2,2 |
| Vörfken | 358 | 1,2 |
| West | 5.908 | 20,6 |
| Summe | 28.732 | 100 |

Quelle: Stadt Schwelm, Bevölkerungsstatistik: Stand 29.06.2011, * nur Hauptwohnsitze.

Insgesamt weist die Stadt Schwelm dabei eine sehr kompakte Siedlungsstruktur auf, der größte Teil der Einwohner konzentriert sich auf die zentral gelegenen Stadtteile West, Mitte und Loh. Nur in den Stadtteilen Linderhausen und Süd sind disperse Siedlungsstrukturen vorzufinden. Insbesondere der Stadtteil Süd fällt dabei durch eine geringe Bevölkerungsdichte auf.

Abbildung 5: Städtische Gliederung der Stadt Schwelm



Quelle: Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis, eigene Darstellung

Verkehrsinfrastruktur

Wie bereits die regionale Einbindung verdeutlicht, ist die Stadt Schwelm verkehrsgünstig am Rande des nordrheinwestfälischen Ballungsraumes gelegen. Die unmittelbare Nähe zu den Bundesstraßen B 7 und B 483, die eine gute Ost-West- sowie Nord-Süd-Verbindung darstellen sowie die Lage an der BAB 1 mit dem nördlich gelegenen Autobahnkreuz Wuppertal Nord (BAB 1, BAB 43, BAB 46) gewährleisten eine gute Erreichbarkeit der Stadt Schwelm aus dem Umland und binden die Stadt gleichzeitig an die nahegelegenen Oberzentren an.

Zudem ist die Stadt Schwelm durch den Haltepunkt Schwelm an das S-Bahn- und Regionalverkehrsnetz der Deutschen Bahn in Richtung Wuppertal und Hagen angebunden (z. B. RE 4, RE 7, S 8). Eine regelmäßige Verbindung besteht beispielsweise zwischen den Bahnhöfen Schwelm und Wuppertal Hbf, die innerhalb von 10 bis 15 Minuten erreicht werden. Darüber hinaus bieten sich diverse ÖPNV-Verbindungen durch das Busliniennetz an, welches sich in den VRR einfügt und Schwelm mit den Nachbarstädten Wuppertal, Gevelsberg und Ennepetal verbindet.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Schwelm zeichnet sich vor allem durch seine zentrale Lage im Ballungsraum Rhein/ Ruhr aus. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass die Stadt Schwelm als Einzelhandelsstandort mit dem direkt benachbarten Wuppertal sowie den benachbarten Ennepetal und Gevelsberg ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld aufweist. Kommunal eigenständige Grundzentren, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf die Stadt Schwelm beziehen würden, sind kaum vorhanden (lediglich die Grundzentren Halver und Breckerfeld liegen im näheren Umfeld). Vor diesem Hintergrund einer unmittelbaren Lage zu weiteren Mittelzentren und Oberzentren ist auf regionaler Ebene von einem starken Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte auszugehen.

Die verkehrliche Anbindung Schwelms ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) in alle Richtungen gut ausgebaut. Insbesondere in Ost-West-Richtung wird dies durch das umfangreiche Angebot des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) sehr gut unterstützt. Dieses Grundgerüst fördert somit die Ausrichtung auf die nahe gelegenen Oberzentren, wobei hier vor allem Wuppertal zu nennen ist.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebietes bilden die zusammenhängend besiedelten Stadtteile West, Mitte und Loh; der überwiegende Anteil der Schwelmer Bevölkerung ist dort ansässig. Die differenzierten Charakteristika der einzelnen Stadtteile sowie anzunehmende städtebauliche Barrieren zwischen einzelnen Stadtgebieten machen eine detaillierte Analyse einzelner Teilgebiete notwendig, die nachfolgend dargestellt wird.

4.2 Angebotsanalyse

Die auf der durchgeführten Bestanderhebung basierende Angebotsanalyse für die Stadt Schwelm weist eine Betriebsanzahl von insgesamt 224 Betrieben in der Stadt Schwelm auf, diese verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 55.540 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe und die Gesamtverkaufsfläche sind damit im Vergleich zu den vorherigen Erhebungsergebnissen rückläufig. Die folgende Tabelle verdeutlicht den beschriebenen Rückgang. Wurden durch die GMA 2004 und bei der Erhebung von Stadt + Handel 2007 noch jeweils 246 bzw. 247 Betriebe aufgenommen, so sind es bei der aktuellen Bestandserhebung noch 224 Betriebe. Dieser nominelle Rückgang um 23 Betriebe schlägt sich auch deutlich in der erhobenen Gesamtverkaufsfläche nieder. Lag diese 2007 noch bei rd. 59.875 m², konnte 2011 nur noch ein Wert von 55.540 m² erreicht werden, die vorhandene Verkaufsfläche hat also um rd. 7 % abgenommen. Dies ist u. a. auf einen größeren Leerstand am Standortbereich Talstraße zurückzuführen, welcher im Laufe der Konzepterstellung jedoch wieder mit einem Einzelhandelsbetrieb besetzt wurde.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Schwelm

| | Einzelhandelskonzept Schwelm 2004 GMA | Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2007 Stadt + Handel | Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011 Stadt + Handel |
|-----------------------------------|--|---|---|
| Anzahl der Betriebe | 246 | 247 | 224 |
| Gesamtverkaufsfläche | 67.360 m ² | 59.875 m ² | 55.540 m ² |
| Gesamtverkaufsfläche je Einwohner | rd. 2,2 m ² | rd. 2,0 m ² | rd. 1,9 m ² |

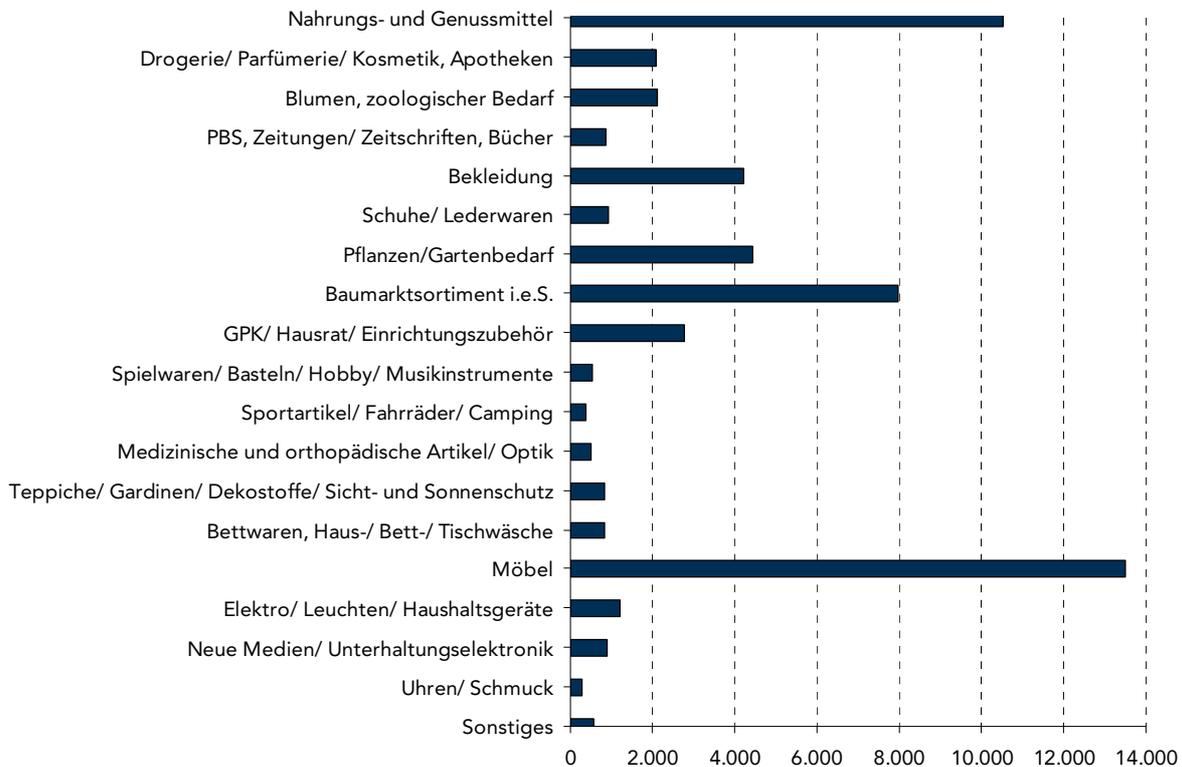
Quellen: GMA 2004: Die Stadt Schwelm als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung; Stadt + Handel 2007: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Schwelm. Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten; Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011, VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand

Bei der Betrachtung der Gesamtverkaufsfläche, bezogen auf die Einwohner der Stadt Schwelm, zeigt sich, dass den Schwelmer Bürgern im Vergleich zum Bundesdurchschnitt mehr Verkaufsfläche zur Verfügung steht. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt rd. 1,4 m² VKF zur Verfügung. Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren meist über 2,0 m² je Einwohner. Schwelm weist also im Vergleich zu anderen Mittelzentren eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

Bei näherer Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes nach Sortimenten (vgl. Abbildung 6) ist eine starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Möbel, gefolgt von den Sortiments-

gruppen Nahrungs- und Genussmittel (NuG), Baumarktsortiment, Pflanzen und Gartenbedarf sowie Bekleidung festzustellen.

Abbildung 6: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011, VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Das Sortiment Möbel ist vor allem am Standort Talstraße vertreten ebenso wie das Baumarktsortiment. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt die Verkaufsflächenausstattung in Schwelm mit 0,37 m²/ EW leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 0,4 m²/ EW.¹⁵ Der Einzelhandelsbestand in den einzelnen Stadtteilen nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächengrößen wird in der Tabelle 5 dargestellt. Die Stadtteile Brunnen, Linderhausen, Süd und Vörfken werden in dieser Tabelle zusammenfassend dargestellt, da in diesen Stadtteilen nur sehr wenige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind.

Das vielfältigste Einzelhandelsangebot ist mit 168 Betrieben im Stadtteil Mitte zu finden, hier ist das Innenstadtzentrum mit einer Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben verortet. Alle

¹⁵ Für die bundesdeutsche durchschnittliche Verkaufsflächen für das Sortiments Nahrungs- und Genussmittel werden je nach Quelle leicht unterschiedliche Daten angegeben: EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln (0,395 m² VKF/ EW); Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland 2009, Institut für Immobilienwirtschaft, Hamburg 2009 (0,416 m² VKF/ EW). Für die weitere Berichtsbearbeitung wird ein Durchschnittswert von 0,4 VKF/ EW verwendet.

anderen Stadtteile weisen eine deutlich geringere Betriebszahl auf. Loh (27) und West (14) verfügen über die nächst größte Anzahl an Ladeneinheiten. Die Verkaufsflächenanteile der Schwelmer Stadtteile gestalten sich gemessen an der Anzahl der Betriebe jedoch nicht proportional. Großflächiger Einzelhandel ist besonders auf den Stadtteil Loh konzentriert. Hier befinden sich u. a. der Standortbereich Talstraße und der Standortbereich Prinzenstraße mit z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

| | Loh | Mitte | Möllenkotten | West | Übrige Stadtteile |
|--|--------|--------|--------------|-------|-------------------|
| Einwohner | 5.658 | 10.451 | 2.434 | 5.908 | 4.281 |
| Anzahl der Betriebe (224) | 27 | 168 | 8 | 14 | 7 |
| Anteil | 12 % | 75 % | 4 % | 6 % | 3 % |
| Verkaufsfläche (in m ²) (55.540 m ²) | 27.090 | 22.010 | 1.360 | 3.080 | 1.980 |
| Anteil | 49 % | 40 % | 2 % | 6 % | 4 % |

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Bei der detaillierten Betrachtung des Einzelhandelsbestandes in verschiedenen Lagebereichen der Stadt Schwelm zeichnet sich ein differenziertes Bild der Einzelhandelssituation ab (vgl. folgende Tabelle). Die Mehrzahl der Betriebe ist mit 140 Betrieben im IZ Schwelm zu finden, gefolgt von den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen mit 15 % aller Betriebe. Betrachtet man hingegen die Gesamtverkaufsfläche in den einzelnen Lagebereichen ergibt sich ein anderes Bild, hier dominieren die städtebaulich nicht integrierten Lagen, an denen, verteilt auf nur 32 Betriebe, 56 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche zu finden sind. Dies liegt darin begründet, dass es sich hier vor allem um großformatige Angebotsformen wie Möbelhäuser oder Baumärkte handelt.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in der Stadt Schwelm nach Lagebereichen

| | Innenstadt Schwelm (IZ) | Nahversorgungszentrum Möllenkotten (NVZ) | Nahversorgungszentrum Oehde (NVZ) | Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL) | Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL) |
|---|-------------------------|--|-----------------------------------|--|---|
| Anzahl der Betriebe* (224) | 140 | 13 | 5 | 34 | 32 |
| Anteil gesamtstädtisch | 63 % | 6 % | 2 % | 15 % | 14 % |
| Verkaufsfläche in m ² * (55.540 m ²) | 13.960 | 1.940 | 2.370 | 6.390 | 30.860 |
| Anteil gesamtstädtisch | 25 % | 3 % | 4 % | 12 % | 56 % |

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011, VKF-Angaben gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen; *ohne Leerstand

Ein Vergleich gegenüber der von Stadt + Handel durchgeführten Analyse von 2007 zeigt einen Rückgang um 10 Betriebe im IZ Schwelm sowie um 12 Betriebe in den städtebaulich integrierten Lagen. Der größte Verkaufsflächenrückgang ist in den nicht integrierten Lagen zu verorten und liegt insbesondere in dem, zum Zeitpunkt der Erhebung, vorhandenen Leerstand eines großen Möbelhauses an der Talstraße begründet. Im Nahversorgungszentrum Oehde wurden im Rahmen der Erhebung im Winter 2007 deutlich geringere Außenverkaufsflächen in den Gärtnereibetrieben aufgenommen (vgl. nachstehende Tabelle).

Tabelle 7: Vergleich des Einzelhandelsbestands nach Lagebereichen 2007 und 2011

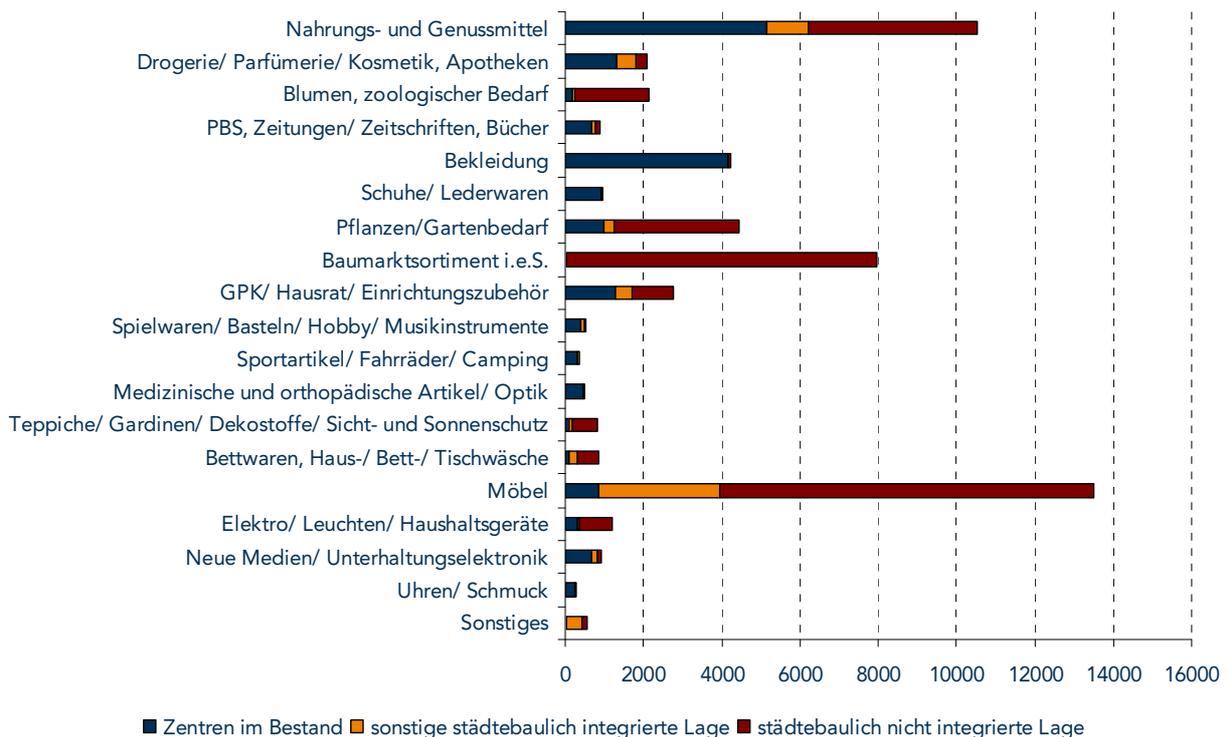
| | | IZ Schwelm | NVZ Möllenkotten | NVZ Oehde | Sonstige städtebau- lich integrierte Lagen (siL) | Städtebau- lich nicht integrierte Lagen (niL) |
|--|------------------------|---------------|---------------------|--------------|--|--|
| Anzahl der Betriebe* | Stadt + Handel 2007 | 150 | 12 | 5 | 46 | 34 |
| | Stadt + Handel 2011 | 140 | 13 | 5 | 34 | 32 |
| | Veränderung | - 10 | + 1 | +/- 0 | - 12 | - 2 |
| Anteil gesamt- städtisch | Stadt + Handel 2007 | 61 % | 5 % | 2 % | 19 % | 14 % |
| | Stadt + Handel 2011 | 63 % | 6 % | 2 % | 15 % | 14 % |
| | Veränderung | + 2 % | + 1 % | +/- 0 | - 4 % | +/- 0 |
| Verkaufs- fläche in m ² * | Stadt + Handel 2007 | 14.225 | 2.000 | 1.725 | 7.150 | 34.725 |
| | Stadt + Handel 2011 | 13.960 | 1.940 | 2.370 | 6.390 | 30.860 |
| | Veränderung | - 265 | - 60 | + 645 | - 760 | - 3.865 |
| Anteil gesamt- städtisch | Stadt + Handel 2007 | 24 % | 3 % | 3 % | 12 % | 58 % |
| | Stadt + Handel 2011 | 25 % | 3 % | 4 % | 12 % | 56 % |
| | Veränderung | + 1 % | +/- 0 | + 1 % | +/- 0 | + 2 % |

Quellen: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011, Stadt + Handel 2007: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Schwelm. Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten, VKF-Angaben gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen; *ohne Leerstand; Berechnungen beinhalten nicht den in Bau befindlichen Lebensmitteldiscounter im NVZ Möllenkotten

Die Angebote in städtebaulich nicht integrierten Lagen setzen sich in Schwelm zu einem großen Teil aus den nicht zentrenprägenden Sortimenten Pflanzen- und Gartenbedarf, Baumarktsortiment und Möbel zusammen (vgl. Abbildung 7). Einen großen Anteil in den städtebaulich nicht integrierten Lagen hat aber auch das Sortiment Nahrungs- und Ge-

nussmittel, welches ebenfalls ein wichtiges Angebot für die Zentren als auch die wohnortnahe Versorgung in der Fläche ist. Auch beispielsweise die Sortimente Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör sowie Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche erreichen in städtebaulich nicht integrierten Lagen gewisse Verkaufsflächenanteile. Diese sind durch entsprechende Randsortimentsflächen, z. B. in Möbelhäusern, begründet. Positiv zu bemerken ist, dass zahlreiche klassische zentrentypische Sortimente wie z. B. Bekleidung und Schuhe in städtebaulich nicht integrierten Lagen nicht vorhanden sind.

Abbildung 7: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011, VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Schwelm ist insgesamt als angemessen zu bewerten. Ein wesentlicher Teil der üblicherweise zentrenprägenden oder für die Nahversorgung relevanten Sortimentsverkaufsfläche befindet sich in den Zentren.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH) zurückgegriffen.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse aus der Stadt Schwelm heraus dargestellt

werden, so dass u. a. die lokale Einkaufsorientierung branchenspezifisch angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Schwelm durch die Kunden.

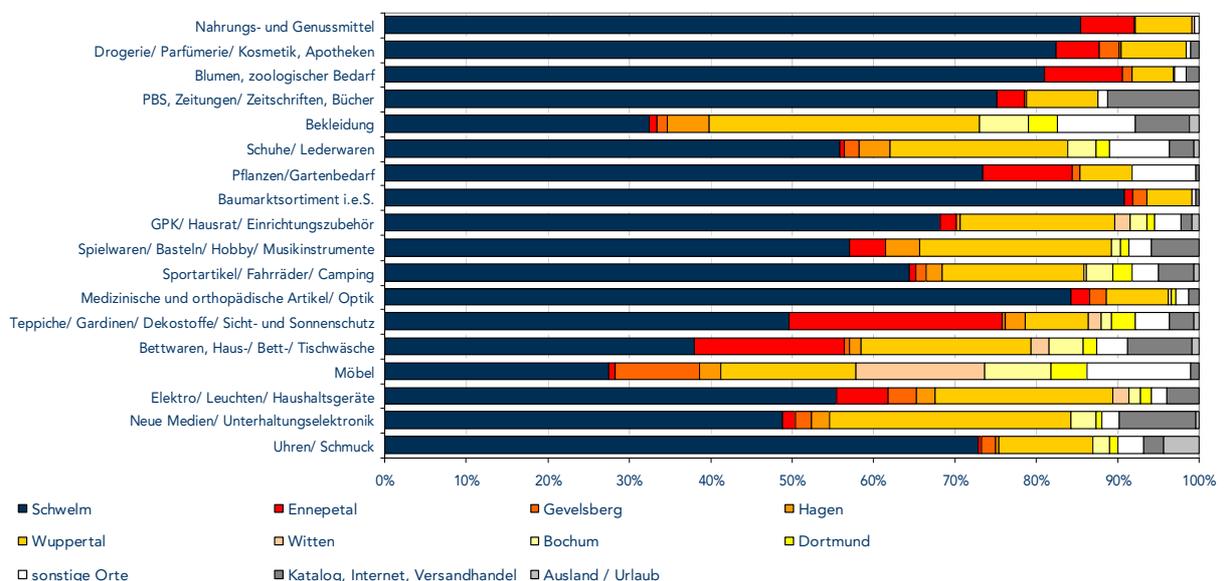
4.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Schwelm verfügt gemäß IBH (2011) über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 103,25. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 weist Schwelm daher eine um rd. 3 Prozentpunkte höhere einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf. Der Schwerpunkt der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft liegt mit etwa 2.210 € je Einwohner und Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Schwelm durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Schwelmer Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts zu.

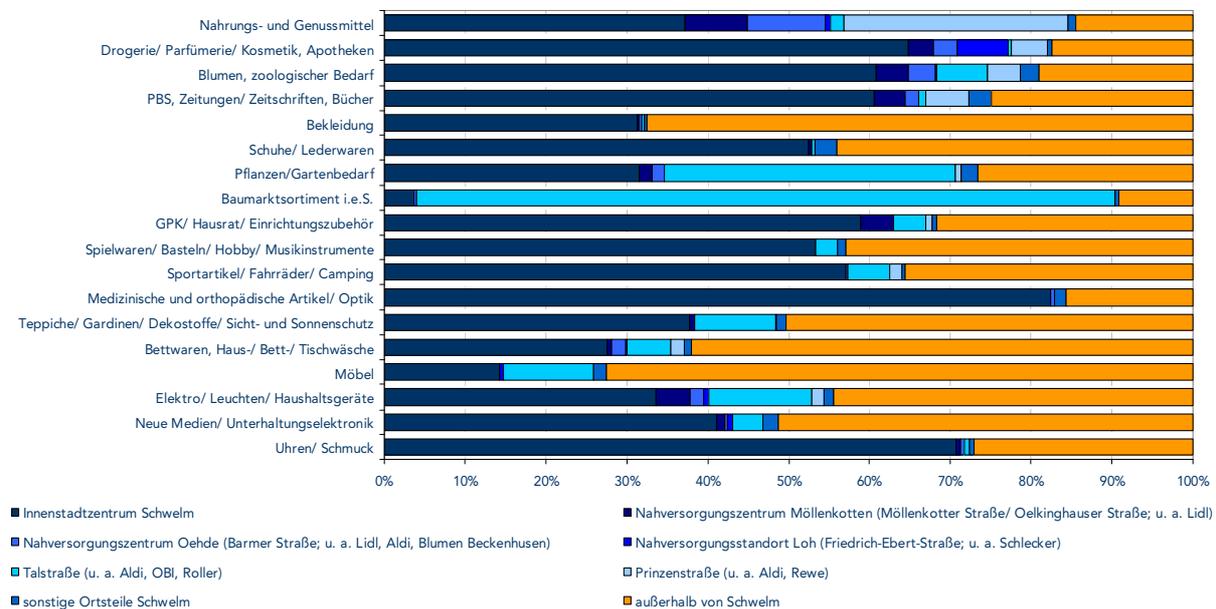
Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung; im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sog. lokalen Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. folgende Abbildungen).

Abbildung 8: Lokale Einkaufsorientierung in Schwelm (Kaufkraftabfluss in andere Gemeinden)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 07/2011; n = 300; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Abbildung 9: Lokale Einkaufsorientierung in Schwelm (Verteilung auf Schwelmer Standorte)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 07/2011; n = 300; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Schwelmer Kaufkraft in andere Gemeinden fließt, zum Beispiel in die benachbarten Oberzentren Hagen und Wuppertal. Der Umfang der lokalen Einkaufsorientierung variiert zwischen den untersuchten Warengruppen.

Es wird deutlich, dass Schwelm bei kurzfristigen Bedarfsgütern angemessene hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen kann: Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt sie über 80 %. Auch bei den übrigen kurzfristigen Warengruppen liegt sie über 75 %.

Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot im Oberzentrum Wuppertal zu einem Kaufkraftabfluss in erwartungsgemäßer Größenordnung. Das Oberzentrum Wuppertal erzielt in den Warengruppen Bekleidung (33 %), Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (20 %) und Schuhe/ Lederwaren (22 %) nennenswerte Nachfrageanteile. Ennepetal erzielt in den Warengruppen Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz (26 %), Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (18 %) sowie Pflanzen/Gartenbedarf (11 %) nennenswerte Nachfrageanteile aus Schwelm. Witten prägt das Kaufverhalten in der Warengruppe Möbel, mit einem Anteil von rd. 16 %.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfs liegt die lokale Einkaufsorientierung trotz der starken regionalen Konkurrenz vielfach noch deutlich über 45 %, so z. B. in den Warengruppen Uhren/ Schmuck oder Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte.

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß und so auch hier bei einzelnen Sortimenten wie etwa PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher oder Neue Medien/ Unterhal-

tungselektronik ins Gewicht, macht aber bezogen auf die gesamt zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft einen geringen Anteil aus.

4.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁶ im Schwelmer Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Schwelm spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Schwelm und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Schwelmer Einzelhandel.

Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt- und Nebenlage, funktionaler Ergänzungsbereich], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 144,4 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Gut die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. Tabelle 8). Rund ein Drittel des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rund ein Fünftel auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 92 %, welche für ein Mittelzentrum als ausbaufähig zu bewerten ist.¹⁷

¹⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹⁷ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 8: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Schwelm

| Warengruppen | VKF (m ²) | Brutto-Jahresumsatz (Mio. €) | Kaufkraft (Mio. €) | Zentralität | VKF (m ²) / Einwohner |
|---|-----------------------|------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel (NuG) | 10.530 | 54,3 | 63,5 | 86 % | 0,37 |
| Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken | 2.080 | 8,3 | 9,8 | 85 % | 0,07 |
| Blumen, zoologischer Bedarf | 2.130 | 3,0 | 3,0 | 100 % | 0,07 |
| PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher | 880 | 4,9 | 6,2 | 80 % | 0,03 |
| kurzfristiger Bedarfsbereich | 15.620 | 70,6 | 82,4 | 86 % | 0,54 |
| Bekleidung | 4.220 | 10,6 | 13,6 | 78 % | 0,15 |
| Schuhe/Lederwaren | 950 | 3,0 | 3,7 | 80 % | 0,03 |
| Pflanzen/Gartenbedarf | 4.450 | 2,8 | 2,3 | 119 % | 0,15 |
| Baumarktsortiment i. e. S. | 7.980 | 14,0 | 13,4 | 105 % | 0,28 |
| GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör | 2.770 | 3,0 | 1,9 | 155 % | 0,10 |
| Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente | 540 | 2,0 | 3,4 | 60 % | 0,02 |
| Sportartikel/ Fahrräder/ Camping | 360 | 1,8 | 2,8 | 65 % | 0,01 |
| mittelfristiger Bedarfsbereich | 21.270 | 37,1 | 41,1 | 90 % | 0,74 |
| Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik | 490 | 2,7 | 2,3 | 116 % | 0,02 |
| Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz | 830 | 1,2 | 1,8 | 66 % | 0,03 |
| Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | 850 | 1,1 | 1,7 | 63 % | 0,03 |
| Möbel | 13.500 | 19,0 | 8,5 | 223 % | 0,47 |
| Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte | 1.220 | 3,3 | 4,4 | 76 % | 0,04 |
| Neue Medien | 920 | 6,5 | 11,6 | 56 % | 0,03 |
| Uhren/Schmuck | 270 | 1,6 | 1,5 | 102 % | 0,01 |
| Sonstiges | 570 | 1,6 | 1,2 | 131 % | 0,02 |
| langfristiger Bedarfsbereich | 18.650 | 37,0 | 33,1 | 112 % | 0,65 |
| Gesamt | 55.540 | 114,7 | 156,6 | 92 % | 1,93 |

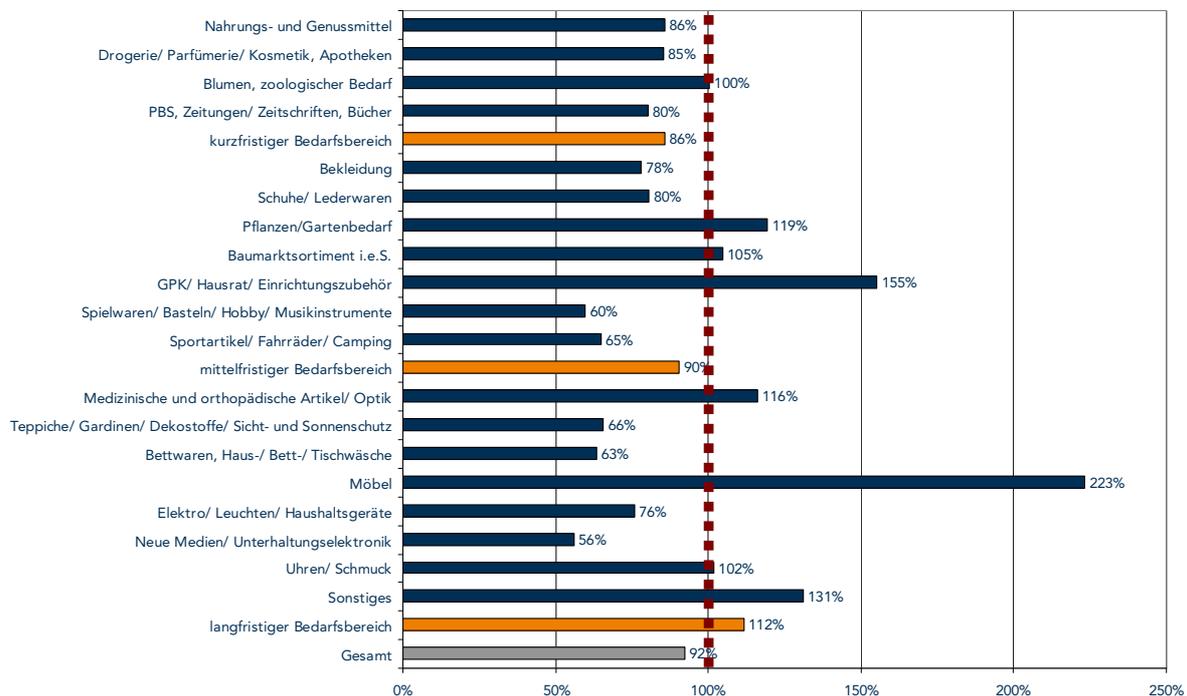
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; eigene Berechnungen; Kaufkraftzahlen: IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2011, PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Abweichungen in der Summe sind rundungsbedingt

Schwelm verzeichnet im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 86 % und im mittelfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 90 %, somit kommt es in diesen Bedarfsgruppen zu Kaufkraftabflüssen. Im langfristigen Bedarfsbereich ist im Saldo ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden Zentralitäten zwischen 155 % (GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör) und 60 % (Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente) erzielt. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Warengruppe Möbel, die eine Zentralitätskennziffer von über 220% aufweist (vgl. Abbildung 10).

Die Zentralitätswerte sind gemäß der mittelzentralen Versorgungsfunktion Schwelms im vor allem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich als ausbaufähig zu bezeichnen. Dies gilt auch für einige Sortimentsbereiche im langfristigen Bedarfsbereich wie z. B. Neue Medien und Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage u. a. zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

Abbildung 10: Sortimentspezifische Zentralitätswerte in Schwelm



Quelle: Berechnung Stadt + Handel, PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Kundenherkunft und Einzugsbereich von Schwelm

Im näheren Umfeld der Stadt Schwelm sind mit Breckerfeld und Halver lediglich zwei Kommunen als Grundzentrum ausgewiesen, die sich auf Schwelm orientieren könnten. Alle weiteren Nachbarstädte sind entweder ebenfalls Mittelzentren oder gar Oberzentren.¹⁸ Es ist also davon auszugehen, dass die Bedeutung der Nachbarkommunen dahin gehen, die Bedürfnisse ihrer Bürger jeweils selber abzudecken.

Durch die guten verkehrlichen Verbindungen wird es den potenziellen Kunden aus den benachbarten Mittelzentren gut ermöglicht, zum Erlebniseinkauf sowie auch zur Versorgung mit mittel- bis langfristig nachgefragten Gütern direkt in die Oberzentren Hagen und Wuppertal zu fahren. Schwelm weist in der dicht besiedelten und infrastrukturell sehr gut ausgebauten Region keine Erreichbarkeits- oder Lagevorteile gegenüber den Oberzentren auf, so dass nicht von solcherlei motivierten Besuchsgründen ausgegangen werden kann.

Insgesamt weist Schwelm damit einen Einzugsbereich auf, der für ein landesplanerisch ausgewiesenes Mittelzentrum vergleichsweise klein ist und sich hauptsächlich auf Schwelm beschränkt.

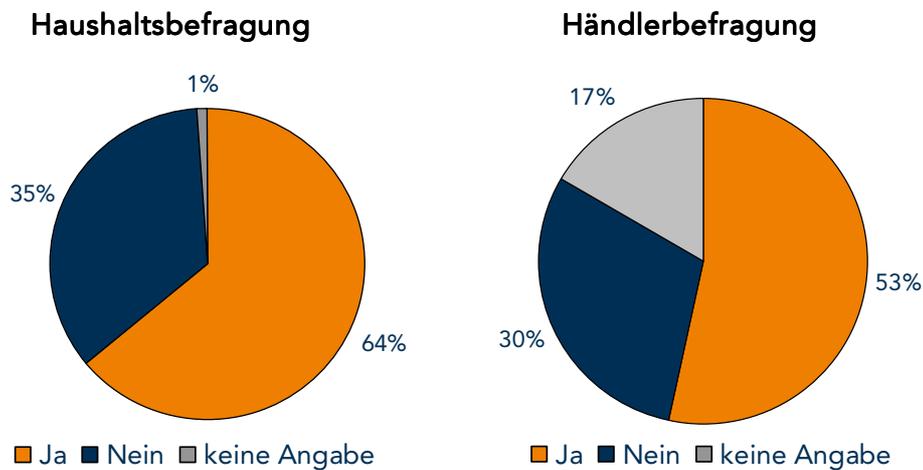
Aus der von Stadt + Handel im März 2011 durchgeführten Händlerbefragung können ebenfalls Tendenzaussagen bezüglich der Kundenherkunft und somit für das Einzugsgebiet der Stadt Schwelm gezogen werden. Den Händlern wurde die Frage gestellt, aus welchen Städten und Gemeinden sich der Großteil ihres Umsatzes rekrutiert. Die Ergebnisse der Befragung verdeutlichen, dass die Kundschaft der befragten Schwelmer Einzelhändler zu rund zwei Drittel selbst aus Schwelm stammt. Der Umsatzanteil, der durch Kunden aus dem benachbarten Ennepetal sowie dem Oberzentrum Wuppertal erwirtschaftet wird, beträgt jeweils rd. 10 %. Alle anderen umliegenden Mittel- und Grundzentren weisen jeweils nur geringe Prozentwerte auf.

4.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

In der telefonischen Haushaltsbefragung und Einzelhändlerbefragung wurden neben den Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Schwelm ab (vgl. folgende Abbildungen).

¹⁸ Vgl. LEP NRW 1995.

Abbildung 11: Vermisste Angebote in Schwelm



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 07/2011; n = 300; Händlerbefragung Stadt + Handel 03/2011; n = 31

Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer, sowohl in der Haushaltsbefragung (64 %), als auch in der Händlerbefragung (53 %), Artikel oder Angebote in Schwelm vermisst und mit der gesamtstädtischen Angebotssituation daher nicht vollends zufrieden ist. Welche Angebote im Detail vermisst werden veranschaulicht die nachstehende Tabelle.

Tabelle 9: Vermisste Angebote in Schwelm im Detail

| Haushaltsbefragung | | Händlerbefragung | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Vermisste Angebote | Antworten (in %)* | Vermisste Angebote | Antworten (in %)* |
| Bekleidung | 42 % | Elektronik | 43 % |
| Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | 10 % | Bekleidung | 21 % |
| Fachgeschäfte | 9 % | Wäsche | 10 % |
| Kaufhaus/ Einkaufszentrum | 6 % | Heimtextilien | 9 % |
| Spielwaren/ Basteln/ Musikinstrumente | 5 % | Badartikel | 5 % |

Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 07/2011; Händlerbefragung Stadt + Handel 03/2011; n = 31; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“ Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen, n=300; *Anteil derjenigen, die etwas vermissen

Zu den vermissten Artikeln zählt in der Haushaltsbefragung in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung/ Wäsche die von knapp 42 % der Befragten, die etwas vermissen, genannt wird. Mit Abstand folgen der Wunsch nach einem breiteren Angebot in der Sortimentsgruppe Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (10 %) mehr Fachgeschäften (9 %) einem Kaufhaus/ Einkaufszentrum (6 %) und Spielwaren/ Basteln/ Musikinstrumente (5 %).

Diese Ergebnisse decken sich zum Teil mit denen der Händlerbefragung, auch hier gibt es viele Nennungen für die Sortimentsgruppe Bekleidung/ Wäsche (31 %). Besonders gefragt ist hier auch noch der Bereich Elektronik (43 %), hinzukommen die Bereiche Heimtextilien (9 %) und Badartikel (5 %).

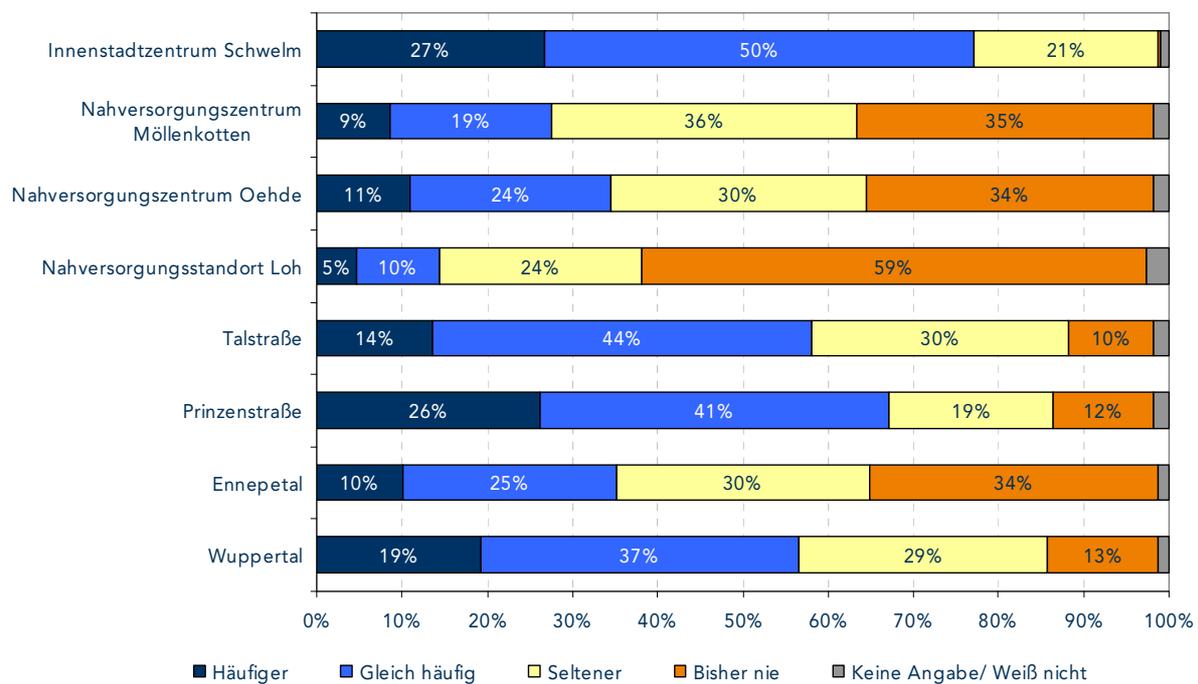
Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 5.1 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen somit einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

Einkaufshäufigkeit

Auch Angaben zur Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren geben Hinweise auf die Kundenzufriedenheit mit bestimmten Standorten. Bei Betrachtung der folgenden Abbildung fällt auf, dass die Besuchshäufigkeit des Stadtzentrums Schwelm aus Kundensicht im Saldo leicht positiv ist. Rund 27 % der Befragten geben an, dort häufiger als vor drei Jahren einzukaufen, während etwa 21 % der Befragten heute eher seltener im Zentrum einkaufen.

Rund 30 % der Befragten sagen aus, im Vergleich zu den letzten drei Jahren heute seltener in Möllenkotten oder im Nahversorgungszentrum Oehde einzukaufen, während nur zwischen 9 % und 11 % meinen, dort heute häufiger einzukaufen. Im Saldo ist für diese Zentren also – zumindest in der subjektiven Wahrnehmung der Befragten – von abnehmenden Besuchszahlen auszugehen. Relativierend ist hier zu bemerken, dass die Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren sich nicht auf das gesamte Stadtgebiet bezieht, so dass hier sicherlich eine Vielzahl der Befragten dort bisher nie eingekauft hat.

Abbildung 12: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 07/2011; Frage: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger.... ein in...?, n = 300

Weder das benachbarte Oberzentrum Wuppertal noch das Mittelzentrum Ennepetal profitieren von den rückläufigen Besucherzahlen in anderen Zentren, auch diese werden im Saldo der Kundenmeinung eher weniger besucht als vor drei Jahren. Neben dem Innenstadtzentrum weist einzig der Standort Prinzenstraße eine positive Tendenz auf.

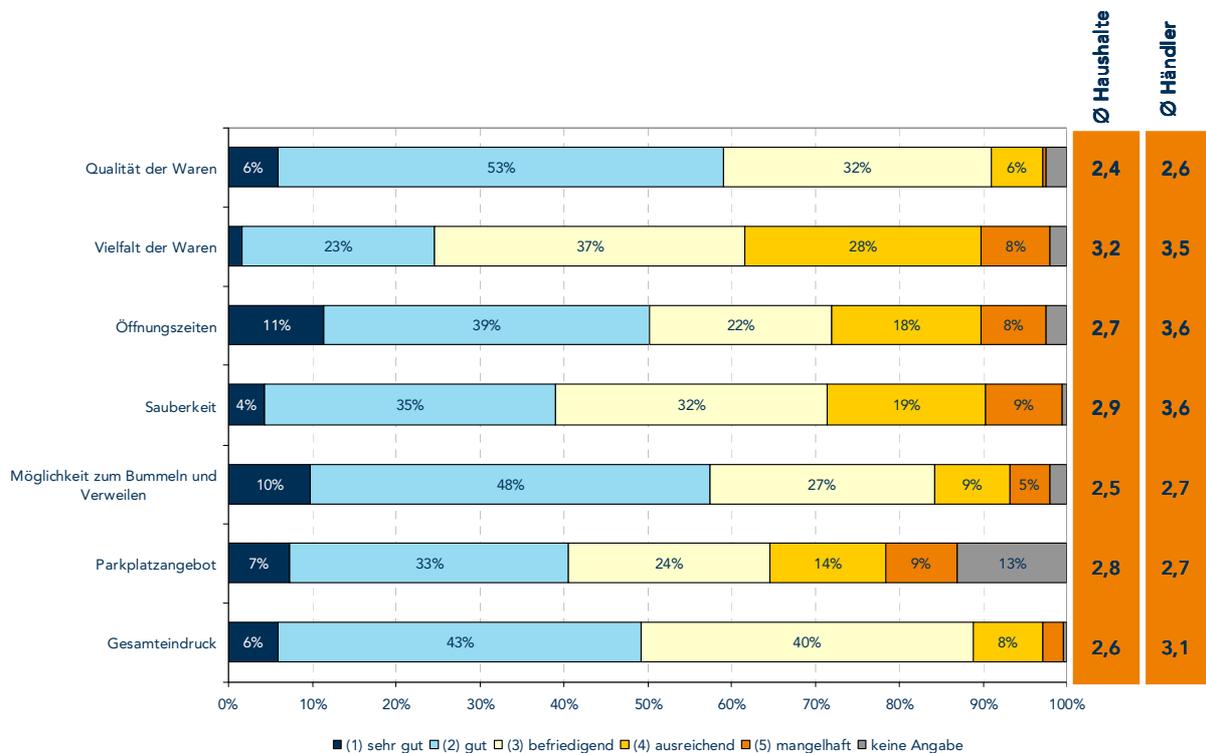
Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht

Im Folgenden soll ein genauerer Blick auf das Innenstadtzentrum Schwelms geworfen werden. Die Attraktivität des Innenstadtzentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren aus Kundensicht mitbestimmt:

- die Zufriedenheit mit der Vielfalt und Qualität des Warenangebotes
- der „Bummelfaktor“
- das Parkplatzangebot.

Die Haushaltsbefragung endete stets mit einer Befragung zur Gesamtzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum. Die folgende Abbildung verdeutlicht die Einstellungen der Schwelmer Haushalte zu ihrem Innenstadtzentrum. Die Äußerungen zeigen insgesamt eine geteilte Einschätzung der Schwelmer von ihrer Innenstadt. In einigen Aspekten überwiegen eindeutig die positiven Stimmen, gleichwohl ist aus verschiedenen Äußerungen auch ein Handlungsbedarf abzulesen.

Abbildung 13: Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 07/2011; n = 300; „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Innenstadtzentrum zu?“

Die Qualität der Waren im Innenstadtzentrum von Schwelm wird von knapp 60 % der Befragten als sehr oder gut bewertet. 32 % vergeben die Note befriedigend. Hier ist eine deutliche Kundenzufriedenheit festzustellen, welche sich auch in den Durchschnittsnoten 2,4 bzw. 2,5 widerspiegelt.

Die Vielfalt des Warenangebots in Schwelm wurde nur von rd. 25 % der Befragten als gut oder sehr gut bewertet. Die meisten bewerteten die Angebotsvielfalt als befriedigend (37 %) und sogar 28 % als nur ausreichend, was sich auch in einer durchschnittlichen Benotung von 3,2 widerspiegelt. Die befragten Händler bewerteten die Angebotsauswahl etwas kritischer und vergaben eine Durchschnittsnote von 3,5.

Die Faktoren Öffnungszeiten und Sauberkeit werden von den befragten Einzelhändlern ebenfalls deutlich kritischer bewertet als von den Haushalten. Insgesamt lässt sich in diesen Bereichen noch Verbesserungspotenzial vermerken.

Als weiterer Attraktivitätsfaktor wird für die Innenstadt mit dem „Bummelfaktor“ abgefragt, inwieweit das Stadtzentrum zum Bummeln und Verweilen einlädt. Nur ein ansprechend gestaltetes Innenstadtzentrum lädt Kunden ein, dort über eine längere Zeit zu verweilen. Auch der Aspekt einer hinreichenden Nutzungsmischung aus Einzelhandel und beispielsweise Gastronomie kann indirekt über diese Frage erfasst werden. 58 % der befragten

Haushalte vergeben hier die Noten sehr gut bzw. gut. 27 % vergeben hier die Note befriedigend, so dass sich eine Durchschnittsnote von 2,5 ergibt.

Das Parkplatzangebot in der Schwelmer Innenstadt wird mit den Durchschnittsnoten 2,7 bzw. 2,8 bewertet – in im Vergleich zu Befragungen in anderen Städten zwar ein vergleichsweise guter Wert.

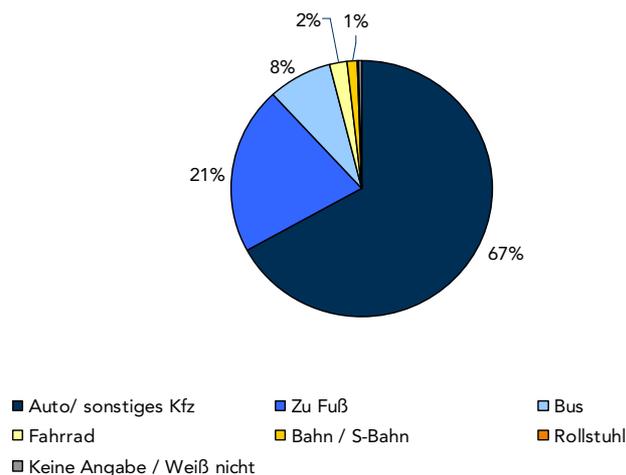
Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt, bewerteten die meisten befragten Haushalte das Innenstadtzentrum als gut (43 %). Insgesamt 6 % gaben ein sehr gutes Gesamturteil ab und 40 % ein befriedigendes. Es kristallisiert sich insgesamt also eine deutliche positive Kundenzufriedenheit heraus, die insbesondere im Teilaspekt Warenvielfalt noch erhöht werden könnte.

4.3.4 Verkehrsmittelwahl

Für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren nutzen 67 % der befragten Haushalte das Auto. Mit rd. 20 % wird der Anteil derjenigen beziffert, die für die Beschaffung dieser kurzfristigen Bedarfsgüter, kein Verkehrsmittel wählen sondern dieses zu Fuß erledigen. Auf den öffentlichen Personennahverkehr entfallen insgesamt nur rd. 9 %, hiervon alleine 8 % auf die Busnutzung. Sowohl der SPNV (1 %) als auch das Fahrrad (2 %) weisen nur einen sehr geringen Anteil am Modal Split auf und haben für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren nur eine marginale Bedeutung.

Die dargestellten Ergebnisse zur Wahl der Verkehrsmittel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren gilt es in der folgenden Nahversorgungsanalyse zu berücksichtigen.

Abbildung 14: Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren



Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 07/2011; n = 300 Frage: Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren? Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

4.4 Analyse und Bewertung der Zentren- und Standortstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelszentren und –standorte hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Schwelm einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition der sog. zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm, also insbesondere des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungszentren – und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* der Zentren wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 6).

4.4.1 Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur

Neben dem Innenstadtzentrum als dem wichtigsten städtebaulich-funktionalen Zentrum übernehmen die beiden Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde Versorgungsaufgaben für bestimmte Teilbereiche von Schwelm. Ergänzend verfügt die Stadt Schwelm über die zwei einzelhandelsrelevanten Standortbereiche Prinzenstraße und Talstraße in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Im Abschnitt Angebotsanalyse (vgl. Kapitel 4.3) wurde bereits das gesamtstädtische Gewicht des Innenstadtzentrums deutlich. Insgesamt 140 Betriebe und somit rd. 63 % aller Betriebe der Gesamtstadt sind im Innenstadtzentrum angesiedelt. Auch wenn sich der größte Teil der Verkaufsfläche außerhalb des Innenstadtzentrums befindet und nur 25 % innerhalb des Innenstadtzentrums liegen, so bietet dieses ein breites Warenangebot mit einer Vielzahl kleinerer Geschäfte.

Rein aus dem Bestand¹⁹ heraus bewertet ergibt sich in Schwelm also eine Zentrenhierarchie, die aus einem Haupt- sowie zwei Nahversorgungszentren besteht. Die Nahversorgungszentren sind – gemessen an der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe sowie dem Verkaufsflächenanteil und demzufolge auch ihrer Versorgungsfunktion – deutlich dem Hauptzentrum nachgeordnet. Die Sortimente (Betriebe nach Hauptbranche) generieren sich jedoch im Nahversorgungszentrum primär aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Sie weisen nur sehr begrenzt weitere Branchen auf. Auch die Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächenanteil sind in den Nahversorgungszentren weit geringer (vgl. folgende Tabelle).

¹⁹ Ergänzend zur rein *bestandsorientierten* Bewertung wird in Kap. 6.1 zudem die stadtentwicklungspolitische Zielperspektive in die Festlegung der *künftigen* Zentrenhierarchie und -funktionen einbezogen.

Tabelle 10: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche

| | Innenstadt- zentrum | NVZ Möllen- kotten | NVZ Oehde |
|---|------------------------|-----------------------|-----------|
| Nahrungs- und Genussmittel (NuG) | 30 | 6 | 2 |
| Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken | 8 | 1 | 0 |
| Blumen, zoologischer Bedarf | 4 | 1 | 3 |
| PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher | 6 | 1 | 0 |
| kurzfristiger Bedarfsbereich | 48 | 9 | 5 |
| Bekleidung | 34 | 1 | 0 |
| Schuhe/Lederwaren | 7 | 0 | 0 |
| Pflanzen/Gartenbedarf | 0 | 0 | 0 |
| Baumarktsortiment i. e. S. | 0 | 0 | 0 |
| GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör | 14 | 0 | 0 |
| Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente | 4 | 1 | 0 |
| Sportartikel/ Fahrräder/ Camping | 4 | 0 | 0 |
| mittelfristiger Bedarfsbereich | 63 | 2 | 0 |
| Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik | 8 | 0 | 0 |
| Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz | 2 | 1 | 0 |
| Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | 0 | 0 | 0 |
| Möbel | 1 | 0 | 0 |
| Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte | 1 | 1 | 0 |
| Medien | 11 | 0 | 0 |
| Uhren/ Schmuck | 5 | 0 | 0 |
| Sonstiges | 1 | 0 | 0 |
| langfristiger Bedarfsbereich | 29 | 2 | 0 |
| Gesamt | 140 | 13 | 5 |

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011

Die einzelnen Zentren selbst werden in den nachfolgenden Kapiteln näher analysiert und bewertet. Im Kapitel 6.1 werden abschließend sowohl Empfehlungen zu künftigen Versorgungsfunktionen der einzelnen Zentren als auch die Optionen zur Weiterentwicklung der Zentren unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielstellung und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotenziale näher dargestellt.

Neben diesen Zentren existieren weitere kleinere Einzelhandelsagglomerationen, die bereits ein gewisses Gewicht aufweisen (so z. B. an der Friedrich-Ebert-Straße). Allerdings kann aufgrund der rein aus dem Bestand begründeten Merkmale dort noch nicht von zent-

ralen Versorgungsbereichen im Sinne der oben vorgestellten Festlegungskriterien gesprochen werden. Nähere Analyseaussagen zu solchen Agglomerationen folgen ebenfalls in Kapitel 6.

4.4.2 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

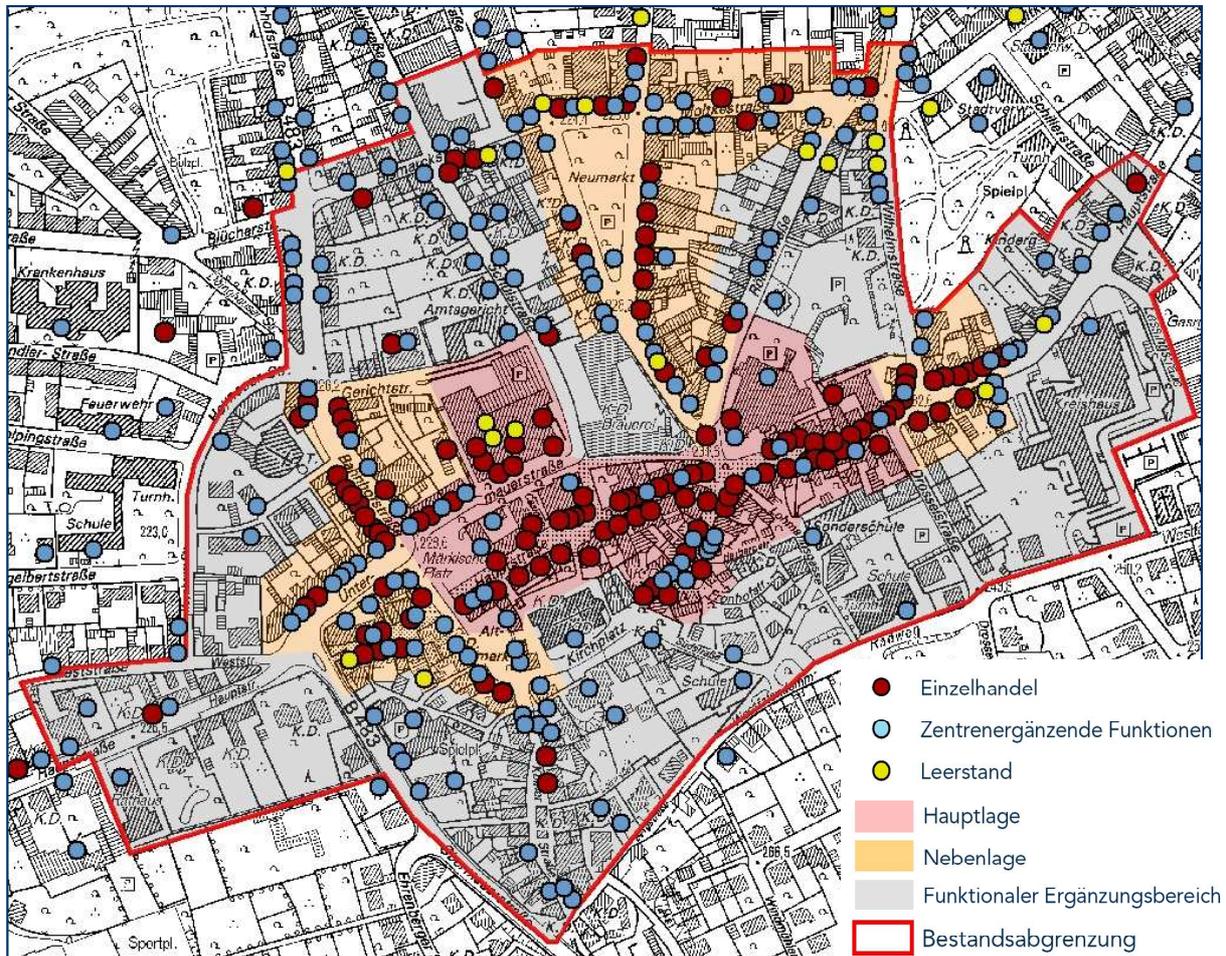
Das Innenstadtzentrum Schwelm, im Stadtteil Mitte gelegen, ist mit einem Anteil von rd. 63 % aller Einzelhandelsbetriebe und 25 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Das Zentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt in allen Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt des Gebiets Mitte. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen umfasst das Innenstadtzentrum als zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

- die Hauptstraße zwischen dem Rathaus im Westen und der Einmündung Hauptstraße/ Schillerstraße im Osten,
- das Schwelm-Center, die Bahnhofsstraße samt rückwärtiger Bebauung bis zur Einmündung der Bismarckstraße,
- die Zentrenbereiche am Neumarkt und entlang der Bismarckstraße mitsamt der angrenzenden Bebauung,
- den historischen Altstadtbereich entlang der Kölner Straße, am Kirchplatz und im kleinteilig bebauten Bereich der Südstraße und deren Umgebung.

Abbildung 15: Innenstadtzentrum Schwelm (Bestandsabgrenzung)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung: Zum einen durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn BAB 1, an die, mit der Talstraße, eine der zentralen Hauptverkehrsstraßen Schwelms direkt angeschlossen ist. Zum anderen tragen weitere überörtliche Verbindungsstraßen zu der guten verkehrlichen Anbindung des Innenstadtzentrums bei. Das dichte Straßennetz im Stadtkern umschließt die Hauptlagebereiche des Einzelhandels, die als Fußgängerzone ausgewiesen sind (Hauptstraße) und gewährleistet eine gute Erreichbarkeit des ansässigen Einzelhandels. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Wilhelmstraße: das Parkhaus Schwelm-Center sowie größere ebenerdige Stellplatzanlagen z. B. am Neumarkt oder der Wilhelmstraße.

Das Innenstadtzentrum wird durch den öffentlichen Personennahverkehr im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Wilhelmstraße leistungsfähig erschlossen. Zentraler Bus- und S-Bahnknotenpunkt ist der Schwelmer Bahnhof, von hieraus kann das Innenstadtzentrum problemlos zu Fuß oder mit dem Bus erreicht werden. Die wichtigsten Haltestellen im In-

nenstadtzentrum sind Schwelm Markt und Kreishaus, die entlang der Hauptstraße liegen. Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus allen Stadtgebieten und dem Umland per Linienbus erreicht werden.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums: Hauptlage und Nebenlagen

Zur inneren Differenzierung der Schwelmer Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Nebenlagen sind ergänzend an den Randlagen der Hauptlage nachzuweisen. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur. Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch.

Hierzu zählen im westlichen Teil der Innenstadt Abschnitte der Bahnhofstraße und der Untermauerstraße sowie der Altmarkt südlich der Hauptstraße. Eine weitere Nebenlage befindet sich um den Neumarkt und erstreckt sich im nördlichen Bereich über die Moltkestraße nach Osten bis zur Wilhelmstraße. Zudem wird der östliche Bereich der Hauptstraße, zwischen Wilhelmstraße und dem Kreishaus als Nebenlage bewertet. Für die genannten Nebenlagen ist es charakteristisch, dass der Einzelhandelsbesatz stärker gestreut ist und ein größerer Anteil an Dienstleistungsanbietern vorhanden ist. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer angesiedelt sind (z. B. die Sparkasse oder vielfältige gastronomische Einrichtungen). Die Aufenthaltsqualität ist hier in Teilen bereits gegenüber der Hauptlage wesentlich geringer, weil man sich bereits außerhalb der Fußgängerzone in einem Bereich mit deutlicher Verkehrsfunktion befindet.

Abbildung 16: Innenstadt Schwelm - Haupt- (links) und Nebenlage (rechts)



Quelle: eigene Fotos

Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z. B. Banken und Versicherungen) eine deutliche Hauptlage entlang der Hauptstraße und der Untermauerstraße aus. Diese bilden zusammen mit der Kirchstraße gleichzeitig auch die Fußgängerzone Schwelms und können aufgrund ihrer städtebaulich-

funktionalen Funktion als Hauptlage bezeichnet werden. Die Fußgängerzone bietet eine ansprechende Gestaltung, ergänzende Gastronomieangebote und eine hohe Aufenthaltsqualität.

Funktionale Ergänzungsbereiche innerhalb des Innenstadtzentrums

Weitere Bereiche komplettieren als sog. funktionale Ergänzungsbereiche den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Schwelm. Sie umsäumen die Haupt- und Nebenlagen. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Standorte für

- Verwaltungseinrichtungen (z. B. Rathaus, Kreishaus),
- kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino),
- Bildungseinrichtungen (z. B. Schulen, Stadtbücherei),
- stadthistorisch relevante Areale (z. B. Brauerei, Amtsgericht),
- Hotels (z. B. Obermauerstraße),
- aber auch für einen weiteren deutlichen Einzelhandelsbesatz wie am Kirchplatz und an der Römerstraße.

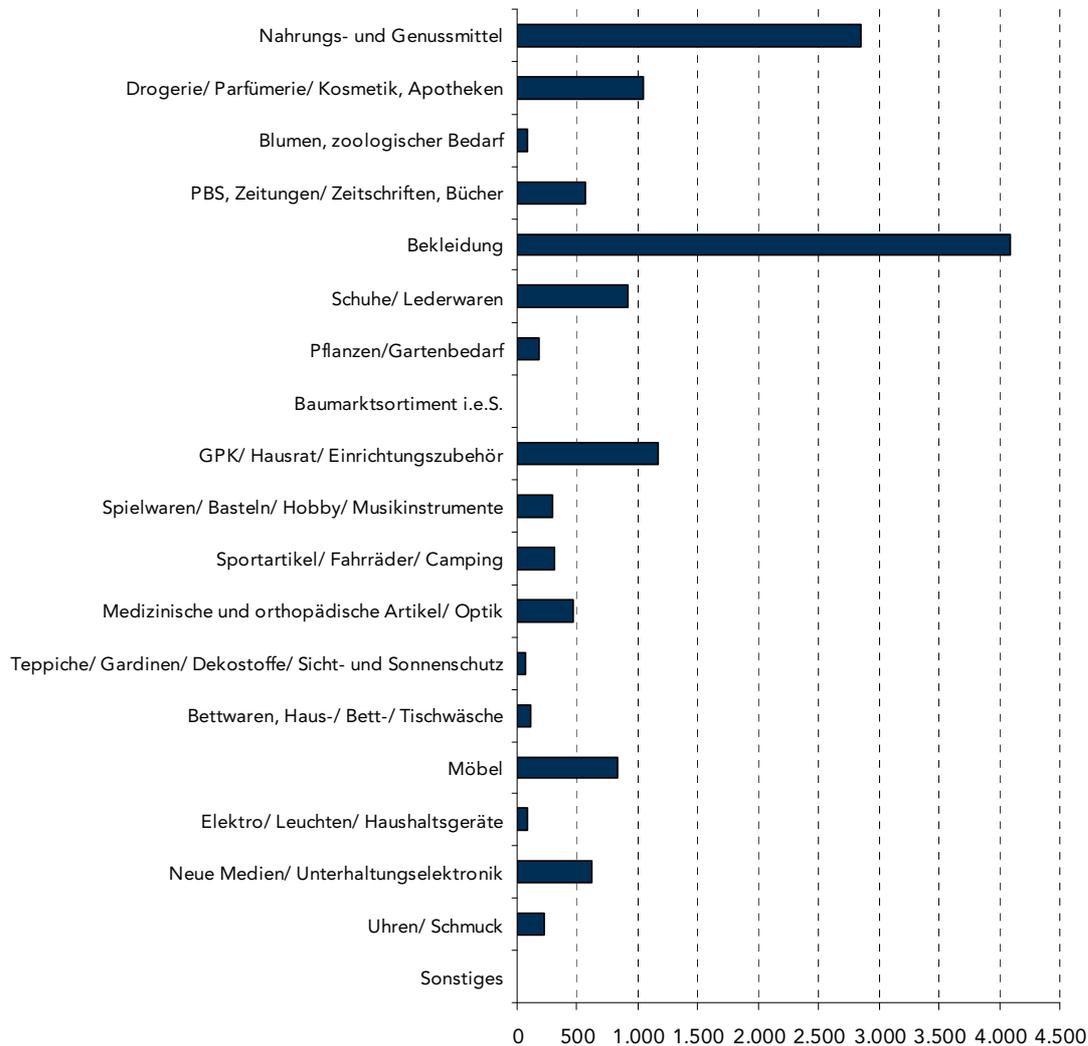
Diese Standorte verfügen über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung Schwelms. Ihr Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs müssen diese funktionalen Ergänzungsbereiche berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden. Sie beinhalten einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns, indem diese zentreneergänzenden Funktionen auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs erzielen.

Die angrenzenden Bereiche, die nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegen, beinhalten kaum nennenswerte Einzelhandelsnutzungen, noch verfügen sie über wichtige zentrenrelevante Funktionen. Sie sind gekennzeichnet durch Wohnviertel, einen Friedhof und einige Bildungseinrichtungen, die aber keinen unmittelbaren fußläufigen Bezug zur Hauptlage mehr aufweisen.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 4.000 m² im Bereich Bekleidung (vgl. Abbildung 17). Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 2.850 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 20 m² und 2.000 m².

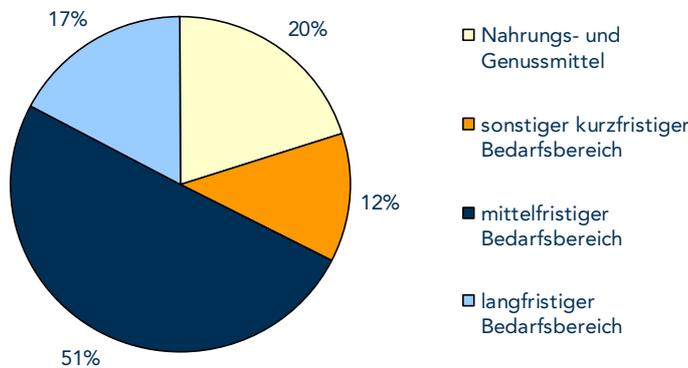
Abbildung 17: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. Abbildung 18). Dieses Angebot wird neben Bekleidung insbesondere durch die Branchen Schuhe/ Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör gebildet. Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rund einem Fünftel der Gesamtverkaufsfläche angeboten. Der langfristige Bedarfsbereich (17 %) wird durch die Warengruppe Möbel geprägt.

Abbildung 18: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit rund einem Drittel der Verkaufsflächen – davon wiederum 20 % Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

Magnetbetriebe und Kundenläufe

Das Textilkaufhaus C&A und KiK als größte Innenstadtbetriebe der Warengruppe Bekleidung. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zudem mehrere große Lebensmittelsupermärkte zum Beispiel Rewe oder Birlik Supermarkt sowie ein Lebensmittel-discounter angesiedelt.

Tabelle 11: Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum

| Betriebsname | Hauptsortiment |
|---|----------------------------|
| C&A (Schwelm-Center) | Bekleidung |
| Rewe (Schwelm-Center) | Nahrungs- und Genussmittel |
| KiK (Schwelm-Center) | Bekleidung |
| Küchen Profi-Center Schemann (Neumarkt) | Möbel |
| Birlik Supermarkt (Neumarkt) | Nahrungs- und Genussmittel |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; auf 100 m² gerundet

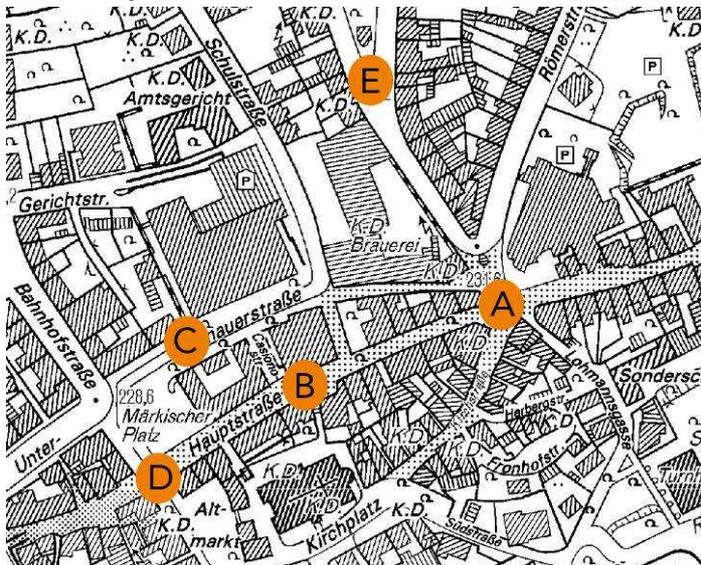
Die drei größten Betriebe im Innenstadtzentrum sowie weitere Betriebe befinden sich im Schwelm-Center, welches zwischen Gerichtstraße und Untermauerstraße gelegen ist, dieses bildet einen Magneten im nordwestlichen Teil der Hauptlage. Zum Schwelm-Center ist dennoch zu bemerken, dass es aufgrund seiner baulichen architektonischen Gestaltung den

heutigen Ansprüchen an ein modernes und attraktives Einzelhandelsobjekt nicht mehr in Gänze genügt.

Die Magnetbetriebe prägen nicht allein die Struktur der Hauptlage bzw. des Hauptlaufs, sondern sind wesentliche Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum als Ganzes. Ihnen kommt im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu, wenngleich die Ausstattung des Innenstadtzentrums mit Handelsmagneten in Teilbereichen sowie auch hinsichtlich der Größe der Magneten (bisher nur ein Betrieb mit über 1.000 m² VKF) verbessert werden könnte.

Ein Kundenlauf ergibt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße zwischen den kreuzenden Straßenzügen Bahnhofstraße und Drosselstraße. Dies zeigen die Ergebnisse der von Stadt + Handel durchgeführten Passantenfrequenzzählung.

Abbildung 19: Zählstandorte der Passantenfrequenzzählung

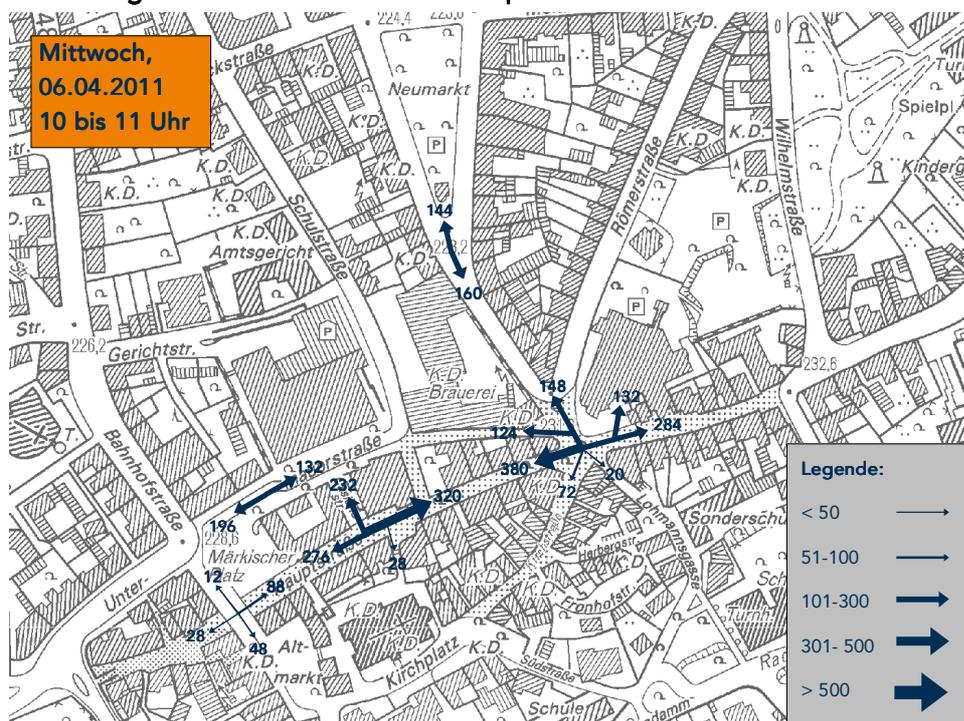


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis; Standorte: A = Bürgerplatz (Kirchstraße, Hauptstraße, Mittelstraße), B = Hauptstraße/Casinostraße, C = Untermauerstraße, D = Märkischer Platz/ Bahnhofstraße, E = Neumarkt

Die stärkste Frequenz wurde an allen Tagen jeweils an der Hauptstraße zwischen dem Märkischen Platz und dem Bürgerplatz gemessen (Standorte A, B). Die Frequenz ist dort bei allen Zählungen höher als die Frequenz am/ in Richtung Schwelm-Center (Standorte B, C). An den Markttagen (insbesondere Freitag) erhöht sich die Frequenz allgemein an allen Zählstandorten, insbesondere im Bereich des Märkischen Platzes (Standorte B, C, D). Im Tagesgang ist eine Frequenzerhöhung an allen Standorten nach 17:00 Uhr festzustellen. Bezogen auf den Wochentag ist die Frequenz am Samstag nur leicht höher als die an den anderen Werktagen, jedoch schwächer als diejenige an den Markttagen. Die Frequenzen der Nebenlagen erhöhen sich am Samstag leicht, auf schwachem Niveau (am stärksten am Neumarkt).

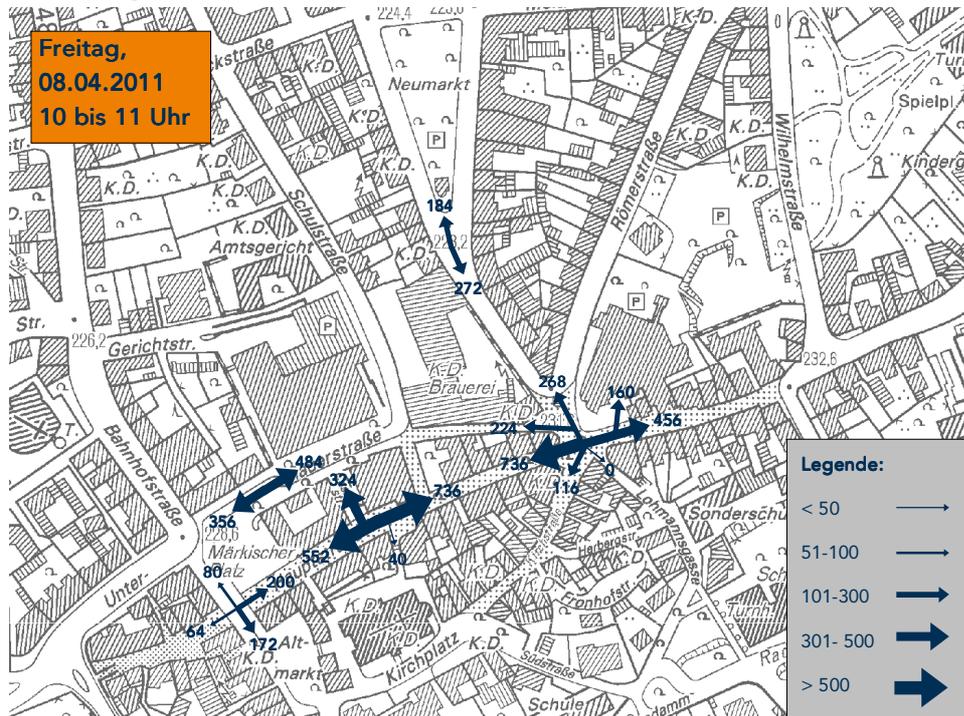
In den folgenden Abbildungen sind exemplarisch zwei Zählzeiträume dargestellt (die graphische Aufbereitung der weiteren Frequenzzählungen befinden sich im Anhang dieses Berichts). Die Zählung am Mittwoch zwischen 10 und 11 Uhr weist eine sehr schwache Passantenfrequenz auf, insbesondere am Standort D wurden hier minimale Werte ermittelt, doch auch alle anderen Standorte zeigen deutlich niedrigere Werte als beispielsweise zur selben Uhrzeit am Freitag. Der insgesamt frequenzstärkste Tag ist der Freitag. Ein Vergleich der Passantenfrequenzzählung von 2007 und 2011 zeigt, dass sich die Ergebnisse ähneln und sich an den Tendenzen nichts verändert hat.

Abbildung 20: Schwache Passantenfrequenz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Abbildung 21: Stärkste Passantenfrequenz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Die höchsten Passantenfrequenzen sind wie bereits erwähnt in der Hauptstraße zu finden. Der Hauptlauf ist stark linear ausgeprägt, Rundläufe ergeben sich für die Kunden kaum. Ein deutlicher Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel ist im Bereich östlich der Casinostraße entlang der Hauptstraße zu erkennen. Im westlichen Bereich um den Märkischen Platz herum überwiegen hingegen die zentrenergänzenden Funktionen. Dieser Bereich markiert daher auch einen der Übergangsbereiche von der Haupt- in die Nebenlage.

Trotz der unstrittig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die großen wie auch kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst – wie oben bereits dargestellt – zusätzlich Magnetfunktionen. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen und die Haltestellen des ÖPNV als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen.

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes

Neben den Magnetbetrieben sind auch die Vielzahl der Betriebe und die damit verbundene Angebotsbreite für das Zentrum funktional bedeutsam. 140 Einzelhandelsbetriebe stellen schon aufgrund der reinen Anzahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf und einem abwechslungsreichen Shopping-Erlebnis führt.

Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen bietet das Innenstadtzentrum insgesamt eine sehr breite Angebotsvielfalt (vgl. Tabelle 10). In jeder einzelnen Warengruppe findet der Kunde eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben, die dieses als Hauptwarengruppe anbieten. So gibt es zum Beispiel 34 Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung, 30 der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 11 der Warengruppe Neue Medien (Unterhaltungselektronik/ PC/ Telekommunikation). Selbst in Warengruppen, die zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, findet der Kunde auch im Innenstadtzentrum Einzelhandelsbetriebe, die diese anbieten.²⁰

Verkaufsflächenstruktur

90 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m². Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis > 2000 m²) sind im Innenstadtzentrum Schwelms mit insgesamt nur 10 % vertreten.

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für Innenstadtzentrum.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich erst dann ein Problem für die Innenstadt-Gesamtattraktivität, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können,
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen,²¹
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

²⁰ Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: die Einzelhändler komplettieren in der Regel ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente.

²¹ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

Diesen Problemen steht das Schwelmer Innenstadtzentrum nur partiell gegenüber. Die größten Magnetbetriebe konzentrieren sich zwar im Süden, gleichwohl können die Betriebe entlang des Hauptlaufs an der Hauptstraße ebenfalls ein gewisses Gewicht ausbilden.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.

In Schwelm wurden neben 140 Einzelhandelsbetrieben ferner 169 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnessorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar.

Städtebau und Stadtgestalt

Das Innenstadtzentrum Schwelms erstreckt sich weitgehend im Bereich des historischen Stadtkerns. Die städtebaulichen Strukturen orientieren sich am althergebrachten Stadtgrundriss. Durch die Kombination aus historisch gewachsenen Strukturen und während der Nachkriegszeit geprägten Abschnitten entstehen abwechslungsreiche Straßenräume, denen zum Teil eine hohe Aufenthaltsqualität zugeschrieben werden kann. Kleinteilige Parzellierungen prägen das bauliche Erscheinungsbild des Schwelmer Innenstadtzentrums. Neben dem überformten Neumarkt, dem Schwelm-Center oder dem Bereich um das Kreishaus sind noch zahlreiche bergische Fachwerkhäuser zu finden, die einen besonderen regionalen Bezug deutlich werden lassen und ein besonderes Ambiente schaffen. In der Fußgängerzone, die durch ihre Pflasterung hervorgehoben wird, weist ansprechend gestaltete Ruhezonen auf, die zum einen Pausen ermöglichen und zum anderen zum Verweilen einladen.

Ladenleerstand und Trading-Down-Effekte

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 15 Ladenlokale leer. Die durchschnittliche Größe der leer stehenden Ladenlokale beträgt rd. 83 m².²²

²² Die Größenermittlung ist bei leer stehenden und daher nicht begehbaren Ladenlokalen nur durch Inaugenscheinahme von außen möglich. Daher sind die Größenangaben als Annäherungswerte zu verstehen.

Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich hier eine Leerstandsquote von rd. 11 % an allen verfügbaren Ladenlokalen.

80 % aller Leerstände befinden sich in den Nebenlagen sowie im funktionalen Ergänzungsbereich des Innenstadtzentrums, der Rest liegt in der Hauptlage. Einen Schwerpunkt bildet der nordwestliche Bereich, im Bereich der Moltkestraße an der Ecke zur Römerstraße sowie im Bereich der Wilhelmstraße ist eine leichte Akkumulation der Leerstände zu erkennen. Dieses Gebiet wird fast ausschließlich als funktionaler Ergänzungsbereich klassifiziert. Die übrigen Leerstände in den Nebenlagen sind über den gesamten Zentrumsbereich verteilt und fallen somit, aus Kundensicht, weniger ins Gewicht.

Die Hauptlage Schwelms ist weniger durch Leerstände gezeichnet. Dieser Bereich verzeichnet drei nicht genutzte Ladeneinheiten, wobei sich diese auf das Schwelm-Center konzentrieren. Zum Zeitpunkt der Erhebung standen hier verschiedene Ladenlokale leer.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums vorzunehmen.

Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Schwelm folgende Stärken festhalten:

- ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe,
- eine überaus hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage und eine noch deutliche Einzelhandelsdichte in den Nebenlagen,
- mehrere größere Einzelhandelsbetriebe im Schwelm-Center und gleichzeitig Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte,
- ein Einzelhandelsangebot in allen Fristigkeitsstufen,
- ein besonderes historisches Ambiente im Stadtkern, eine überwiegend ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume, eine hohe Aufenthaltsqualität und eine vielfältige Gebäude- und Stadtstruktur,
- zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen in der Fußgängerzone oder in unmittelbarer Nähe.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- eine räumliche Ungleichverteilung der wichtigsten Magnetbetriebe, die zudem in der Gesamtheit vergleichsweise klein sind,
- die Kundenläufe sind im Bereich Hauptstraße und Untermauerstraße sehr linear; es bestehen dort keine attraktiven Rundlaufoptionen z. B. in den Zwischenbereichen der linearen Hauptläufe,
- zudem weist das Schwelm-Center Merkmale einer nicht mehr zeitgemäßen baulichen und nutzungstechnischen Substanz auf und verzeichnet einige Leerstände.

Wie bereits in Kapitel 4.4.3 dargestellt, wird das Innenstadtzentrum von den Schwelmer Haushalten nur von rund der Hälfte der Befragten positiv bewertet. Die Haushalte bewerten die Angebotsvielfalt, die sich in der rein quantitativen Analyse nach Branchen und Betriebstypen deutlich darstellt, allerdings kritischer.

Das aus Kundensicht leicht positive Saldo der Besuchshäufigkeit des Innenstadtzentrums ist zwar angesichts des starken regionalen Wettbewerbsumfelds ein beruhigendes Signal, das allerdings nicht überbewertet werden sollte und dessen Stabilisierung immer wieder neuen Anstrengungen bedarf. Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung ergeben sich zudem bereits daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollten.

Trotz der überwiegend positiven Gesamtbewertung aus Kundensicht wie aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich weiterer Handlungsbedarf auch aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz (Nachbarstädte, Standorte in nicht integrierter Lage) aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher für das Innenstadtzentrum Rückschritt bedeuten. Im Einzelnen sollte z. B. überprüft werden,

- welche Ansiedlungspotenziale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Gesamtzentrum angesiedelt werden könnten,
- wie die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist, ohne die kompakte Dichte des Einzelhandelsbesatzes in der Hauptlage und den Nebelagen zu gefährden,
- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können.

4.4.3 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Möllenkotten

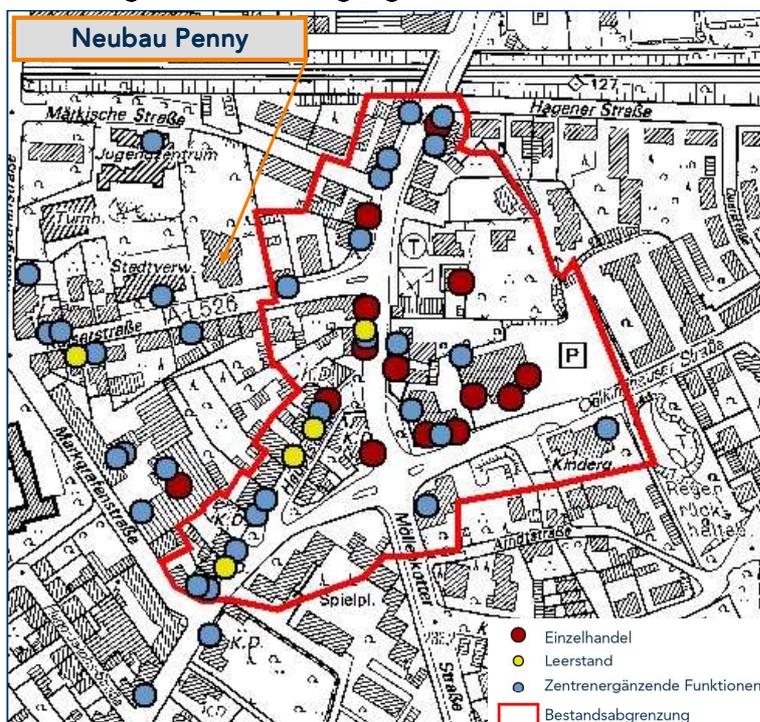
Das Nahversorgungszentrum Möllenkotten befindet sich im östlichen Stadtgebiet, rd. 1,5 Kilometer vom Innenstadtzentrum Schwelms entfernt. Das Nahversorgungszentrum liegt zentral im Stadtteil Möllenkotten im Bereich entlang der Möllenkotter Straße/ Hauptstraße zwischen der Oelkinghauser Straße und der Hagener Straße. Neben Einzelhandelsbetrieben und weiteren Dienstleistungsangeboten gibt es im Nahversorgungszentrum

Möllenkotten ein Bankinstitut, einen Kindergarten, verschiedene Arztpraxen sowie gastronomische Angebote. In unmittelbarer Umgebung schließen sich verschiedene Wohngebietstypen an.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Durch seine Lage im Kreuzungsbereich der Möllenkotter Straße, mit ihren Nebenstraßen, ist das Nahversorgungszentrum Möllenkotten flächig ausgebildet (vgl. folgende Abbildung). Es erstreckt sich zwar überwiegend entlang der Möllenkotter Straße/ Hauptstraße, zweigt dennoch auch in die benachbarten Straßenzüge, insbesondere die Hauptstraße und die Oelkinghauser Straße, ab. Der Hauptverkehrsweg (Möllenkotter Straße/ Hauptstraße) verläuft in Nord-Süd-Richtung. Doch auch aus westlicher sowie nordöstlicher Richtung lässt sich das Nahversorgungszentrum gut erreichen. Über die Hauptstraße bestehen zudem eine direkte Verbindung zum Innenstadtzentrum Schwelms sowie die Anbindung an die nördlich gelegene B 7. Die Anbindung des Nahversorgungszentrums Möllenkotten an das verbleibende Stadtgebiet wird zudem über die vorhandenen Haltestellen des Linienbusverkehrs gewährleistet. Für die Überwindung der durch die Straßen und den Verkehr hervorgerufenen Barrierewirkungen stehen Fußgängerampeln und Querungshilfen zur Verfügung.

Abbildung 22: Nahversorgungszentrum Möllenkotten im Bestand



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

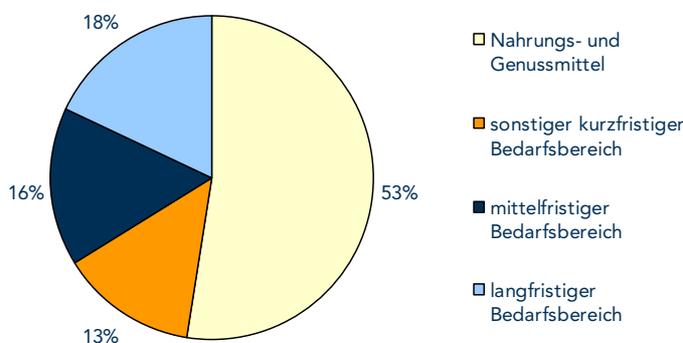
Angebotsmerkmale und -schwerpunkte

Im Nahversorgungszentrum Möllenkotten sind 13 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Schwelm von rd. 6 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.950 m² machen sie etwa 3 % der Gesamtverkaufsfläche Schwelms aus. Diese Ausstattungsdaten enthalten aufgrund der Stichtagserhebung noch nicht den Neubau des Lebensmitteldiscounters Penny²³. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 20 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage.

Die größten Betriebe sind der Lebensmitteldiscounter Lidl, das Elektrofachgeschäft Scho-land sowie der Schreibwarenladen Thomas Born. Diese Anbieter sind wichtige Ankerbetriebe für das Nahversorgungszentrum. Das Warenangebot deckt überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab. So sind die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Zudem sind ein Blumenladen, ein Fachgeschäft für Handarbeitsbedarf sowie das bereits erwähnte Elektrofachgeschäft vor Ort ansässig.

Auch in Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist der größte Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie der sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereiche (insgesamt 66 %) zu erkennen (vgl. nachfolgende Abbildung). Entsprechend der Versorgungsfunktion sind Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf nur geringfügig vorhanden.

Abbildung 23: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Möllenkotten



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011

Ladenleerstand

Im Nahversorgungszentrum Möllenkotten wurden insgesamt vier Leerstände erfasst. Sie befinden sich alle entlang der Hauptstraße. Die Verkaufsflächen dieser Ladenlokale liegen zwischen 30 und 150 m² in einem eher durch Dienstleistungen geprägten Abschnitt der

²³ Für den neuen Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum Möllenkotten wurde im Jahr 2009 eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung für die Stadt Schwelm durchgeführt. Eine Attraktivierung und Stärkung des Nebenzentrums durch den neuen Markt ohne negative Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren wurde gutachterlich belegt.

Hauptstraße. Hier besteht somit ein gewisser Handlungsbedarf, um den zentralen Charakter dieser Lage dauerhaft zu stärken.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nahversorgungszentrums Möllenkotten

Eine städtebaulich-funktionale Bewertung des Nahversorgungszentrums Möllenkotten zeigt, dass dieses gegenüber dem Innenstadtzentrum ein deutlich geringeres Standortgewicht besitzt. Seine Funktion beschränkt sich auf die Nahversorgung der näheren Umgebung, wenngleich das Einzelhandelsangebot durch Betriebe mit mittel- und langfristig nachgefragten Sortimenten in begrenztem Umfang ergänzt wird.

Das Nahversorgungszentrum Möllenkotten gliedert sich funktional gut in seine Umgebung ein. Das Einzelhandelsangebot mit den ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben bildet einen sinnvollen Nahversorgungsschwerpunkt, der zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im östlichen Stadtgebiet beiträgt. Es ist positiv hervorzuheben, dass das Nahversorgungszentrum bereits über eine vergleichsweise hohe Anzahl sogenannter zentrenergänzender Funktionen (einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen) verfügt, welche die Gesamtfunktionalität des Standorts deutlich fördern.

Das Nahversorgungszentrum Möllenkotten ist verkehrlich gut erschlossen und ist sowohl mit dem ÖPNV als auch mit dem MIV gut erreichbar.

Die stadträumliche Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum Möllenkotten kann jedoch noch optimiert werden, da die verkehrliche Anbindung nicht nur eine Standortstärke, sondern zugleich ein Hemmnis für die fußläufige Erlebbarkeit und die innere Kohäsion ist: gerade die Hauptstraße sowie die beiden Verkehrsknoten bilden innere visuelle und funktionelle Barrieren für die Passanten bzw. Kunden.

Aus dieser Bewertung werden unter Berücksichtigung weiterer Faktoren in Kap. 6.2 einzelne Handlungsempfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungszentren abgeleitet und vorgestellt.

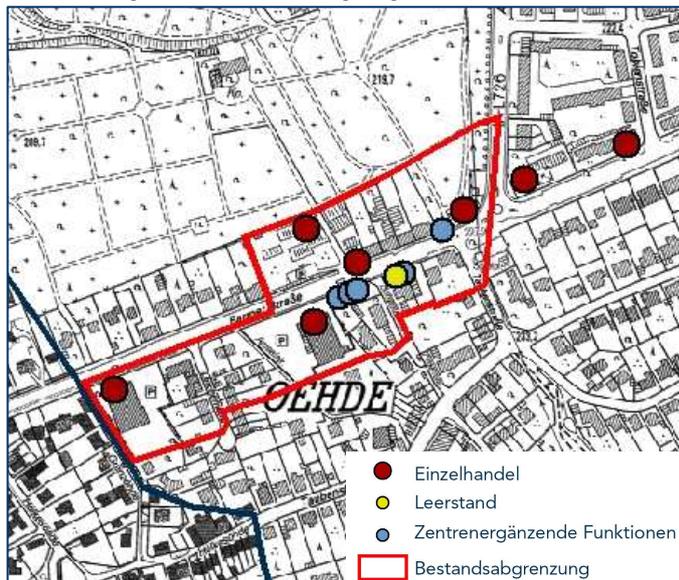
4.4.4 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Oehde

Mit dem Nahversorgungszentrum Oehde (Barmer Straße) ist ein weiteres Nahversorgungszentrum in Schwelm vorhanden, dieses liegt rd. 1,5 Kilometer westlich des Innenstadtzentrums im Stadtteil West. Neben fünf Einzelhandelsbetrieben sind auch im Nahversorgungszentrum Oehde weitere zentrenergänzende Funktionen vorhanden, hierbei handelt es sich um Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Zudem befindet sich nördlich der Barmer Straße der evangelische Friedhof Schwelms.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Nahversorgungszentrum Oehde erstreckt sich entlang der Barmer Straße und fügt sich in die vorhandene, aufgelockerte Siedlungsstruktur ein. In östlicher Richtung erstrecken sich ausgedehnte Wohngebiete, deren Nahversorgung durch das Nahversorgungszentrum Oehde gesichert wird. Hingegen schließen sich in westlicher Richtung, an der Grenze zum Stadtgebiet von Wuppertal, überwiegend großflächige Gewerbebetriebe an. Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Barmer Straße teilt das Nahversorgungszentrum in zwei Hälften. Zur Überwindung dieser städtebaulichen Barriere sind jedoch Querungshilfen vorhanden. Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums Oehde ist aus den umliegenden Wohngebieten zu Fuß oder auch mit dem Pkw gewährleistet. Ausreichende Parkplatzflächen stehen entlang der Straße sowie bei den ansässigen Lebensmitteldiscountern zur Verfügung. Das Angebot des ÖPNV ist vergleichsweise schwach ausgeprägt.

Abbildung 24: Nahversorgungszentrum Oehde im Bestand



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

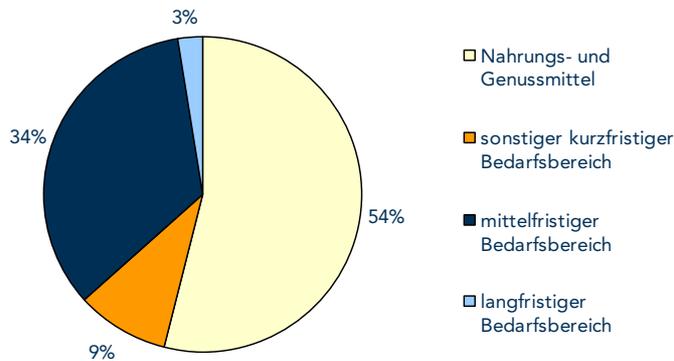
Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Das Nahversorgungszentrum Oehde weist deutlich weniger Betriebe auf als das Nahversorgungszentrum Möllenkotten. Hier sind nur fünf Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Schwelm von rd. 2 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.350 m² machen sie etwa 4 % der Gesamtverkaufsfläche Schwelms aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch fünf Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in Erdgeschosslage.

Die größten Betriebe sind die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi gefolgt von dem Blumenfachgeschäft Krause sowie der Friedhofsgärtnerei Beckenhusen, diese besitzen jeweils eine Außenverkaufsfläche. Die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe ist der Hauptbran-

che Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Das im Nahversorgungszentrum angebotene Warenangebot deckt auch im Nahversorgungszentrum Oehde überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab.

Abbildung 25: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Oehde



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011

Auch in Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist der größte Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie der sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereiche (insgesamt 63 %) zu erkennen (vgl. vorherige Abbildung). Das große Verkaufsflächenangebot im mittelfristigen Bedarfsbereich resultiert aus dem umfangreichen Angebot im Bereich Pflanzen, welches in der Lage am Friedhof begründet liegt.

Ladenleerstand und Trading-Down-Effekte

Wie im Innenstadtzentrum und im NVZ Möllenkotten wurden auch im Nahversorgungszentrum Oehde die Leerstände erhoben. Bei der Bestandserhebung wurde nur ein Leerstand erfasst, dessen Verkaufsflächen unter 50 m² lag, dieser fällt daher insgesamt nicht stark ins Gewicht. Er beeinträchtigt die wesentliche Funktionsweise des Nahversorgungszentrums Oehde nicht.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nahversorgungszentrums Oehde

Mit fünf Einzelhandelsbetrieben, ergänzt um wenige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, sowie aufgrund der mäßigen baulichen Verdichtung, der leicht unterdurchschnittlichen siedlungsräumlichen Integration und des zwar regelmäßigen, aber dennoch vergleichsweise schwachen ÖPNV-Angebotes liegt dieses Nahversorgungszentrum an der unteren Schwelle der Ausstattungsanforderungen zentraler Versorgungsbereiche. Der zentrale Versorgungsbereich darf nicht so klein sein, dass er „auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe“²⁴. Zur Vermeidung dieses Einzelbetriebsschutzes ist demnach

²⁴ OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

Voraussetzung, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“.²⁵

Diese Voraussetzung ist im zentralen Versorgungsbereich Oehde mit zwei Lebensmitteldiscountern hinsichtlich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ebenso gegeben wie in der Warengruppe Blumen, in der ebenfalls mehrere Anbieter miteinander konkurrieren.

Die enge Abgrenzung des NVZ Oehde orientiert sich ausschließlich an den tatsächlich vorhandenen Betriebsflächen, den städtebaulich verdichteten und funktional bedeutenden Bereichen sowie potenziellen Erweiterungsflächen. Die langgestreckte Form des Zentrums führt zudem dazu, dass ein zentraler Bereich fehlt und die Aufenthaltsqualität zusätzlich durch die Barrierewirkung der Barmer Straße beeinträchtigt wird. Hinzu kommt eine Lücke im Einzelhandelsbesatz im westlichen Teil des Zentrums zwischen den Standorten von Lidl und Aldi. Der zentrale Charakter geht so im Nahversorgungszentrum Oehde weitgehend verloren.

Dennoch übernimmt das NVZ Oehde eine wichtige Versorgungsfunktion im westlichen Stadtgebiet. Die beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter sichern die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Siedlungsgebiete.

Aus dieser Bewertung werden unter Berücksichtigung weiterer Faktoren in Kap. 6.2 einzelne Handlungsempfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungszentren abgeleitet und vorgestellt.

4.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Schwelm

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Schwelm vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzepts werden die konzeptionellen Emp-

²⁵ OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

fehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Schwelm zusammengefasst (vgl. Kap. 6.2).

Im Rahmen der Herleitung der ortsteilspezifischen Empfehlung zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Schwelm werden in und außerhalb der Zentren zusätzlich die Strukturprägenden Lebensmittelanbieter (> 400 m² VKF) in jedem Stadtteil im Hinblick auf ihre städtebauliche Funktion und ihre aktuellen Standortrahmenbedingungen bewertet. Hierzu werden folgende Kategorien gebildet:

Abbildung 26: Bewertungskategorien für Lebensmittelmärkte

| Städtebauliche Funktion | Standortrahmenbedingungen |
|---|---|
| <p>Frequenzbringer/ Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich und für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung</p> | <p>Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen zeitgemäß → Handlungsbedarf aktuell nicht erkennbar</p> |
| <p>Hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung</p> | <p>Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen verbesserungsfähig → Handlungsbedarf perspektivisch absehbar</p> |
| <p>Untergeordnete Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung (z. B. autokundenorientierte Standorte/ nicht integrierte Lagen)</p> | <p>Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen nicht zeitgemäß → Zeitnaher Handlungsbedarf</p> |

Quelle: eigene Darstellung

Die **städtebauliche Funktion** bezieht sich insgesamt auf die städtebauliche Lage des Betriebs – ob sich ein Betrieb in einem zentralen Versorgungsbereich, in städtebaulichintegrierter Lage oder eher in einer gewerblich geprägten Lage befindet.

Die **Standortrahmenbedingungen** der Betriebe beziehen sich neben den aktuellen Verkaufsflächengrößeklassen auch auf die Parkplatzausstattung, die Sichtbarkeit und Andienung des Betriebs. Hier wird überprüft, ob die Betriebe den aktuellen Anforderungen aus Sicht der Betreiber genügen.

Die Lebensmittelmärkte in der Kategorie Handlungsbedarf aktuell nicht erkennbar sind dadurch gekennzeichnet, dass sie den derzeitigen Standortrahmenbedingungen der Betreiber grundsätzlich entsprechen. Für diese Lebensmittelmärkte ist aus fachgutachterlicher Sicht daher aktuell kein Handlungsbedarf erkennbar. Dieses kann sich allerdings durch veränderte Standortanforderungen von Seiten der Betreiber zukünftig verändern.

Lebensmittelmärkte die der Kategorie Handlungsbedarf perspektivisch absehbar zugeordnet worden sind, werden den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber nicht mehr zu Gänze gerecht. Daraus ergibt sich, dass für diese Märkte perspektivisch gesehen ein Handlungsbedarf erforderlich werden kann, um auch auf lange Sicht konkurrenzfähig zu bleiben.

Die Lebensmittelmärkte der Kategorie zeitnaher Handlungsbedarf werden bereits heute den Standortanforderungen der Betreiber nicht mehr gerecht. Hier besteht die Möglichkeit, dass diese Betriebe in naher Zukunft nicht mehr konkurrenzfähig sein können. Somit ist hier ein zeitnahes Handeln (z. B. Prüfung der Optimierungsmöglichkeiten der Standortrahmenbedingungen oder eine frühzeitige Prüfung von Standortalternativen) zu empfehlen.

Die vorgenommene Einordnung der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ist u. a. als verwaltungsinterne Arbeitshilfe zur Bewertung von Erweiterungs- und oder Verlagerungsabsichten zu verstehen. Auch Betriebe die heutigen Betreiberanforderungen nicht mehr (in vollem Umfang) entsprechen, können betriebswirtschaftlich gewinnbringend arbeiten.

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Schwelm verfügt gesamtstädtisch über eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit rd. 0,37 m² Verkaufsfläche leicht unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m² (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte lokale Einkaufsorientierung (rd. 86 %) sowie die erreichte Zentralitätskennziffer (86 %) weisen darauf hin, dass ein Teil der vorhandenen Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt und sich somit Teile der Schwelmer Bevölkerung außerhalb des Gemeindegebietes. Schwelm übernimmt im Bereich der Nahversorgung dementsprechend auch keine Versorgungsfunktion für umliegende Gemeinden. Mit vier Supermärkten und sechs Discountern ist die Betriebs-typenstruktur der Lebensmittelmärkte eher discountorientiert. Ein Verbrauchermarkt oder ein SB-Warenhaus fehlen im Gebiet der Stadt Schwelm.

Tabelle 12: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Schwelm gesamt

| | |
|--|---|
| Einwohner | 28.732 |
| Verkaufsflächenausstattung NuG | rd. 10.530 m ² VKF |
| Verkaufsflächenanteile | <ul style="list-style-type: none"> ▪ In zentralen Versorgungsbereichen: rd. 49 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 10 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 41 % |
| Betriebstypenmix | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 x Lebensmitteldiscounter ▪ 4 x Supermarkt ▪ 0 x Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus ▪ 2 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 51 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk) |
| VKF-Ausstattung je Einwohner | 0,37 m ² VKF je Ew <small>(im Bundesschnitt 0,4 m²)</small> |
| Jahresumsatz NuG | rd. 54 Mio. € |
| Lokale Einkaufsorientierung NuG | rd. 86 % |
| Zentralitätskennziffer NuG | 86 % |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen; EHI Handel aktuell 2008/ 2009, Köln; Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland 2009

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

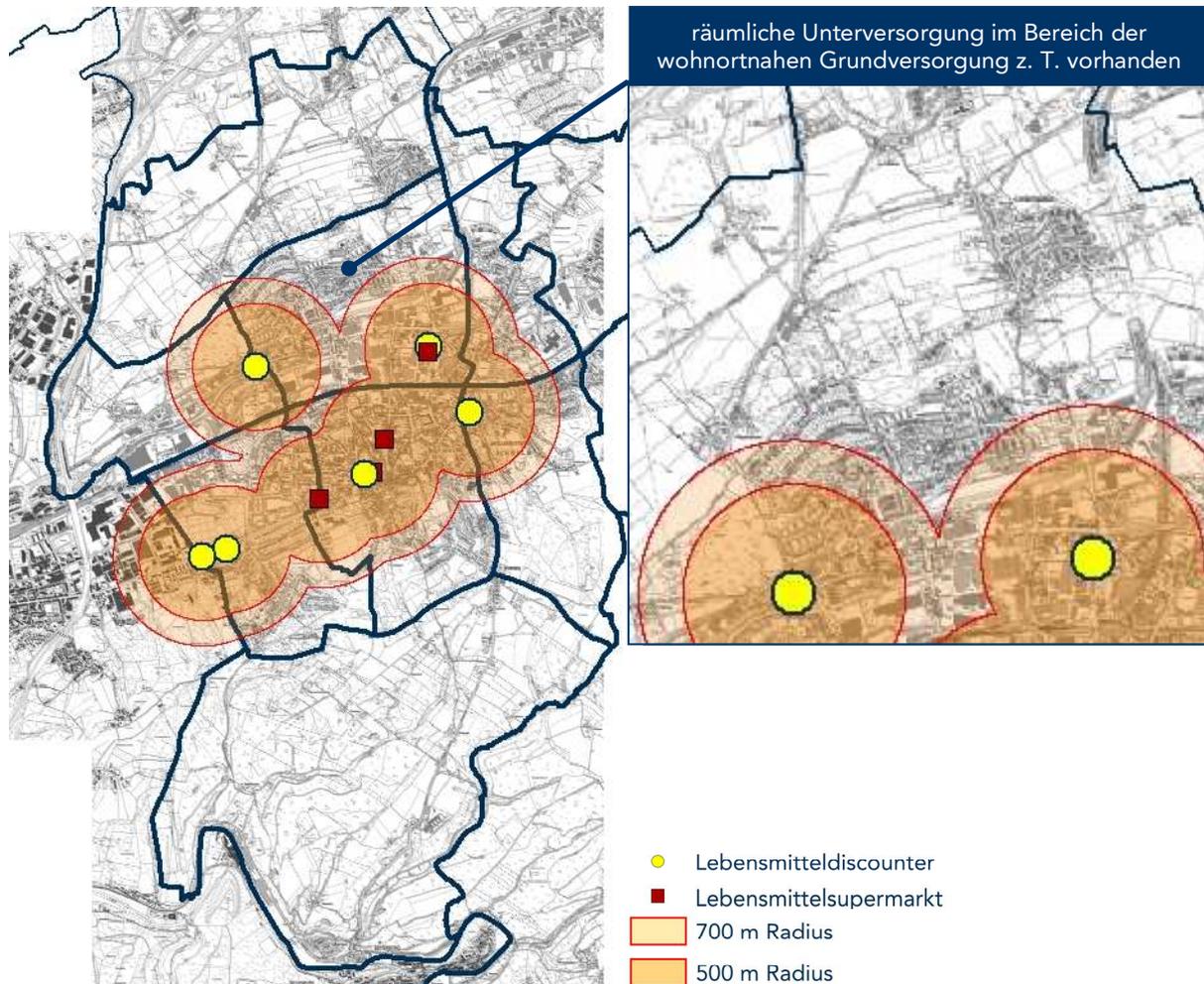
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Schwelm.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²⁶ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr

²⁶ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

optimal zu werten. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Schwelm.

Abbildung 27: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Die sechs Lebensmittel-discounter und vier Supermärkte verteilen sich im Siedlungsschwerpunkt von Schwelm und sorgen für eine nahezu flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung in Schwelm.

Nachfolgend wird ein genauerer Blick auf die Nahversorgungsstruktur der Stadt Schwelm geworfen, um die Versorgungsqualität räumlich differenziert zu bewerten und um evtl. Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Nahversorgungsstruktur in Mitte

Im Stadtteil Schwelm Mitte sind drei Lebensmittelmärkte vorhanden: der Birlik Supermarkt am Nordmarkt, der Netto in der Bahnhofstraße sowie der Rewe im Schwelm-Center, welche eine quantitative Verkaufsflächenausstattung von 0,32 m² VKF je EW gewährleisten (vgl. nachstehende Tabelle)²⁷. Alle Lebensmittelmärkte liegen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und wirken daher als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen. Der Neubau des Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungszentrum Möllenkotten gehört statistisch zum Bezirk Mitte.

Tabelle 13: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Mitte

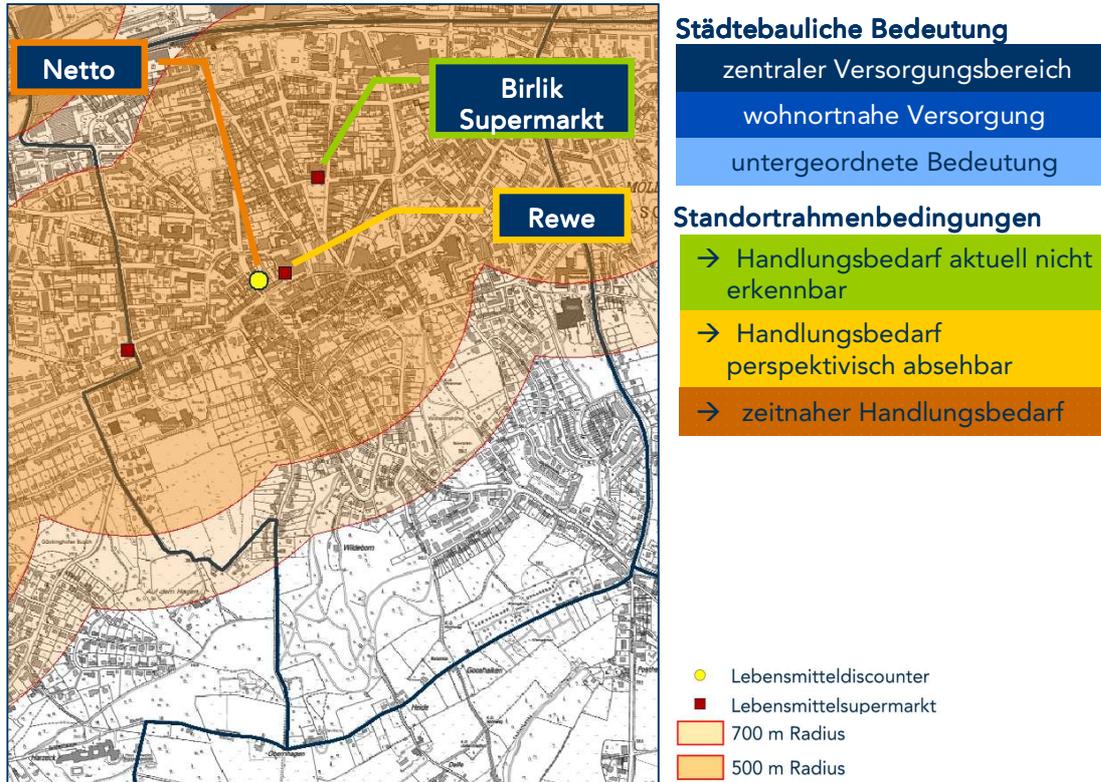
| | |
|--------------------------------------|--|
| Einwohner im Stadtteil | 10.450 |
| Verkausflächenausstattung NuG | 3.380 m ² VKF* |
| VKF-Ausstattung je Einwohner | 0,32 m ² VKF/EW* (im Bundesschnitt 0,4 m ²) |
| Zentralitätskennziffer NuG | ~ 77 %* |
| Betriebstypenmix | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 x Lebensmitteldiscounter ▪ 2 x Lebensmittelsupermarkt ▪ 0 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 35 weitere Lebensmittel-FG |

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet, *Berechnungen beinhalten nicht den in Bau befindlichen Lebensmitteldiscounter im NVZ Möllenkotten

Die Konzentration der Lebensmittelanbieter auf den zentralen Versorgungsbereich führt allerdings zu einer räumlichen Unterversorgung im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung in Randbereichen des Stadtteils Mitte, die sich im südlichen Teil des Stadtteils Mitte befinden (vgl. nachstehende Abbildung). Im Allgemeinen ist die quantitative Ausstattung des Stadtteils Mitte im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als ausreichend zu bewerten.

²⁷ Der Neubau des Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungszentrum fällt räumlich in den Bezirk Mitte. Die Ausstattungsdaten enthalten diesen neuen Betrieb aufgrund des Prinzips der Stichtagerhebung nicht.

Abbildung 28: Nahversorgungsstruktur Schwelm Mitte



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis; Einwohnerdaten: Stadt Schwelm, nur Hauptwohnsitz

Die qualitative Ausstattung in Schwelm Mitte ist durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus zwei Lebensmittelsupermärkten und einem Discounter als positiv zu bewerten. Durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches haben diese Betriebe eine Bedeutung über die wohnortnahe Versorgung hinaus. Jedoch entsprechen nicht alle Lebensmittelmärkte im Stadtteil Mitte den aktuellen Betreiberanforderungen. So wird für den Lebensmitteldiscounter in der Bahnhofstraße (Netto) und für den Lebensmittelmarkt im Schwelm-Center (Rewe) ein zeitnahe, bzw. ein perspektivisch absehbarer Handlungsbedarf zur Anpassung an die aktuellen Betreiberanforderungen identifiziert (vgl. Abbildung 28).

Nahversorgungsstruktur in Möllenkotten

Im Stadtteil Möllenkotten ist ein Lebensmitteldiscounter vorhanden, welcher eine etwa dem Bundesdurchschnitt entsprechende quantitative Verkaufsflächenausstattung gewährleistet (vgl. nachstehende Tabelle). Der ansässige Lidl liegt im Nahversorgungszentrum Möllenkotten und wirkt dort als bedeutender Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen. Innerhalb des Nahversorgungszentrums befindet sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter im Bau.

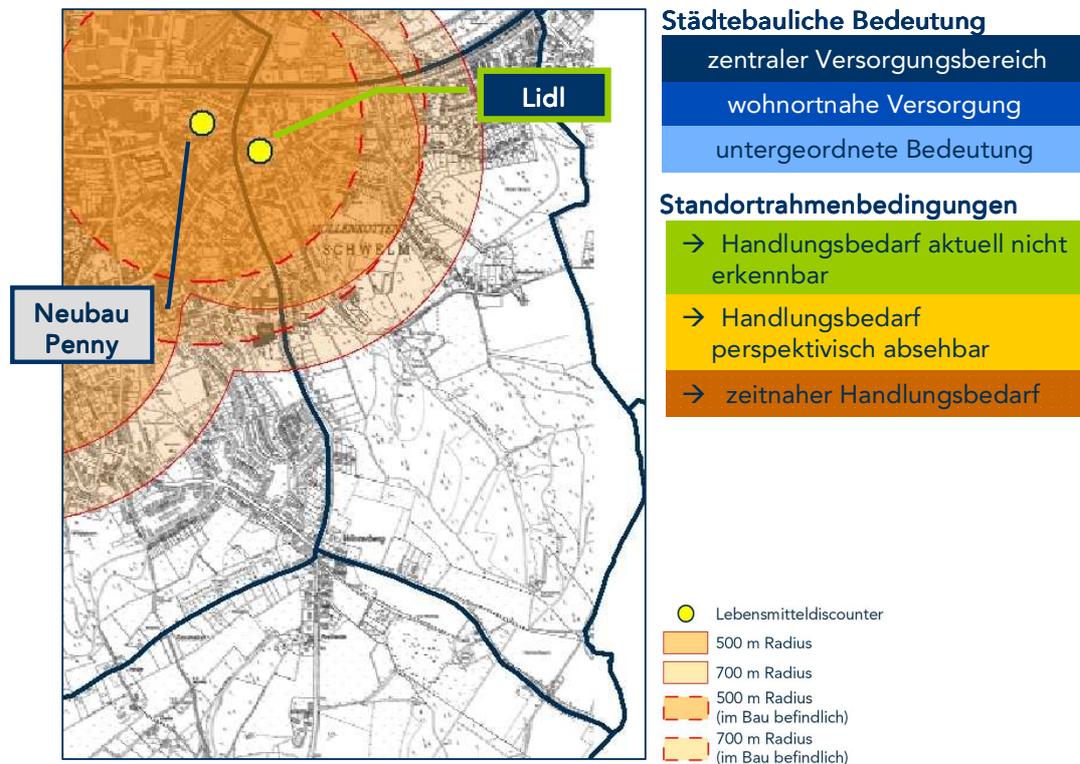
Tabelle 14: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Möllenkotten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Einwohner im Stadtteil | 2.400 |
| Verkausflächenausstattung NuG | 920 m ² VKF* |
| VKF-Ausstattung je Einwohner | 0,38 m ² VKF/EW* (im Bundesschnitt 0,4 m ²) |
| Zentralitätskennziffer NuG | ~ 97 %* |
| Betriebstypenmix | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 x Lebensmitteldiscounter* ▪ 0 x Lebensmittelsupermarkt ▪ 0 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 3 weitere Lebensmittel-FG |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet; *Berechnungen beinhalten nicht den in Bau befindlichen Lebensmitteldiscounter im NVZ Möllenkotten

Der Lebensmitteldiscounter deckt weite Teile des dicht besiedelten Stadtteilbereiches ab. Durch den im Bau befindlichen Lebensmitteldiscounter wird die fußläufige Nahversorgung kaum beeinflusst. (vgl. nachstehende Abbildung). Der Lebensmitteldiscounter besitzt durch seine Lage innerhalb des ZVB Möllenkotten eine hohe Bedeutung über die wohnortnahe Versorgung hinaus. Zudem entspricht dieser den aktuellen Betreiberanforderungen.

Abbildung 29: Nahversorgungsstruktur Möllenkotten



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis; Einwohnerdaten: Stadt Schwelm, nur Hauptwohnsitz

Nahversorgungsstruktur in West

Im Stadtteil West sind drei Lebensmittelmärkte vorhanden, es handelt sich um die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi sowie ein nahkauf. Die beiden Lebensmitteldiscounter sind die Frequenzbringer im Nahversorgungszentrum Oehde. Zusätzlich befindet sich ein nahkauf am östlichen Rand des Stadtteils, am Übergang zum Stadtteil Mitte. Die drei Betriebe gewährleisten eine quantitative Verkaufsflächenausstattung von 0,3 m² Verkaufsfläche je Einwohner (vgl. nachstehende Tabelle).

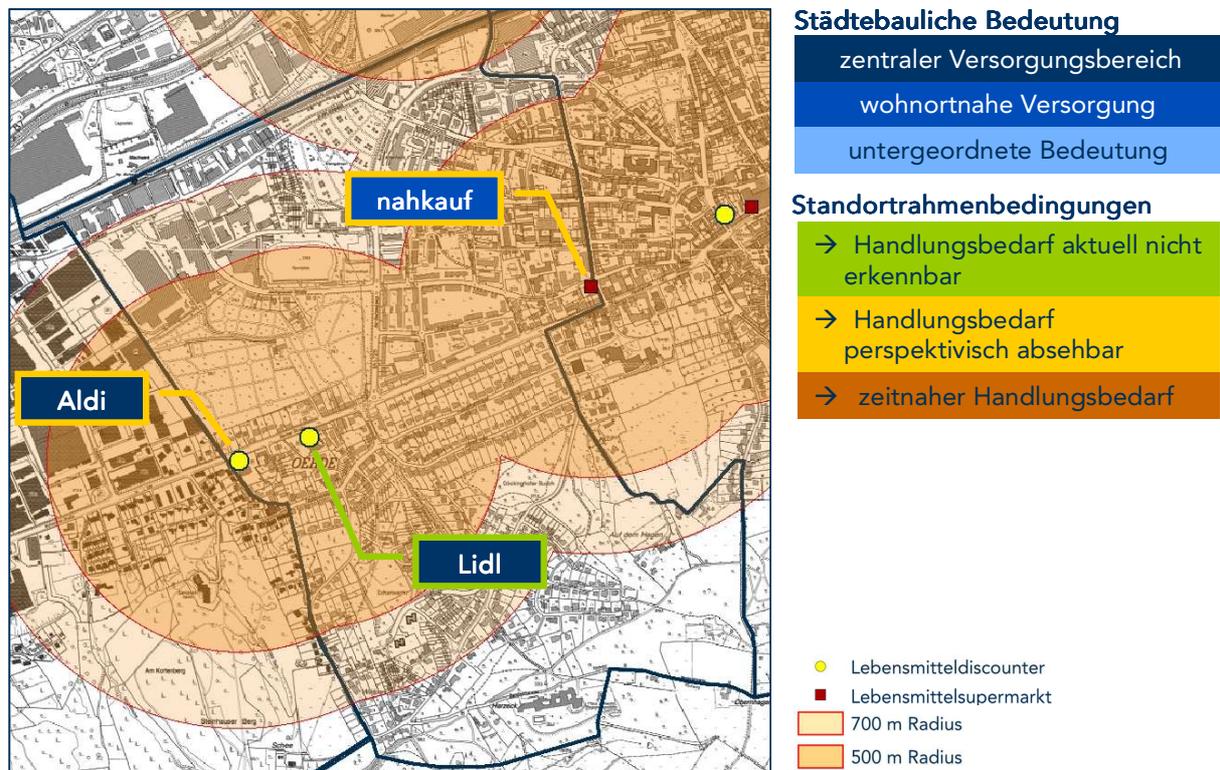
Tabelle 15: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) West

| | |
|--------------------------------------|---|
| Einwohner im Stadtteil | 5.908 |
| Verkausflächenausstattung NuG | 1.790 m ² VKF |
| VKF-Ausstattung je Einwohner | 0,3 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m²)</small> |
| Zentralitätskennziffer NuG | ~ 73 % |
| Betriebstypenmix | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 x Lebensmitteldiscounter ▪ 1 x Lebensmittelsupermarkt ▪ 0 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 3 weitere Lebensmittel-FG (inkl. Tankstellen) |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Beide Lebensmitteldiscounter liegen innerhalb des Nahversorgungszentrums Oehde und besitzen daher eine Bedeutung über die wohnortnahe Versorgung hinaus. Der Lebensmittelsupermarkt, welcher sich in städtebaulich integrierter Lage befindet, besitzt eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Die drei Betriebe sichern zum großen Teil die Nahversorgung im Stadtteil West. Im Süden des Stadtteils West sind kleinere räumlich unterversorgte Randbereiche auszumachen, welche jedoch auf Grund der geringen Bevölkerungsdichte als unwesentlich eingestuft werden können. Die drei Lebensmittelmärkte entsprechen nicht in vollem Umfang den aktuellen Betreiberanforderungen. So ist für den nahkauf und für den Aldi ein perspektivischer Handlungsbedarf erkennbar. Der Lidl hingegen entspricht diesen und somit ist für diesen ein Handlungsbedarf aktuell nicht erkennbar (vgl. Abbildung 30).

Abbildung 30: Nahversorgungsstruktur West



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis; Einwohnerdaten: Stadt Schwelm, nur Hauptwohnsitz

Nahversorgungsstruktur in Loh

Im Stadtteil Schwelm Loh befinden sich zwei Lebensmittelmärkte, welche sich beide am Standortbereich Prinzenstraße befinden. Die große Verkaufsfläche der beiden Betriebe führt zu einer weit überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung, mit 0,68 m² Verkaufsfläche je Einwohner, im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. nachstehende Tabelle). Die gute Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt zudem in weiteren Betrieben begründet, die für diese Sortimentsgruppe relevant sind. Es handelt sich dabei um zwei Getränkemärkte, einen Feinkostladen, Tankstellen, Bäckereien etc.. Die quantitative Ausstattung des Stadtteils Loh ist daher durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter sowie kleineren Betrieben als positiv zu bewerten.

Tabelle 16: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Loh

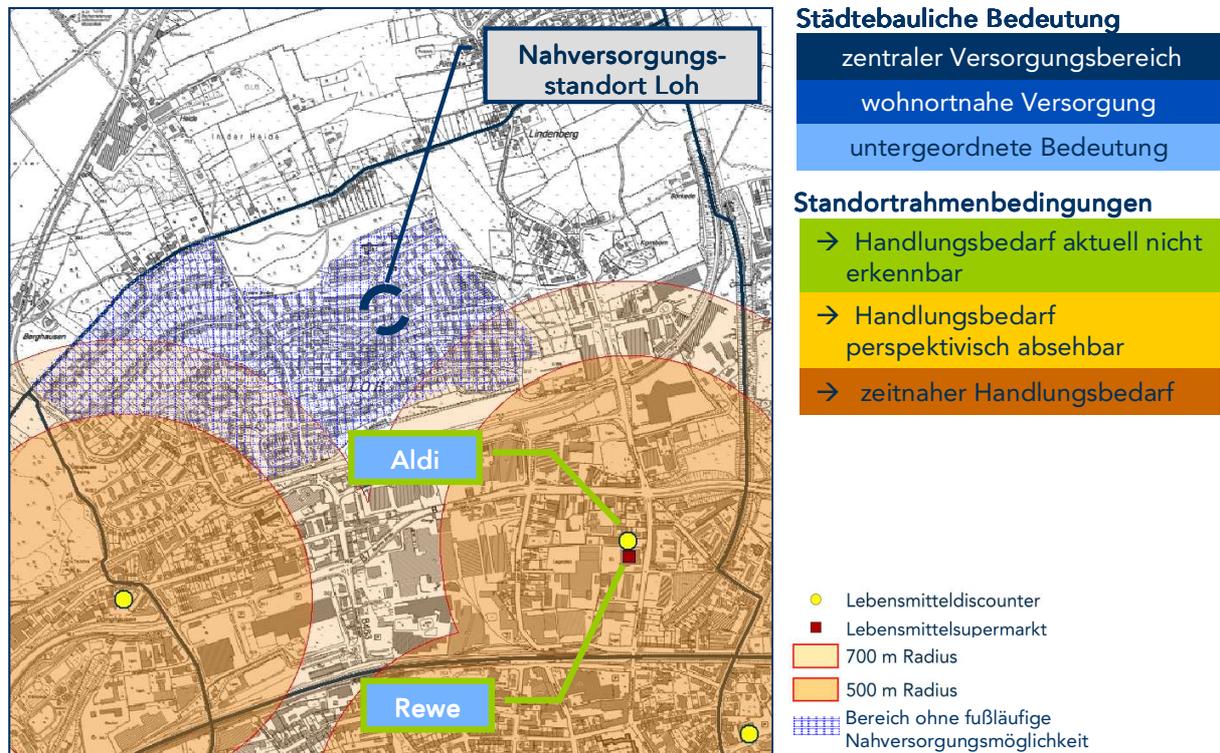
| | |
|--------------------------------------|---|
| Einwohner im Stadtteil | 5.650 |
| Verkausflächenausstattung NuG | 3.850 m ² VKF |
| VKF-Ausstattung je Einwohner | 0,68 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m²)</small> |
| Zentralitätskennziffer NuG | ~ 147 % |
| Betriebstypenmix | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 x Lebensmitteldiscounter ▪ 1 x Lebensmittelsupermarkt ▪ 2 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 8 weitere Lebensmittel-FG (inkl. Tankstellen) |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Die räumliche Verteilung der Nahversorgungsangebote in Loh muss allerdings als verbesserungsfähig bezeichnet werden. Während im östlichen Teilbereich durch die bereits genannten Betriebe die Nahversorgung gesichert ist, besteht im Norden des Stadtteils ein nicht unerhebliches Defizit an wohnortnaher Versorgung (vgl. Abbildung 31). Insbesondere nördlich der Talstraße und Berliner Straße wird eine fußläufige Nahversorgung erschwert, da die genannten Straßen eine starke Barriere bilden und die nördlichen Wohngebiete von der südlichen Nahversorgungsinfrastruktur abschneiden. Zusätzlich ist in diesem Gebiet ein nicht unwesentliches Gefälle vorzufinden, welches die fußläufige Nahversorgung weiter erschwert. Im westlichen Teil wird die wohnortnahe Versorgung durch einen Lebensmitteldiscounter des benachbarten Stadtteils (Vörfken) übernommen.

Auf Grund der städtebaulich nicht integrierten Lage besitzen die beiden Lebensmittelmärkte nur eine untergeordnete Bedeutung für eine wohnortnahe Versorgung. Da diese Betriebe allerdings den aktuellen Betreiberanforderungen entsprechen, ist für diese derzeit ein Handlungsbedarf nicht absehbar.

Abbildung 31: Nahversorgungsstruktur Loh

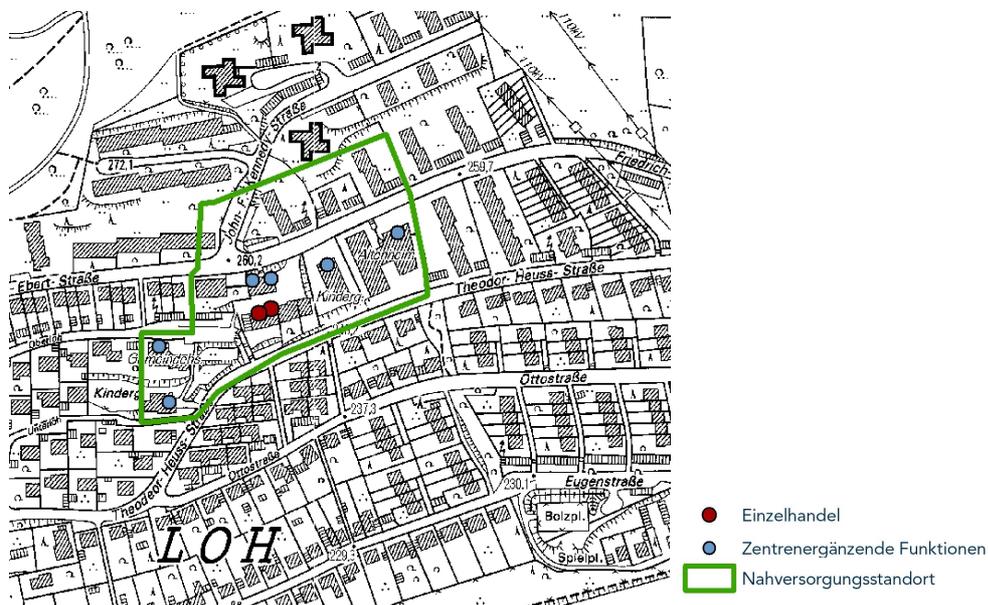


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis; Einwohnerdaten: Stadt Schwelm, nur Hauptwohnsitz

Innerhalb des Bereiches ohne fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit befindet sich der Nahversorgungsstandort Loh (vgl. Abbildung 32). Dieser besitzt eine hohe Bedeutung zur Sicherung der Nahversorgung, vor allem auch für nicht mobile Menschen. Diese Bewertung bekommt zusätzliches Gewicht durch die besonderen topografischen Verhältnisse, die die Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten für Fußgänger erschweren sowie durch die vergleichsweise insulare Lage gegenüber dem Innenstadtkern von Schwelm. Als Einzelhandelsbetrieb ist an diesem Standort lediglich eine Drogerie ansässig, des Weiteren ein Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäckerei), die Sparkasse²⁸ sowie zahlreiche soziale Einrichtungen.

²⁸ Eine mittelfristige Standortaufgabe der Sparkasse ist absehbar.

Abbildung 32: Nahversorgungsstandort Loh

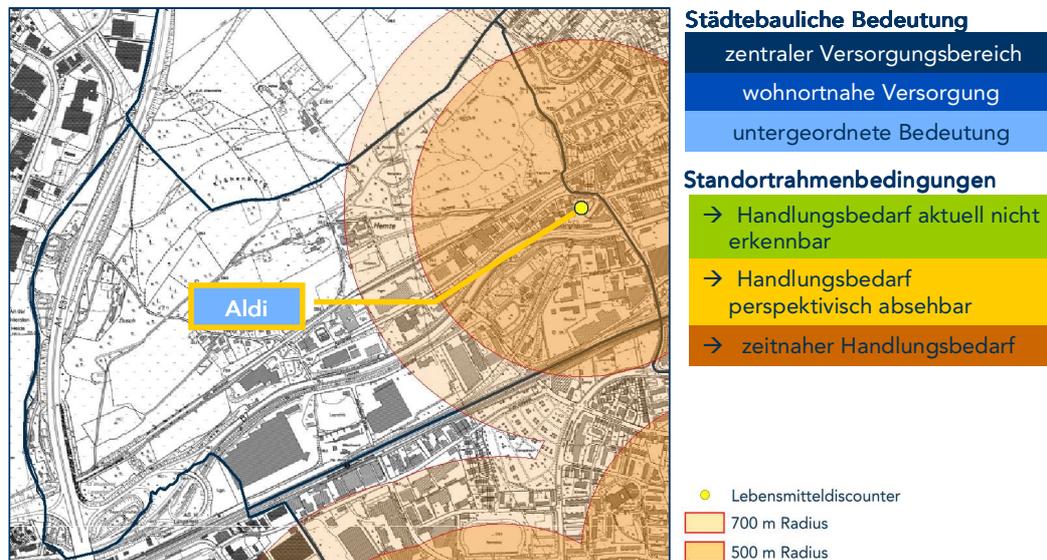


Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Nahversorgungsstruktur in Vörfken

Im Stadtteil Schwelm Vörfken ist ein Lebensmitteldiscounter ansässig. Der hiesige Aldi übernimmt, wie bereits erwähnt, nicht nur eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Vörfken, sondern er stellt zu einem gewissen Maße die wohnortnahe Versorgung des westlichen Stadtteilbereiches von Loh sicher (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 33: Nahversorgungsstruktur Vörfken



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis; Einwohnerdaten: Stadt Schwelm, nur Hauptwohnsitz

Für den insgesamt dünnbesiedelten Stadtteil Vörfken wird die Nahversorgung durch den Aldi für den verdichteten Siedlungsbereich gewährleistet. Allerdings besitzt der Lebensmitteldiscounter durch seine städtebaulich nicht integrierte Lage nur eine untergeordnete Bedeutung für eine wohnortnahe Versorgung. Des Weiteren ist bei diesem Discounter ein perspektivischer Handlungsbedarf auf Grund der aktuellen Betreiberanforderungen absehbar.

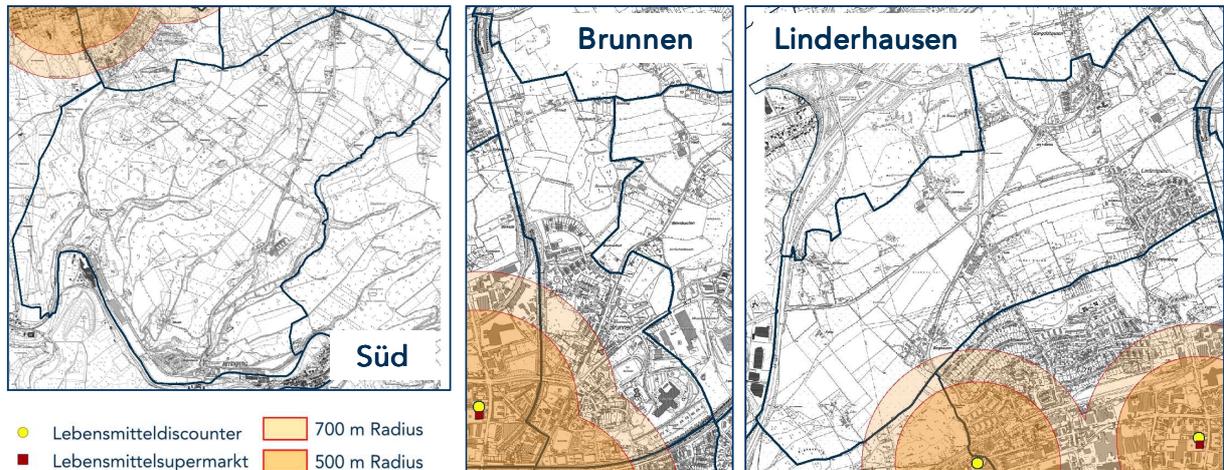
Nahversorgungsstruktur in den Süd, Brunnen und Linderhausen

Die drei weiteren Stadtteile Schwelms (Süd, Brunnen und Linderhausen) werden im Folgenden zusammen dargestellt, da in diesen Stadtteilen keine größeren Versorgungsbetriebe vorhanden sind. Im Stadtteil Süd wurden keine Betriebe erfasst, die ein nahversorgungsrelevantes Sortiment aufweisen. In Brunnen und Linderhausen wurden ein Kiosk bzw. eine Tankstelle aufgenommen. Grund für die fehlende Versorgungsinfrastruktur ist im Stadtteil Süd in der geringen Bevölkerungszahl und -dichte zu sehen. Es ist hier kein Siedlungsschwerpunkt zu erkennen, in dem ein stationäres Einzelhandelsangebot des kurzfristigen Bedarfsbereichs rentabel angesiedelt werden könnte (vgl. folgende Abbildung).

Auch im Stadtteil Linderhausen ist die Einwohnerdichte für eine marktgängige Angebotsform zu gering. Zudem besteht durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in der näheren Umgebung ein großer Konkurrenzdruck. Direkt hinter der östlichen Stadtgrenze befindet sich in Ennepetal ein SB-Warenhaus.

Im Stadtteil Brunnen liegen Teilbereiche innerhalb der dargestellten Radien von 500 und 700 Metern, hier nehmen die Lebensmittelmärkte an der Prinzenstraße eine Mitversorgungsfunktion ein.

Abbildung 34: Nahversorgungsstruktur in Süd, Brunnen, Linderhausen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis; Einwohnerdaten: Stadt Schwelm, nur Hauptwohnsitz; *aufgrund einzelbetrieblicher Rückschlüsse keine Angabe

4.6 Analyse und Bewertung ergänzender Standortbereiche

Neben den beschriebenen Zentren sind im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtstädtischen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst aufweisen oder als Ergänzungsstandort für die Zentren fungieren.

Diesen Standorten ist gemeinsam, dass sie zwar eine gewisse Einzelhandelsagglomeration darstellen (ggf. auch ergänzt um weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen oder sonstige Einrichtungen), dass sie aber gleichzeitig jeweils nicht die notwendigen Kriterien erfüllen, um aus dem Bestand heraus als sog. zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden.

Einzelhandelsagglomerationen in nicht integrierter Lage

Mehrere weitere Standorte sind gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, die allerdings in überwiegend städtebaulich nicht integrierter Lage²⁹ liegen. Allgemein kann von solchen Standortbereichen dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen;
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind;
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind;
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden;

²⁹ Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist.

Ein Einzelhandelskonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen (dieses geschieht in den folgenden Kapiteln), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts *künftig* sinnvoll erscheinen (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kapitel 6.3).

In Schwelm sind dies die Standortbereiche

- Prinzenstraße
- Talstraße.

Die beiden Standortbereiche Talstraße wie auch Prinzenstraße sind unter fachgutachterlichen Kriterien aufgrund ihrer mikroräumlichen Lage als städtebaulich nicht integrierte Lagen zu bezeichnen und stehen in keinem städtebaulich-funktionellen Bezug zum Hauptzentrum oder zu den Nebenzentren.

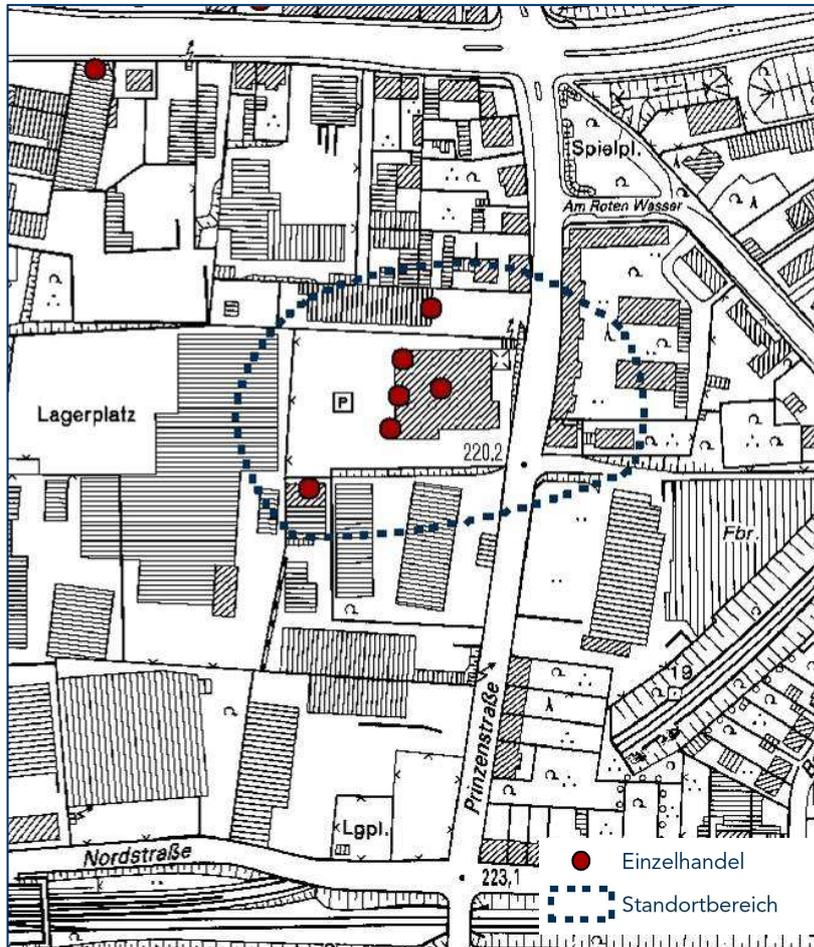
4.6.1 Standortbereich Prinzenstraße

Der Standortbereich Prinzenstraße (Einzelhandelsanbieter u. a.: Rewe und Aldi) liegt im Schwelmer Stadtteil Loh, nördlich des Innenstadtzentrums sowie des Nahversorgungszentrums Möllenkotten. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt etwa 1,5 km, zum Nahversorgungszentrum etwa 0,7 km.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Im Westen umschließt vorwiegend sonstige gewerbliche Bebauung den Standort, im Osten wird er durch die Prinzenstraße begrenzt. Mit dem Auto ist der Standort optimal erreichbar. Die Prinzenstraße führt einerseits in südlicher Richtung zum Zentrum Schwelms, andererseits befindet sich mit der B 7, nördlich des Standortes, eine wichtige Ost-West-Verbindung in unmittelbarer Nähe. Diese ermöglicht in östlicher Richtung einen direkten Anschluss an die BAB 1 und führt selbst weiter ins Stadtzentrum von Wuppertal. Die Anbindung an den ÖPNV wird hauptsächlich durch die Buslinie 568 gewährleistet. Die Haltestellen Prinzenstraße und Sedanstraße sind vom Standortbereich aus fußläufig erreichbar.

Abbildung 35: Standortbereich Prinzenstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die sechs Einzelhandelsbetriebe machen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.060 m² aus. Den größten Betrieb stellt der Lebensmittelmarkt Rewe dar, gefolgt von dem Lebensmitteldiscounter Aldi und dem Getränkemarkt Getränkewelt Zisch. Kleinere Fachgeschäfte runden das Angebot ab.

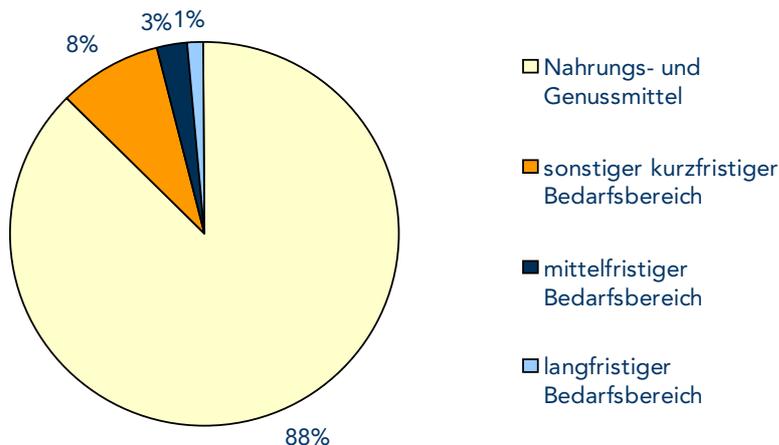
Tabelle 17: Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Prinzenstraße

| | Prinzenstraße |
|----------------------------------|---------------|
| Anzahl Einzelhandelsbetriebe | 6 |
| Anteil gesamtstädtisch | rd. 3 % |
| Verkaufsfläche [m ²] | 3.060 |
| Anteil gesamtstädtisch | rd. 6 % |

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011

Das Einzelhandelsangebot am Standort macht rd. 6 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in Schwelm aus. Der größte Teil des Warenangebots generiert sich aus Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Von insgesamt rd. 96 %, die auf diesen Bedarfsbereich entfallen, sind alleine 88 % auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen. Die mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche werden hingegen nur am Rande bedient (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 36: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Standortbereich Prinzenstraße



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Standortbereich Prinzenstraße

Der Standortbereich Prinzenstraße bildet aufgrund der großflächigen Einzelhandelsformate eine attraktive Alternative für den Versorgungseinkauf mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, wengleich er durch sein gewerblich geprägtes Umfeld städtebaulich nicht integriert liegt und somit für die fußläufige Nahversorgung eine untergeordnete Rolle spielt (vgl. Kapitel 4.5). Aus Kundensicht ergibt sich dennoch alleine durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer eine erhebliche Standortattraktivität.

Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie übrigen zentrentypischen Sortimenten in nicht geringer Größenordnung ist der Standort als Konkurrenz für sowohl das Innenstadtzentrum als auch für benachbarte Nahversorgungszentren zu werten.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts (hierzu Näheres in Kapitel 6.3.1) ist zu erörtern, welche Entwicklungsperspektiven dieser Standort im Sinne einer ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur (noch) aufweist.

4.6.2 Standortbereich Talstraße

Der Standortbereich Talstraße (Einzelhandelsanbieter u. a.: Obi) liegt, ebenfalls im Stadtteil Loh, im Westen Schwelms, nördlich des Innenstadtzentrums sowie des Nahversorgungszentrums Oehde. Die Entfernungen zum Innenstadtzentrum sowie dem Nahversorgungszentrum betragen jeweils etwa 1,5 km.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Standortbereich Talstraße fügt sich in ein Gebiet mit vorwiegend sonstiger gewerblicher Bebauung ein. Während das Gebiet im Süden durch den Verlauf der Bahngleise von der übrigen städtischen Bebauung abgegrenzt wird, schließen sich im Norden die Siedlungsgebiete des Stadtteils Linderhausen an. Mit dem Auto ist der Standort optimal erreichbar. Die mitten durch den Standortbereich führende Talstraße ist Teil der in Ost-West-Richtung verlaufenden B 7. Zudem besteht über die Hattinger Straße/Bahnhofstraße eine direkte Verbindung ins Innenstadtzentrum.

Die Anbindung an den ÖPNV wird hauptsächlich durch die Buslinien 557 und 568 gewährleistet. Die Haltestelle Hattinger Straße ist vom Standortbereich gut zu erreichen.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe machen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 21.600 m² aus³⁰. Den größten Betrieb stellt der Baumarkt Obi dar, gefolgt von dem Möbelhaus Roller und dem Küchenfachmarkt MEDA Gute Küchen. Diese Frequenzbringer werden durch weitere Fachmärkte angebotsseitig ergänzt. Zusätzlich runden Angebote kleinere Betriebe sowie integrierte Geschäfte und gastronomische Angebote (z. B. Schnellrestaurants) das Angebot ab.

³⁰ In den Bestandsdaten ist ein Leerstand an der Talstraße 16 (ehemals ‚Chalet Möbel‘) enthalten. Im Laufe der Konzepterstellung wurde dieser Leerstand wiederum durch einen Anbieter mit dem Hauptsortiment Möbel nachgenutzt.

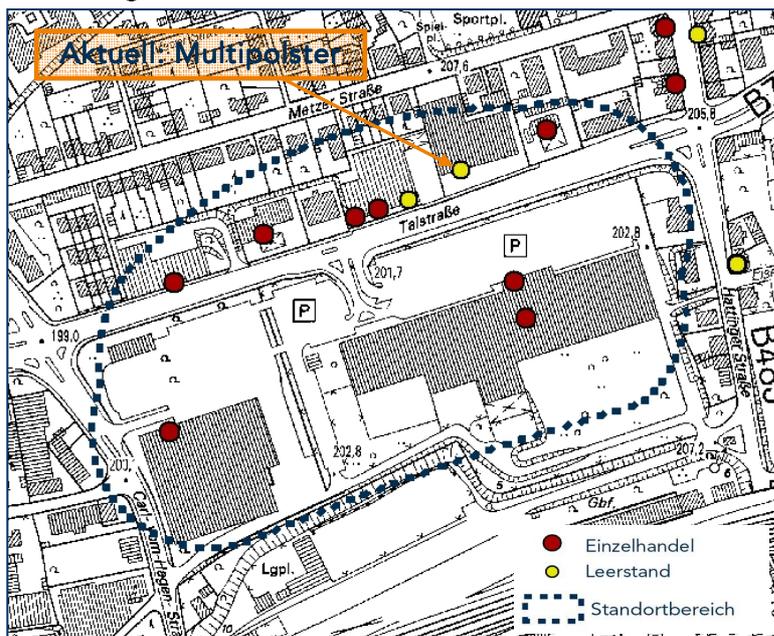
Tabelle 18: Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Talstraße

| | Talstraße |
|----------------------------------|-----------|
| Anzahl Einzelhandelsbetriebe | 8 |
| Anteil gesamtstädtisch | rd. 4 % |
| Verkaufsfläche [m ²] | 21.620 |
| Anteil gesamtstädtisch | rd. 39 % |

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rd. 39 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein wichtiger Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge. Mit dieser Größenordnung ist das Einzelhandelsangebot am Standortbereich Talstraße größer als dasjenige des Innenstadtzentrums sowie der Nahversorgungszentren.

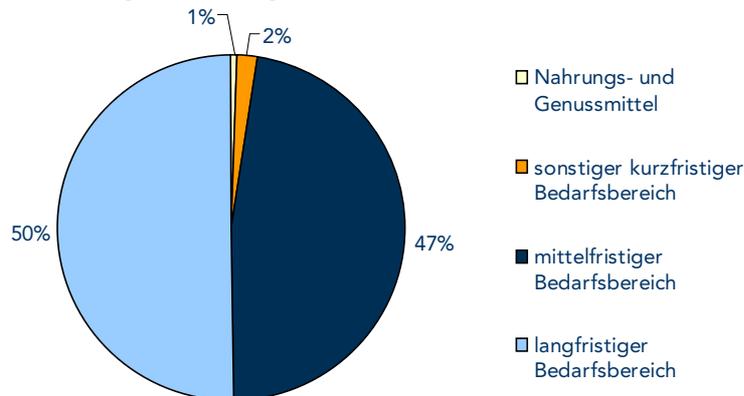
Abbildung 37: Einzelhandelsbestand am Standortbereich Talstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Rund die Hälfte des Warenangebots generiert sich aus Gütern des langfristigen Bedarfs und zu rd. 47 % aus Gütern des mittelfristigen Bedarfs. Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs machen nur einen äußerst geringen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche aus.

Abbildung 38: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Standortbereich Talstraße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011

Eine Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchengruppen ist im Bereich Möbel erkennbar: vier Betriebe im Hauptsortiment Möbel an (u. a. Wohnmöbel, Polstermöbel, Küchenmöbel). Des Weiteren sind allerdings auch Baumarktsortimente sowie üblicherweise zentrenrelevante Sortimente (im Randsortimente) der Betriebe nachzuweisen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Standortbereich Talstraße

Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Standortbereich Talstraße ein wichtiger Einzelhandelsstandort im städtischen Gefüge, wengleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe höchst begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich dennoch eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die möglichen Koppelungseinkäufe sowie durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer.

Der begrenzte Umfang des Angebotes von Nahrungs- und Genussmitteln sowie der übrigen zentrentypischen Sortimenten und nicht zuletzt die Schwerpunkte im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sorgen dafür, dass die Konkurrenz zu bestehenden Zentren begrenzt ausfällt und aktuell auch keine negativen Effekte auf die Nahversorgungszentren zu befürchten sind. Der Standortbereich Talstraße kann, bei gleichzeitiger Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente der großflächigen Einzelhandelsanbieter, als wichtiger Ergänzungsstandort bzw. Standortbereich für flächenintensive Sortimente in der Stadt Schwelm bewertet werden.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts (hierzu Näheres in Kapitel 6.3.2) ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen auch im Sinne einer Arbeits- und Funktionsteilung der zwei Standortbereiche untereinander formuliert werden sollten.

4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Schwelm

Die derzeitige Einzelhandelsituation in Schwelm kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei im Konzeptteil dieses Berichts die Abhängigkeiten, die zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, nicht aus dem Auge gelassen werden dürfen.

Zu den für den Einzelhandel in Schwelm wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Kaufkraft in Schwelm liegt über dem Bundesdurchschnitt.
- Schwelm liegt in einem siedlungsstrukturell stark verflochtenen polyzentralen Raum mit einer starken Wettbewerbssituation durch das Oberzentrum Wuppertal sowie zahlreichen weiteren Mittelzentren.
- Zugleich fehlen Grundzentren im näheren Einzugsbereich, die sich deutlich auf Schwelm ausrichten würden; daher hat Schwelm einen für ein Mittelzentrum verhältnismäßig kleinen Einzugsbereich.
- Schwelm weist insgesamt eine sehr kompakte Siedlungsstruktur auf. Lediglich in den Stadtteilen Linderhausen und Süd sind disperse Siedlungsstrukturen vorzufinden.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 224 Einzelhandelsbetrieben sind über 60 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, wodurch sich eine starke Einzelhandelsausstattung im Innenstadtzentrum ergibt.
- Vor dem Hintergrund des starken regionalen Wettbewerbs erreicht das Innenstadtzentrum eine insgesamt gute strukturelle Ausstattung: Frequenz bringende Magnetbetriebe verschiedener Branchen, eine hohe Vielfalt der Fachgeschäfte, eine interessante, abwechslungsreiche städtebauliche Struktur mit guter Aufenthaltsqualität sowie nicht zuletzt viele weitere Zentrenfunktionen mit Bedeutung für die Kundenfrequenz und die Gesamtfunktionalität des Zentrums.
- Das Innenstadtzentrum wird von den befragten Haushalten grundsätzlich positiv bewertet. Dies trifft vor allem auf die Qualität des vorhandenen Warenangebots zu. Subjektiv betrachtet ist die Besuchshäufigkeit der Innenstadt von Schwelm in den letzten drei Jahren gestiegen.
- Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nahezu im gesamten Stadtgebiet gegeben (Ausnahme Stadtteil Loh).

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur das Innenstadtzentrum, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht – und zwar gemessen an den Verkaufsflächen: dort liegen zwar nur 14 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über 56 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Die innere räumlich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums ist nicht grundlegend kritisch zu bewerten, könnte allerdings hinsichtlich der Ausstattung mit starken Magneten und ihrer mikroräumlichen Lage ebenso ausgebaut werden wie hinsichtlich der stark linearen Kundenläufe, die bislang Rundläufe oder abwechslungsreiche Diagonalverbindungen nur begrenzt zulassen.
- Die Nahversorgung in Loh ist in Bezug auf die flächendeckende Ausstattung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs verbesserungsfähig.
- Insgesamt erreicht die Stadt Schwelm eine Einzelhandelszentralität von 92 %. Dieser Wert ist gemessen an der landesplanerisch ausgewiesenen Funktion als Mittelzentrum ausbaufähig.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit rd. 1,9 m² pro Einwohner zwar leicht über dem Bundesdurchschnitt (1,4 m²/ Einwohner), jedoch unter dem üblichen Wert für Mittelzentren (meist > 2,0 m² Verkaufsfläche/ Einwohner).

In Schwelm ergibt sich aufgrund der vorhandenen Struktur des Einzelhandels, welche durch quantitativ leicht unterdurchschnittliche Ausstattungskennwerte und ein für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlichen Zentralitätswert geprägt wird, ein Handlungsbedarf.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Schwelms für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Oberzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickelt.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts einerseits in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zu erarbeiten sowie die übergeordneten Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Schwelm fortzuschreiben.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungspotenzial werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungspotenzial

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

Er kann und soll aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.

Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schwelm korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.

Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in

der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Schwelms gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitige Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Schwelm werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 39: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: eigene Darstellung

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich

anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

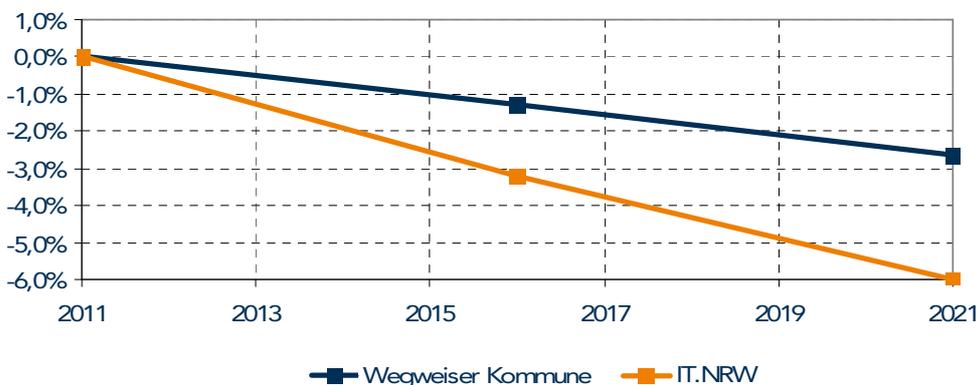
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Schwelm werden Daten des Wegweisers Kommune der Bertelsmann Stiftung sowie Daten des Statistischen Landesamtes NRW zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognose umfasst zwei Entwicklungsvarianten: im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2021 um rd. 1,5 %. In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl um rd. 3,0 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt – unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine deutlichen Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 40: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Schwelm

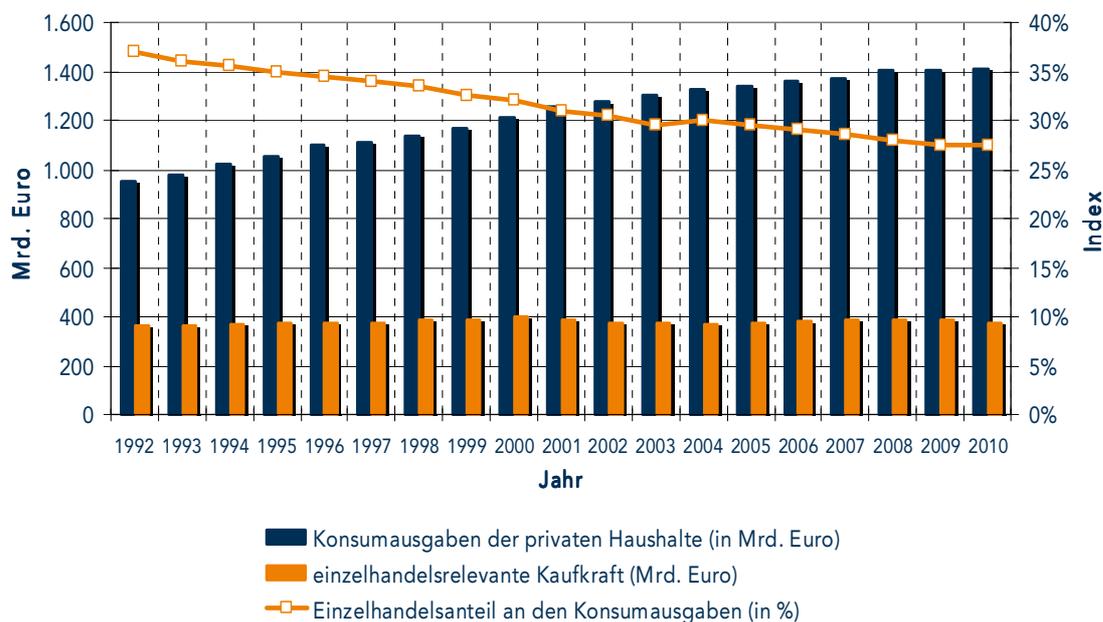


Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage Website Wegweiser Kommune und Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2008 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht (vgl. Abbildung 41).

Abbildung 41: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007

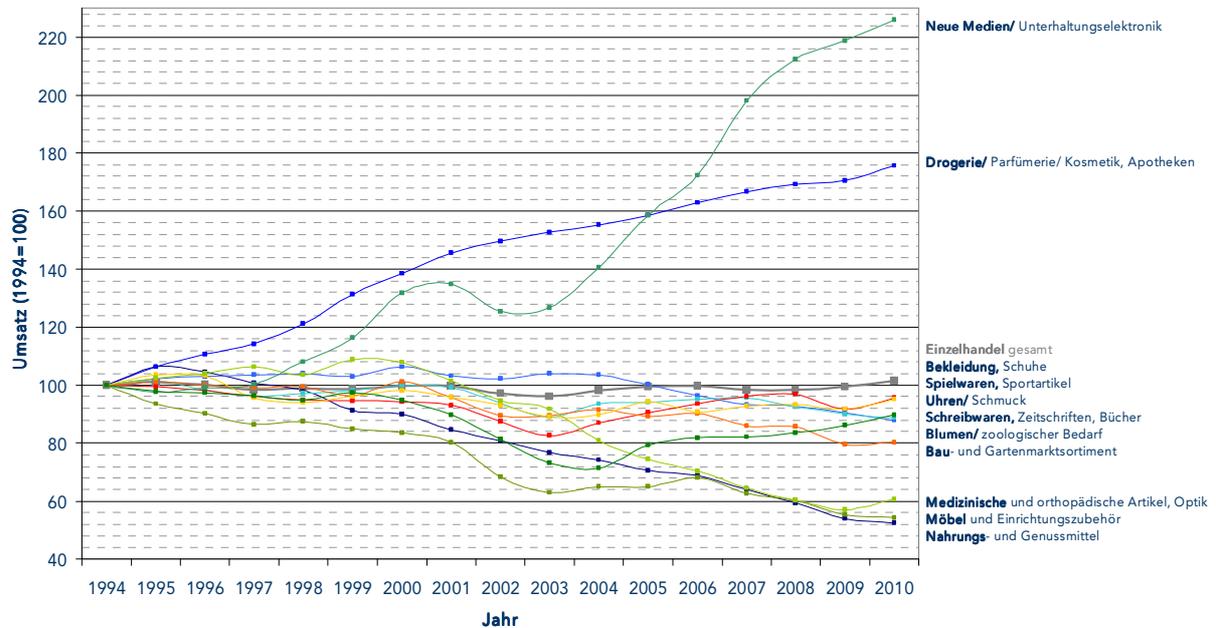
In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben³¹ seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen.

Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist (vgl. auch Kapitel 4.1). Des Weiteren hat sich in den vergangenen Jahren eine Verschiebung der sortimentspezifischen Kaufkraft

³¹ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf einen zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

ergeben, die sich insbesondere in einem deutlichen Bedeutungsgewinn der Warengruppen Neue Medien/ Unterhaltungselektronik und Drogeriewaren zeigt (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 42: Umsatzentwicklung nach Warengruppen in Deutschland (1994-2010)

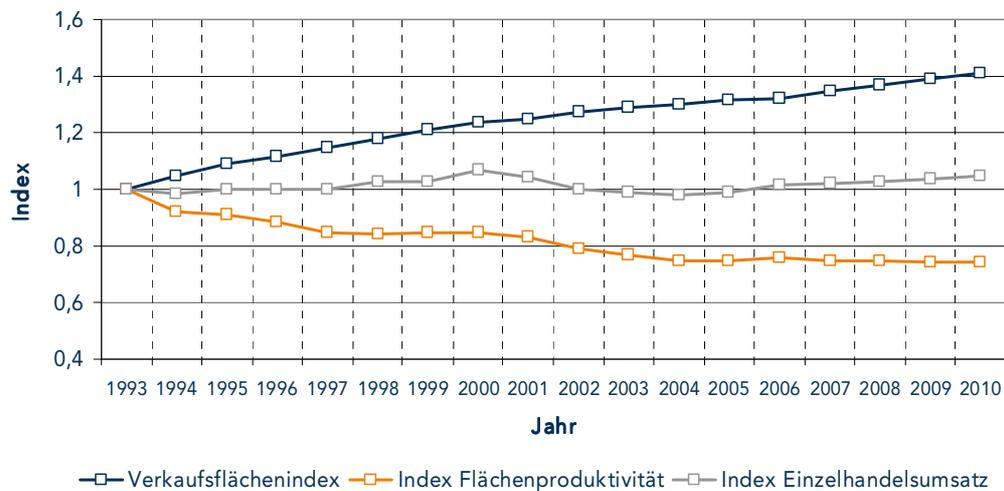


Quelle: Website Statistisches Bundesamt Deutschland – GENESIS-Online Datenbank

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

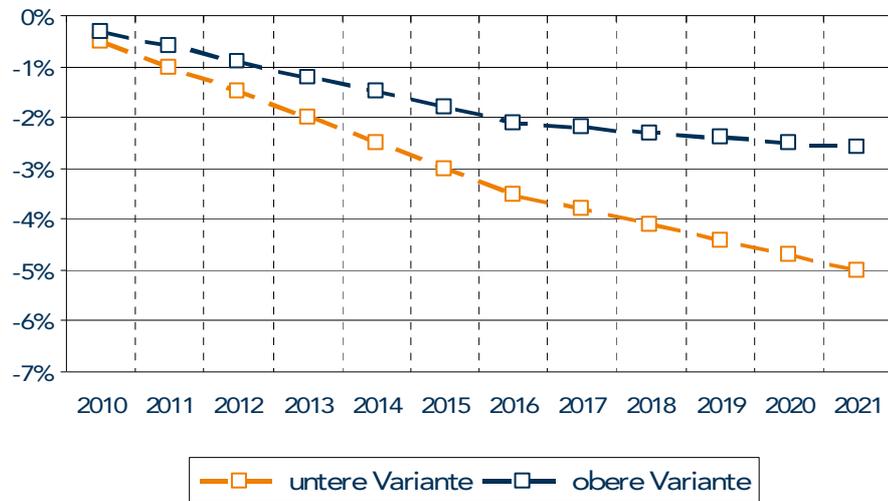
Abbildung 43: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Schwelm werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2016 bzw. 2021 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 44: Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2016/2021



Quelle: eigene Annahmen

Beide Varianten gehen von einem zunächst – in unterschiedlich deutlicher Ausprägung – anhaltenden Rückgang der Flächenproduktivitäten aus. Aus dem Rückgang von 5 % bis 2021 (untere Linie) resultieren dauerhaft (bei der Annahme gleich bleibender Einzelhandelsumsätze) anbieterseitig größere neue Verkaufsflächenbedarfe als bei der oberen Linie, die bis 2021 nur noch von einem Flächenproduktivitätsrückgang von bis zu 2,5 % ausgeht.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Schwelm voraussichtlich durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) bestimmt. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten.

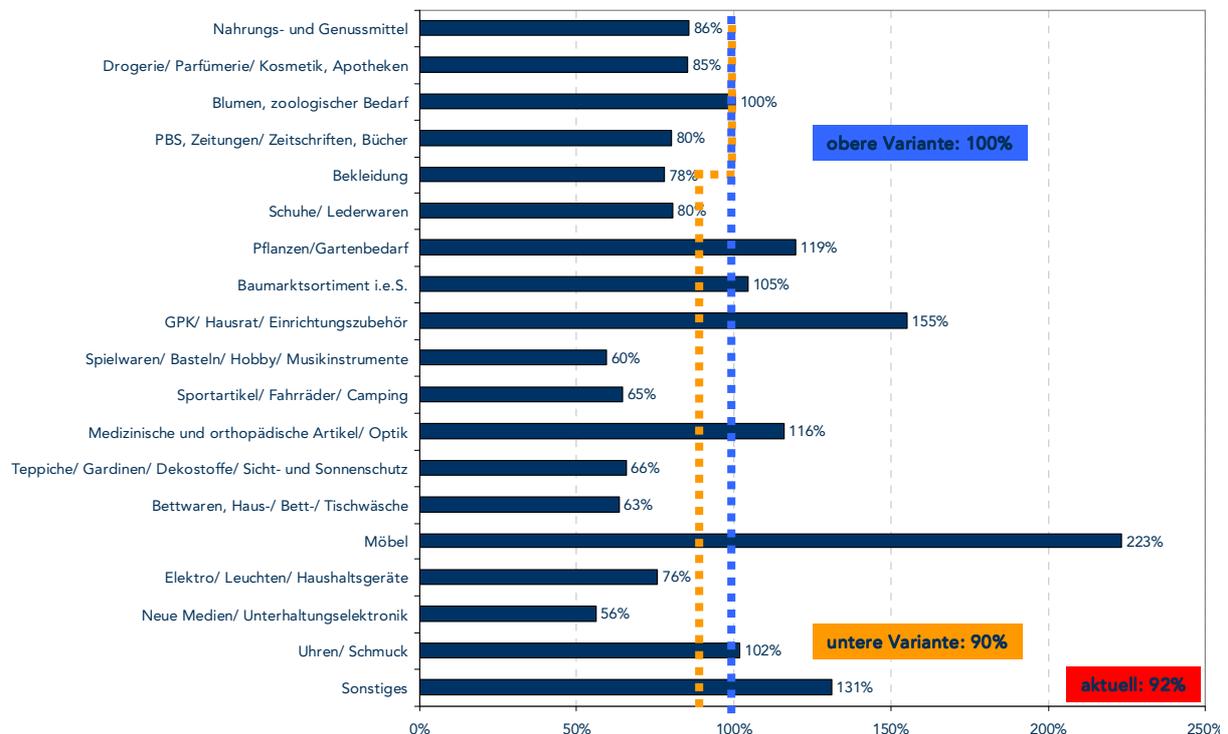
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Schwelm beträgt 92 % (vgl. Kap. 4.4.2). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Schwelm künftig ebenfalls mindestens eine Ziel-Zentralität von 90 % in der unteren Variante und in der oberen Variante von 100 % angelegt werden. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der Wettbewerbssituation mit den Nachbarkommunen, die geprägt ist durch das starke Oberzentrum Wuppertal und weitere zahlreiche Mittelzentren nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

Abbildung 45: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schwelm

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten.

Tabelle 19: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schwelm

| Warengruppe | 2016 | |
|--|--------------|--------------|
| | v | Δ |
| Nahrungs- und Genussmittel (NuG) | 2.100 | 2.100 |
| Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken | 400 | 400 |
| Blumen, zoologischer Bedarf | 0 | 0 |
| PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher | 400 | 400 |
| kurzfristiger Bedarfsbereich | 2.900 | 2.900 |
| Bekleidung | 800 | 1.400 |
| Schuhe/Lederwaren | 200 | 400 |
| Pflanzen/Gartenbedarf | 0 | 0 |
| Baumarktsortiment i.e.S. | 0 | 0 |
| GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör | 0 | 0 |
| Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente | 400 | 500 |
| Sportartikel/Fahrräder/Camping | 300 | 400 |
| mittelfristiger Bedarfsbereich | 1.700 | 2.700 |
| Medizinische und orthopädische Artikel/Optik | 0 | 0 |
| Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz | 200 | 300 |
| Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | 300 | 400 |
| Möbel | 0 | 0 |
| Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte | 400 | 600 |
| Medien | 700 | 900 |
| Uhren/Schmuck | 0 | 0 |
| Sonstiges | 0 | 0 |
| langfristiger Bedarfsbereich | 1.600 | 2.200 |
| Gesamt | 6.200 | 7.800 |

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF (gerundet)

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2016 (bzw. 2021³²): Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 6.200 bis 7.800 m². Diese Größenordnung entspricht etwa 11,2 bis 14,2 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Schwelm. Der Schwerpunkt des Entwicklungspotenzials liegt im Bereich kurzfristiger Bedarfsgüter, dort insbesondere bei der Branche Nahrungs- und Genussmittel.

³² Der errechnete absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen bis 2021 unterscheidet sich quantitativ nicht zu den Werten für 2016. Aufgrund dessen wird auf die tabellarische Darstellung verzichtet.

Für Schwelm bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Schwelms in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne einen nennenswerten quantitativen Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Entwicklungsspielräume ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Schwelmer Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungstruktur andererseits resultiert und
- dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren³³ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungspotenzial ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schwelm korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

Nahrungs- und Genussmittel

In dieser Warengruppe ist ein gewisser absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Die Summen (im Mittel bis 2016/ 2021 etwa bis 2.100 m² VKF) entsprechen etwa dem sortimentsbezogenen Flächenbedarf von

³³ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc..

zwei bis drei mittelgroßen Lebensmittelmärkten und/ oder einer begrenzten Anzahl von Betriebserweiterungen. Relativierend zu bemerken ist an dieser Stelle, dass die bereits neu geschaffene Verkaufsfläche des neuen Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungszentrum Möllenkotten abgezogen werden muss. Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 6.2 vorgestellt.

Üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich der üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen ist in Schwelm kein absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für den Ausbau dieser Sortimentsgruppe vorhanden.

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen ist das ermittelte Entwicklungspotenzial nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine weitere Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein. Im Einzelfall kommt zudem in Betracht, dass sich ein bestehender Baumarkt- oder Möbelanbieter erweitern könnte.

Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht ein Entwicklungsrahmen bis 2016 für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes von rd. 3.200 m² VKF in der unteren Berechnungsvariante und rd. 4.700 m² in der oberen Berechnungsvariante (vgl. auch nachfolgende Tabelle). Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass der ermittelte Entwicklungsrahmen gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist³⁴, überschritten werden kann zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.5) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

³⁴ Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wengleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmale deutlich unterschieden werden sollte.

Tabelle 20: Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente (in m² VKF)

| Warengruppe | Unterer Verkaufsflächenrahmen bis 2016 | Oberer Verkaufsflächenrahmen bis 2016 | Bestand IZ 2011 |
|--|--|---------------------------------------|-----------------|
| Bekleidung | 800 | 1.400 | 4.200 |
| Schuhe/Lederwaren | 200 | 400 | 1.000 |
| Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente | 400 | 500 | 500 |
| Sportartikel/ Fahrräder/ Camping | 300 | 400 | 400 |
| Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | 300 | 400 | 900 |
| Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte | 400 | 600 | 1.200 |
| Neue Medien/ Unterhaltungselektronik | 700 | 900 | 900 |
| Uhren/ Schmuck | 100 | 100 | 300 |
| Summe | 3.200 | 4.700 | 9.400 |

Quelle: eigene Berechnung auf Basis des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, IZ = Innenstadtzentrum, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011

5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungsziele für Schwelm

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Schwelm bestmöglich entsprechende Zielperspektive soll wie bisher eine Kombination aus drei Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden. In Schwelm sollen weiterhin folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

1. Stärkung der Zentren: Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden,
2. Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung: Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren; weitere sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen sowie gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum vermeiden,
3. Bereitstellung ergänzender Sonderstandorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen; schädliche Auswirkungen auf die Zentren und die Nahversorgung vermeiden.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kap. 6.4). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept (einschließlich des Nahversorgungskonzeptes) auf diese übergeordneten Entwicklungsziele näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.4 erfolgt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Zielsetzung: im Fokus der Entwicklung stehen die zentralen Versorgungsbereiche, die gesichert und gestärkt werden sollen.

Abbildung 46: Übergeordnete Entwicklungszielstellung



Quelle: eigene Darstellung

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Schwelmer Liste“, Kapitel 6.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.5).

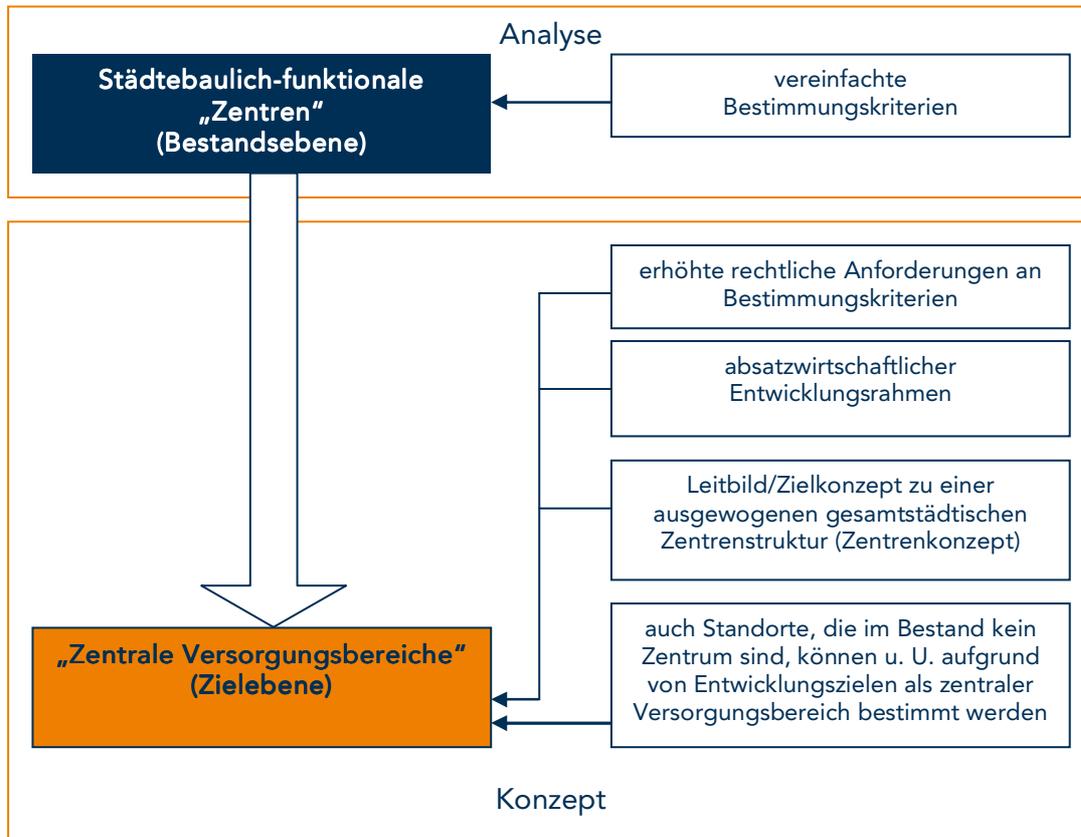
6.1 Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzepts

Das Zentren- und Standortkonzept definiert für die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Schwelm unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellung.

6.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kap. 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 47: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: eigene Darstellung

In Schwelm werden weiterhin insgesamt drei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nahversorgungszentrum Möllenkotten sowie schließlich dem Nahversorgungszentrum Oehde.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept enthält nicht zuletzt auch Empfehlungen zur Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Tabelle 21: Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche

| Hierarchische Einstufung | Ausstattungsdaten | Zielfunktion | Versorgungsfunktion |
|------------------------------------|---|--|---------------------|
| Hauptzentrum | | | |
| Innenstadtzentrum | Anz.: 140 VKF: 13.960 m ² | Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion im mittelzentralen Einflussbereich mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche | Gesamtstadt |
| Nahversorgungszentren (NVZ) | | | |
| NVZ Möllenkotten | Anz.: 13 VKF: 1.940 m ² | Versorgungsfunktion für den Nahbereich im Schwerpunkt mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ggf. sehr begrenzt auch mit Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche | Nahbereich |
| NVZ Oehde | Anz.: 5 VKF: 2.370 m ² | | Nahbereich |

Quelle: eigene Darstellung; Anz.: Anzahl Einzelhandelsbetriebe; VKF: Verkaufsfläche; VKF-Daten gerundet

Neben den drei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. hierzu Kap. 6.3).

6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Schwelm

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Schwelm.³⁵ Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kap. 4.4.2) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Schwelm, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 22: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum Schwelm

| Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch... |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Festigung des Innenstadtzentrums als mittelzentraler Versorgungsstandort für die Region mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe, hier insb. Ausbau der Magnetfunktion des Schwelm-Centers wünschenswert (u. a. Verbesserung der baulich-architektonischen Gestaltung)▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion▪ Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsangebots▪ Mittel- bis langfristig: Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlender Angebotsformen▪ Nutzung vorhandener Potenzialflächen: Schaffung komplementärer Angebote im Innenstadtzentrum |

Quelle: eigene Darstellung

³⁵ Vgl. zur Funktionsfestlegung auch die Inhalte der Tabelle im vorangegangenen Kapitel.

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten.³⁶
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte in der Hauptlage oder den Nebenlagen) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Hauptlage oder den Nebenlagen.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II
 - Räumlich: primär in der gekennzeichneten Hauptlage³⁷,
 - funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens.
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind.
5. Ansiedlungen von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen.
6. Nutzung der vorhandenen Potenzialfläche zur Arrondierung des vorhandenen Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellung für Schwelm zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die flächendeckende

³⁶ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

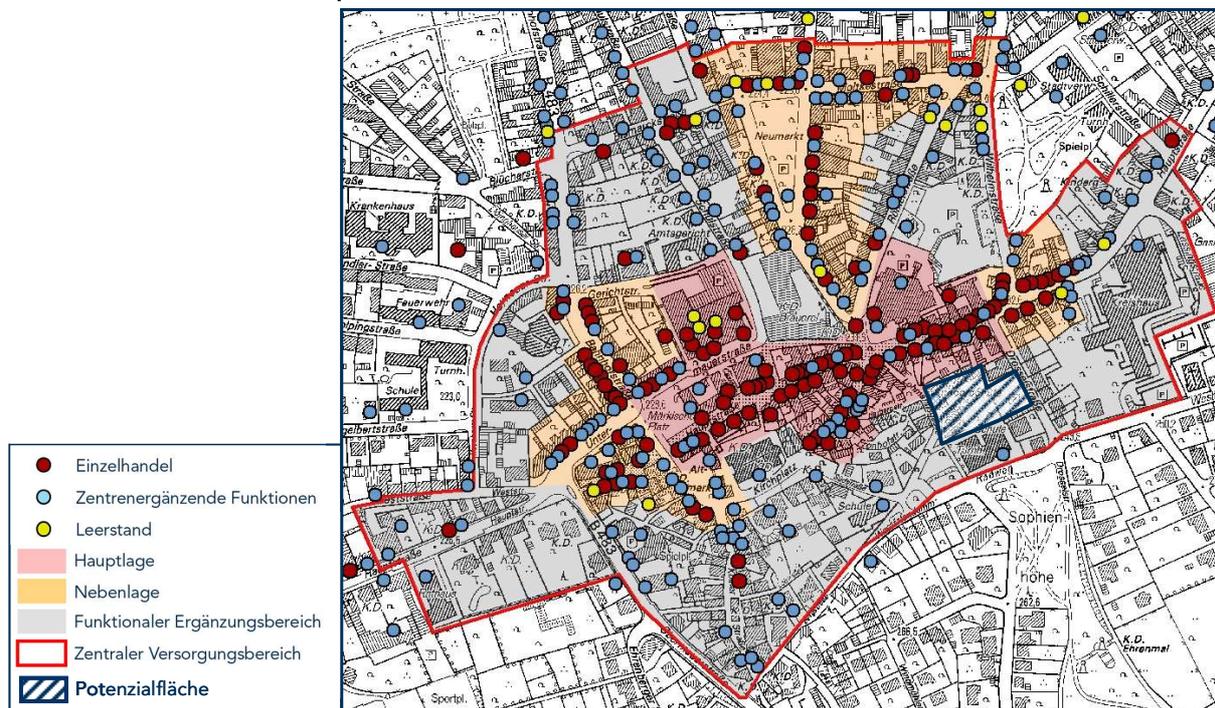
³⁷ In der Nebenlage sowie in dem gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kap. 6.5).

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 48: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die beschriebenen Nebenlagen und den funktionalen Ergänzungsbereich. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Fußgängerzone mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

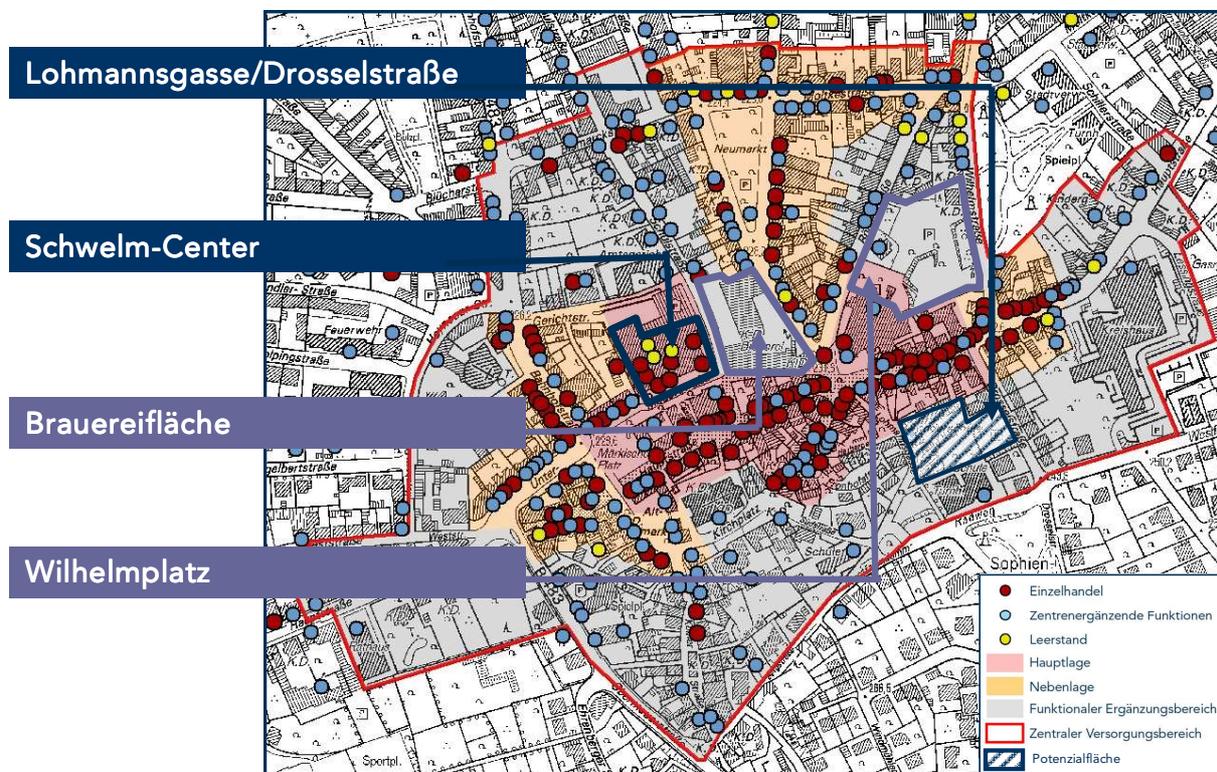
- In west-östlicher Orientierung erstreckt sich das Innenstadtzentrum entlang der Hauptstraße zwischen dem Rathaus im Westen und der Einmündung Hauptstraße/Schillerstraße im Osten.
- Nach Norden verläuft der zentrale Versorgungsbereich entlang der Bahnhofstraße samt rückwärtiger Bebauung bis zur Einmündung der Bismarckstraße. Die nördliche Grenze des ZVB Innenstadt verläuft entlang der Bismarckstraße/ Moltkestraße mit-samt der angrenzenden Bebauung bis zur Einmündung der Wilhelmstraße.
- Im Süden umfasst das Innenstadtzentrum den historischen Altstadtbereich entlang der Kölner Straße, am Kirchplatz und im kleinteilig bebauten Bereich der Südstraße und deren Umgebung.
- Die Hauptlage des Innenstadtzentrums, welche sich durch eine hohe Handelsdichte sowie eine hohe Passantenfrequenz auszeichnet, erstreckt sich entlang der Hauptstraße, zwischen dem Altmarkt und der Einmündung der Drosselstraße, und der Untermauerstraße, zwischen dem Märkischen Platz und der Einmündung in die Hauptstraße. Des Weiteren wird die Kirchstraße in die Hauptlage integriert und so umfasst die Hauptlage des Innenstadtzentrums den gesamten Bereich der Schwelmer Fußgängerzone.
- Innerhalb des Innenstadtzentrums können drei Nebenlagen definiert werden. Im westlichen Teil der Innenstadt erstreckt sich die Nebenlage über Teilbereiche der Bahnhofsstraße und Untermauerstraße sowie den Altmarkt südlich der Hauptstraße. Im nördlichen Bereich des Innenstadtzentrums erstreckt sich eine Nebenlage um den Neumarkt sowie die Moltkestraße bis hin zur Wilhelmstraße. Im westlichen Bereich des Innenstadtzentrums wird der östliche Bereich der Hauptstraße, zwischen Wilhelmstraße und dem Kreishaus, als Nebenlage definiert. Die Nebenlagen zeichnen sich dadurch aus, dass der Einzelhandelsbesatz im Vergleich zur Hauptlage stärker gestreut ist und hier ein größerer Anteil an Dienstleistungsanbietern vorhanden ist.
- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum wird durch funktionale Ergänzungsbereiche komplettiert, welche die Haupt- und Nebenlagen des Schwelmer Innenstadtzentrums umsäumen. Im Gegensatz zu den Siedlungsbereichen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zeichnen sich die funktionalen Ergänzungsbereiche dadurch aus, dass diese Standorte über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung Schwelms verfügen und ein städtebaulich-funktionaler Bezug zur Hauptlage erkennbar ist.

Flächenpotenziale zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Die folgende Abbildung veranschaulicht Flächenpotenziale, die aus fachgutachterlicher Sicht für Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums entwickelt werden könnten.³⁸

In welcher Rangfolge diese Standorte zueinander stehen, bleibt einer weiteren Prüfung im Rahmen etwa eines städtebaulichen Konzeptes vorbehalten, das neben den Aspekten der Einzelhandelsentwicklung weitere städtebauliche Kriterien beinhalten kann.³⁹ Dennoch sind in der Tabelle 19 verschiedene Einschätzungen zur Eignung dieser Flächen angegeben.

Abbildung 49: Aktuell erkennbare Flächenpotenziale zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

³⁸ Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden.

³⁹ Ebenso sollte, sofern diese Potenzialflächen aktuell außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen, untersucht werden, ob die Standorte den Anforderungen des LEPro NRW (§ 24 a) genügen würden, wenn man sie in den zentralen Versorgungsbereich einbeziehen wollte.

Die folgende Tabelle fasst in Kurzform Standortmerkmale und Bewertungsfaktoren aus Sicht einer einzelhandelsorientierten Analyse zusammen:

Tabelle 23: Kurzcheck aktuell erkennbarer Potenzialflächen

| Flächenpotenziale | Bewertung | Fazit |
|---------------------------------|--|---|
| Lohmannsgasse/ Drosselstraße | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche befindet sich innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum im funktionalen Ergänzungsbereich im direkten räumlichen Zusammenhang zur Hauptlage ▪ Derzeitiges Konzept sieht dreigeschossige Baukörper mit einer Mischnutzung aus Wohnen (OG) und Gewerbe (EG) vor <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Gewerbeflächen belaufen sich insgesamt auf rd. 1.500 m² verteilt auf mehrere Flächen ▪ Städtebauliche Anbindung des Vorhabens an die Hauptlage im Fokus | Fläche zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes geeignet |
| Schwelm-Center | <ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Hauptlage des Innenstadtzentrums ▪ Entspricht nicht den heutigen Ansprüchen an ein modernes und attraktives Einzelhandelsobjekt ▪ z. T. bereits leerstehende Ladenlokale ▪ Sortimentsstruktur: eher discountorientiert | ggf. bauliche Modernisierung; Schwelm-Center als Einzelhandelsstandort weiterhin stärken |
| Nachnutzung Brauereigelände | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche befindet sich innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum im funktionalen Ergänzungsbereich im direkten räumlichen Zusammenhang zur Hauptlage <ol style="list-style-type: none"> 1. Priorität: Sicherung der Funktion als Brauerei (entsprechendes B-Plan-Verfahren eingeleitet) 2. Falls Sicherung der Brauereinutzung mittel- bis langfristig nicht möglich: konkrete Detailanalyse/ Potenzialanalyse für eine Einzelhandelsentwicklung zu empfehlen (Sortimentsstruktur, Betriebsgrößen, Städtebau, etc.) | Fläche zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes geeignet |
| Wilhelmplatz | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche befindet sich innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum im funktionalen Ergänzungsbereich im direkten räumlichen Zusammenhang zur Hauptlage ▪ Aktuell keine konkreten Planungen bezüglich einer Einzelhandelsentwicklung bekannt ▪ Bisheriges Hemmnis der Entwicklung: Überschneidung mit anderen Nutzungen (Heimatfest, Trödelmärkte, etc.) ▪ Konkrete Detailanalyse/ Potenzialanalyse für eine Einzelhandelsentwicklung zu empfehlen (Sortimentsstruktur, Betriebsgrößen, Städtebau, etc.) | Fläche zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes geeignet |

Quelle: eigene Darstellung

Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt zu generieren. In einer solchen Detailbewertung können Empfehlungen u. a. zu folgenden Aspekten erarbeitet werden:

Welche bauliche Ausprägung und Anbindung sollte auf den Potenzialflächen verwirklicht werden, um jeweils größtmögliche Synergieeffekte mit den verschiedenen Teillagen des Innenstadtzentrums zu erreichen?

Welche Ankermieter und welche weiteren Einzelhandelsangebote sind zur Bereicherung der Innenstadt auf den jeweiligen Potenzialflächen zu empfehlen? Wie kann der Branchenmix der Innenstadt verbessert werden?

Welche Größenordnung einer Einzelhandelsansiedlung ist als noch verträglich für die verschiedenen Teillagen des Innenstadtzentrums zu bewerten?

6.1.3 Nahversorgungszentrum Möllenkotten

Die Funktionsfestlegung der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche wurde in Kapitel 6.1.1 vorgenommen und dargestellt. Ergänzend werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Möllenkotten empfohlen.

Tabelle 24: Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Möllenkotten (zentraler Versorgungsbereich)

| Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch... |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich▪ Ansiedlung neuer bzw. bisher fehlender Angebotsformen<ul style="list-style-type: none">▪ Vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich▪ Untergeordnet auch Betriebe mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung (keine großflächigen Betriebe)▪ Minderung des Standortdefizits der Hauptstraße. Nachnutzung von Leerständen, neben temporären Maßnahmen (Zwischennutzungen bzw. Schaufensternutzungen) können auch dauerhafte Lösungen wie etwa die Umwandlung in Büros oder Wohnungen vorgesehen werden, falls eine Nachnutzung durch Einzelhandel absehbar nicht umsetzbar erscheint▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum (durch verkehrliche und gestalterische Maßnahmen) |

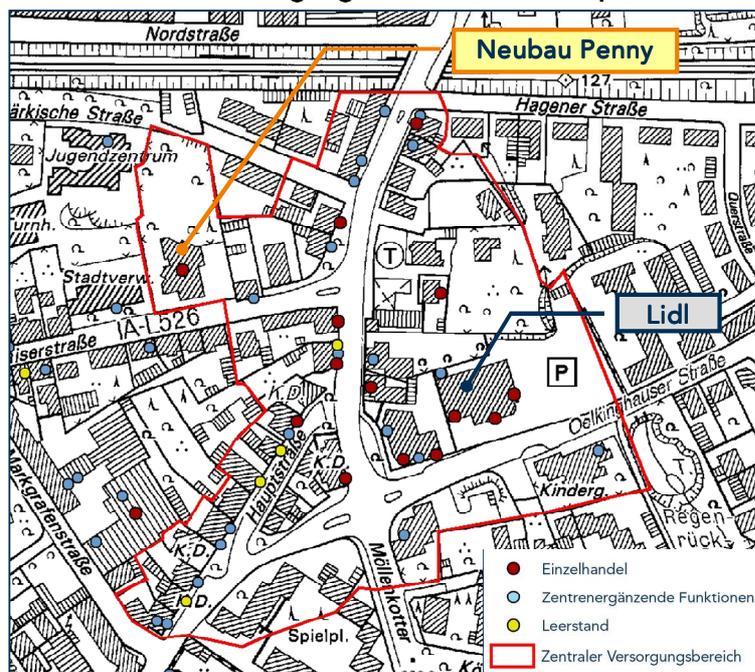
Quelle: eigene Darstellung

Für alle zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere jedoch für das Nahversorgungszentrum, gilt die Empfehlung, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.⁴⁰ Daher wird fachgutachterlich empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahversorgungsrelevanten Sortiments auf einen dauerhaften Bestand der Anbietervielfalt hinzuwirken, um den städtebaurechtlichen Anforderungen genüge zu tun.

Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Möllenkotten als zentraler Versorgungsbereich

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen des Nahversorgungszentrums Möllenkotten basieren auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigen alle in Kapitel 2.2 genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

Abbildung 50: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Möllenkotten als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2011 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

⁴⁰ Das Städtebaurecht legitimiert nicht zu solchen Eingriffen in den Wettbewerb. Es darf gestützt auf das BauGB keinen individuellen „Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz“ geben; demnach ist i. d. R. Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“ (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Grenzen des Nahversorgungszentrums Möllenkotten können wie folgt dargestellt werden:

- Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich hauptsächlich entlang der Möllenkotter Straße/ Hauptstraße. Dabei zweigt dieses auch in die benachbarten Straßenzügen, insbesondere die Hauptstraße und die Oelkinghauser Straße ab.
- Richtung Norden ist die Bahnlinie als eindeutige städtebauliche Barriere und somit als Grenze des Nahversorgungszentrums zu nennen.
- Im Osten sind die Einzelhandelsbetriebe inkl. des vorhandenen Lebensmittelmarktes und dessen Parkplatz entlang der Oelkinghauser Straße in die Abgrenzung integriert.
- Im Süden bzw. Südwesten ist die Hauptstraße mit einem hohen Besatz an Dienstleistungsbetrieben Teil des zentralen Versorgungsbereichs.
- Die Grenzen des Nahversorgungszentrums Möllenkotten werden definiert durch den abnehmenden Einzelhandelsbesatz und den ebenso abnehmenden Besatz an zentrenergänzenden Funktionen zu den Rändern.

6.1.4 Nahversorgungszentrum Oehde

Ergänzend zu der in Kapitel 6.1.1 bereits erfolgten Funktionsfestlegung werden folgende städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Oehde empfohlen.

Tabelle 25: Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Oehde (zentraler Versorgungsbereich)

| Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch... |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich▪ Ansiedlung neuer bzw. bisher fehlender Angebotsformen<ul style="list-style-type: none">▪ Vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich▪ Untergeordnet auch Betriebe mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung (keine großflächigen Betriebe)▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum (durch verkehrliche und gestalterische Maßnahmen) |

Quelle: eigene Darstellung

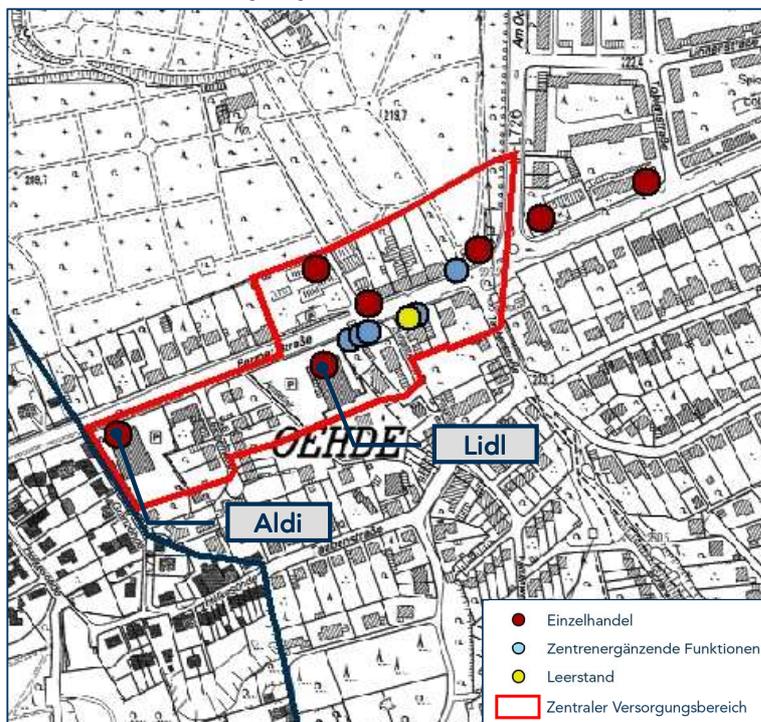
Für alle zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere jedoch für das Nahversorgungszentrum, gilt die Empfehlung, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein

Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.⁴¹ Daher wird fachgutachterlich empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahversorgungsrelevanten Sortiments auf einen dauerhaften Bestand der Anbietervielfalt hinzuwirken, um den städtebaurechtlichen Anforderungen genüge zu tun.

Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Oehde als zentraler Versorgungsbereich

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen des Nahversorgungszentrums Oehde basieren auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigen alle in Kapitel 2.2 genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

Abbildung 51: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Oehde als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2011 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Die Grenzen des Nahversorgungszentrums Oehde können wie folgt dargestellt werden:

- Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Barmer Straße.

⁴¹ Das Städtebaurecht legitimiert nicht zu solchen Eingriffen in den Wettbewerb. Es darf gestützt auf das BauGB keinen individuellen „Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz“ geben; demnach ist i. d. R. Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“ (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

- Kern des Nahversorgungszentrums Oehde sind die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl.
- Die Grenzen des Nahversorgungszentrums Oehde werden wie folgt definiert: im Norden durch die Gärtnereibetriebe, im Osten durch die Straßen Am Ochsenkamp bzw. Oehder Weg sowie im Süden bzw. Südosten durch die Grundstücke der beiden Lebensmitteldiscounter.

6.2 Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.5 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Schwelm ausgesprochen.

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der angemessenen gesamtstädtischen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben werden. Hierbei wird Bezug genommen auf den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Schwelm aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Tabelle 26: Empfehlungen zur Nahversorgung

| Schwelm |
|--|
| <p>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die Zentren</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadtzentrum Schwelm (gesamtstädtische Versorgungsfunktion) ▪ Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde (Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung) ▪ Sicherung der Standorte in den Zentren (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten) <p>2. Priorität: Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Standorte in integrierten Lagen (u. a. Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten) ▪ Ausbau der Nahversorgung in Loh: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu empfehlen ▪ Grundsätzlich: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren ▪ Größenklassen: Orientierung an der Versorgung des Gebietes ▪ Nachweis der Verträglichkeit eines Vorhabens im konkreten Einzelfall zu erbringen (Verträglichkeitsanalyse) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel |

Quelle: eigene Darstellung.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Empfehlungen für Mitte

In Schwelm Mitte sind drei Lebensmittelmärkte vorhanden⁴², welche einerseits die Versorgung der angrenzenden Bevölkerung sicherstellen und auf Grund ihrer Lage innerhalb des Innenstadtzentrums übernehmen diese eine Versorgungsfunktion weit über die Grenzen des Gebietes Mitte hinaus. Ein wichtiges Ziel im Kontext der Nahversorgung im Bezirk Mitte ist daher die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen.

⁴² Der Neubau des Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungszentrum Möllenkotten fällt räumlich in den Bezirk Mitte. Aufgrund des Prinzips der Stichtagerhebung ist dieser nicht in den vorhandenen Bestandsdaten vorhanden.

Tabelle 27: Empfehlungen zur Nahversorgung für Mitte

| Schwelm Mitte |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandssicherung des Lebensmittelangebotes im Innenstadtzentrum durch - Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen durch andere Vorhaben ▪ Marktgerechte Anpassung der Standortrahmenbedingungen zu begrüßen ▪ Übernahme einer Mitversorgungsfunktion für nicht adäquat zu versorgende Siedlungsbe- reiche durch das Innenstadtzentrum ▪ VKF-Erweiterung: Detailprüfung für verträgliche Größenordnung |

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen für Möllenkotten

Im Stadtteil Möllenkotten ist ein Lebensmitteldiscounter ansässig, welcher die Nahversorgung für den dicht besiedelten Bereich des Stadtteiles Möllenkotten sicherstellt. Ergänzt wird dieser durch einen weiteren Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum, welcher statistisch zum Bezirk Mitte gehört. Ziel im Kontext der Nahversorgung in Möllenkotten ist daher die langfristige Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen (durch Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen durch andere Vorhaben) sowie die Ergänzung bisher fehlender Angebotsformen im kurzfristigen Bedarfsbereich im Nahversorgungszentrum Möllenkotten (vgl. Kapitel 6.1.3).

Empfehlungen für West

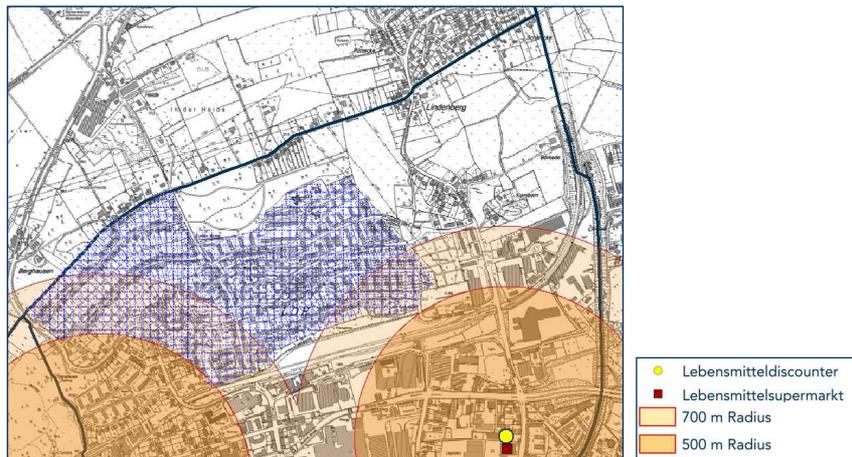
Im Stadtteil West sind drei Lebensmittelmärkte vorhanden. Zwei von diesen fungieren als Frequenzbringer für das Nahversorgungszentrum Oehde. Der weitere Lebensmittelmarkt befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und sichert die wohnortnahe Versorgung für die umliegenden Wohngebiete. Insgesamt gewährleisten die drei Lebensmittelmärkte eine adäquate Nahversorgung im Stadtteil West. Ziel im Stadtteil West ist die Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstruktur. Eine marktgerechte Anpassung der Standortrahmenbedingungen der Bestandsbetriebe ist zu begrüßen (vgl. dazu auch Kapitel 6.1.4).

Empfehlungen für Loh

Im Stadtteil Loh befinden sich innerhalb des Standortbereichs Prinzenstraße zwei Lebensmittelmärkte. Die quantitative Nahversorgungsausstattung in Loh ist als gut zu bewerten. Die räumliche Lage der Nahversorgungsangebote muss allerdings als verbesserungsfähig angesehen werden, da die nördlichen Siedlungsbereiche in Loh räumlich unterversorgt sind. Ziel für die Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Loh ist daher der Ausbau und die Weiterentwicklung der Nahversorgung innerhalb des mit fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeiten unterversorgten Siedlungsbereichs (vgl. Abbildung 52). In diesem Bereich befindet sich auch der Nahversorgungsstandort Loh (vgl. Kapitel 4.5). Hier ist die mittelfristige Standortaufgabe der Sparkasse absehbar. Eine Nachnutzung der Immobilie im Bereich der Nahversorgung ist grundsätzlich zu empfehlen, wenngleich die Etablierung eines Klein-

flächenkonzeptes (vgl. Exkurs Seite 111) schwierig erscheint. Die alleinige Konzentration auf den bestehenden Nahversorgungsstandort ist somit zur Verbesserung der Nahversorgung in Loh aufgrund mangelnder größerer Flächenpotenziale nicht zielführend, so dass weitere Flächen für eine Nahversorgungsnutzung entsprechend geprüft werden sollten. Die weiteren Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Loh sind in Tabelle 28 zusammengefasst.

Abbildung 52: Bereich ohne fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit - Loh



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Tabelle 28: Empfehlungen zur Nahversorgung für Loh

| Loh |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau und Weiterentwicklung der Nahversorgung im nördlichen Siedlungsbereich <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes (klassischer Nahversorger aufgrund des vorhandenen Kaufkraftpotenzials tragfähig) ▪ Herausforderung: ein geeigneter Standort (aufgrund der Topografie): Standort in städtebaulich integrierter Lage mit hoher Abdeckung räumlich unterversorgter Siedlungsbereiche zu empfehlen |

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen für Vörfken, Süd, Brunnen und Linderhausen (< 2.000 EW)

Im insgesamt dünnbesiedelten Stadtteil Vörfken (rd. 360 EW) ist mit dem ansässigen Lebensmitteldiscounter ein Nahversorger vorhanden, der sich allerdings in städtebaulich nicht integrierter Lage befindet. Dieser Betrieb genießt einen entsprechenden Bestandsschutz.

Wie bereits erwähnt, sind in den Stadtteilen Süd, Brunnen und Linderhausen keine größeren Versorgungsbetriebe vorhanden.

In Zukunft sollte der Fokus in diesen Stadtteilen (mit weniger als 2.000 Einwohnern) auf Kleinflächenkonzepte sowie auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote gelegt werden. Dazu gehören:

1. Liefer- und Bestellservice
2. Hofläden
3. Mobiler Handel (Verkaufswagen)
4. „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
5. Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsläden ab rd. 1.500 bis 2.000 Einwohner Mantelbevölkerung (je nach Wettbewerbsumfeld).

Exkurs: Nahversorgungsläden als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern⁴³ kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsläden sind i. d. R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m² und 400 m², bei Franchisekonzepten auch bis zu 800 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern,
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers.

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),

⁴³ Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebotes im Umfeld des geplanten Standortes zu berücksichtigen.

- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden,
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist. Träger sind hier karitative und soziale Einrichtungen.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.⁴⁴

6.3 Fortschreibung des Konzepts für ergänzende Standorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen oder den Einzelstandorten des Einzelhandels bestehen in Schwelm Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieser Standorte Kap. 4.6). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standorte grundsätzlich sowie im Einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standorten

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Schwelm (vgl. Kap. 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt oder anderen in den Nahversorgungszentren räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

⁴⁴ Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten: vgl. Beckmann/Nyhues et al. (2007): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin.

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumliche klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen wird.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Schwelm wird aufgrund der vorgenannten Aspekte ein Sonderstandort empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen:

- Sonderstandort Talstraße

Der in Kapitel 4.6.1 dargestellte Standortbereich Prinzenstraße, wird aufgrund der geringen Vorprägung durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten nicht als Sonderstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Sinne des Einzelhandelskonzepts bewertet.

Der empfohlene Sonderstandort Talstraße soll im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 6.5) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

6.3.2 Empfehlungen zum Sonderstandort Talstraße

Der Sonderstandort Talstraße ist gemessen an der Verkaufsfläche die größte Einzelhandelsagglomeration in Schwelm (rd. 39 % der gesamtstädtischen VKF) und stellt daher einen wichtigen Angebotsschwerpunkt innerhalb Schwelms dar. Das Warenangebot generiert sich überwiegend aus Gütern des lang- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Dieser Angebotsschwerpunkt sorgt dafür, dass die Konkurrenz zu bestehenden Zentren begrenzt ausfällt und aktuell auch keine negativen Effekte auf die Nahversorgungszentren zu be-

fürchten sind. So soll der Sonderstandort Talstraße, bei gleichzeitiger Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente der großflächigen Einzelhandelsanbieter, als wichtiger Sonderstandort für flächenintensive Sortimente in der Stadt Schwelm weiter entwickelt werden. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

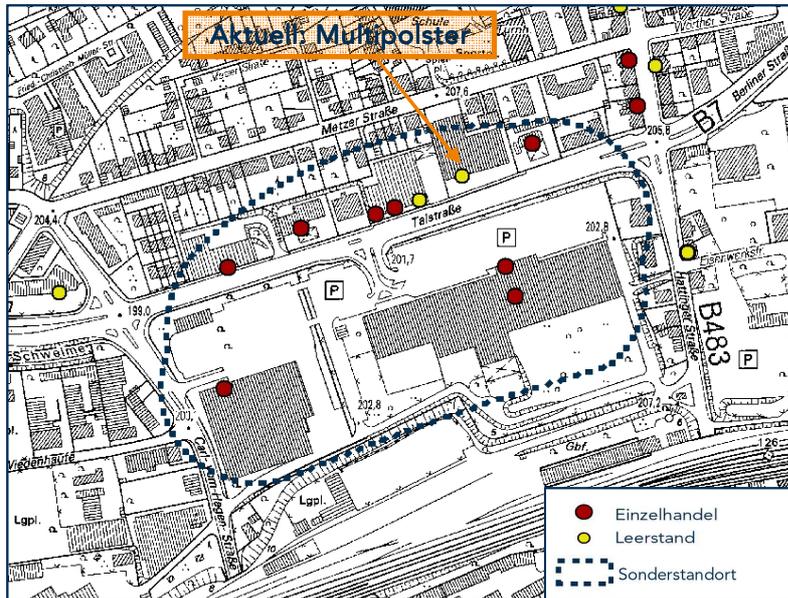
Auch wenn der eindeutige Angebotsschwerpunkt der Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen gebildet wird, besteht in Nebensortimenten teilweise Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden. Zudem soll weiterhin ein restriktiver Umgang mit Randsortimenten vollzogen werden. Der Sonderstandort Talstraße soll somit wie bisher Positivraum für (großflächigen) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment sein.

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Bei dem Sonderstandort Talstraße ist keine eindeutige räumliche Abgrenzung vor allem gegenüber den übrigen gewerblich genutzten Bereichen erkennbar. Erweiterungsflächen sind nicht unmittelbar erkennbar, daher ist die Tendenz des Vordringens in die benachbarten, bisher vorrangig rein gewerblich genutzten Bereiche nicht auszuschließen.

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte daher eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandortes im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden. Die Abbildung 53 verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Abbildung 53: Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Talstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

6.4 Fortschreibung der Sortimentsliste für Schwelm

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Schwelm als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen,

welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.⁴⁵

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.⁴⁶ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

⁴⁵ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

⁴⁶ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Abbildung 54: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestandes auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: eigene Darstellung

Gegenüber der im Jahr 2007 empfohlenen Sortimentsliste ergeben sich folgende allgemeine sowie sortimentspezifische Änderungen:

- Die Sortimente werden mit Bezug auf das Warengruppenverzeichnis 2008 dargestellt (vormals Warengruppenverzeichnis 2003).
- In der aktuellen Sortimentsliste erfolgt eine explizite Benennung auch der nicht zentrenrelevanten Sortimente.
- Aufgrund der fehlenden Entwicklungsdynamik im Bereich der kleinteiligen Zoogeschäfte sowie aktuell über 90 % der Verkaufsflächen in nicht integrierten Lagen wird das Sortiment ‚Zoologischer Bedarf‘ als nicht zentrenrelevant bewertet (vormals zentren- und nahversorgungsrelevant).
- Zentrenrelevant in Schwelm mit dem Ziel der Diversifizierung der Angebote in der Innenstadt sind die Sortimente: Kinderwagen und Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln (vormals nicht zentrenrelevant).

- Das Sortiment Blumen wurde unter besonderer Berücksichtigung der Angebote in den Nahversorgungszentren und der Zugehörigkeit zu den kurzfristig nachgefragten Bedarfsgütern als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft (vormals zentrenrelevant).

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Schwelm als sog. „Schwelmer Liste“.

Abbildung 55: Sortimentliste für die Stadt Schwelm („Schwelmer Liste“) 2011

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008 ⁴⁷ | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|--|--------------------------------|---|
| Zentrenrelevante Sortimente | | |
| Augenoptik | 47.78.1 | Augenoptiker |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) | 47.71 | Einzelhandel mit Bekleidung |
| Briefmarken/ Münzen | 47.78.3 | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen) |
| Bücher | 47.61 47.79.2 | Einzelhandel mit Büchern Antiquariate |
| Computer (PC-Hardware und - Software) | 47.41 | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software |
| Elektrogroßgeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen) |
| Elektrokleingeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen) |
| Fahrräder und Zubehör | 47.64.1 | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör |
| Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör | 47.78.2 | Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) |
| Glas/ Porzellan/ Keramik | 47.59.2 | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren |
| Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche) |
| Hausrat | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt) |

⁴⁷ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008 ⁴⁸ | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|--|--------------------------------|--|
| Zentrenrelevante Sortimente | | |
| Heimtextilien/ Gardinen | aus 47.53 aus 47.51 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.) |
| Kinderwagen | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) ⁴⁹ |
| Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien) |
| Medizinische und orthopädische Geräte | 47.74 | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln |
| Musikinstrumente und Musikalien | 47.59.3 | Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien |
| Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf | 47.62.2 | Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln |
| Schuhe, Lederwaren | 47.72 | Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren |
| Spielwaren | 47.65 | Einzelhandel mit Spielwaren |
| Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung) | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote) |
| Telekommunikationsartikel | 47.42 | Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten |
| Uhren/ Schmuck | 47.77 | Einzelhandel mit Uhren und Schmuck |
| Unterhaltungselektronik | 47.43 47.63 | Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern |

⁴⁸ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

⁴⁹ Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008 ⁵⁰ | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|---|--------------------------------|--|
| Zentrenrelevante Sortimente | | |
| Waffen/ Jagdbedarf/Angeln | aus 47.78.9 aus 47.64.2 | Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf) |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände | 47.78.3 aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) |
| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008 ⁵¹ | Bezeichnung nach WZ 2008 |
| Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente | | |
| Blumen | Aus 47.76.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen) |
| Drogerie, Kosmetik, Parfümerie | 47.75 | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln |
| Nahrungs- und Genussmittel | 47.2 | Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | 47.73 | Apotheken |
| Zeitungen/ Zeitschriften | 47.62.1 | Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen |

⁵⁰ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

⁵¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008 ⁵² | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|---|--|--|
| Nicht zentrenrelevante Sortimente | | |
| Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne | 47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9 | <i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)</i> <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i> <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i> <i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i> |
| Bettwaren | aus 47.51 | <i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)</i> |
| Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) | aus 47.59.9 aus 47.52.1 | <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)</i> <i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i> |
| Kfz-Zubehör | 45.32 45.40 | <i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i> <i>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i> |
| Leuchten/ Lampen | aus 47.59.9 | <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i> |
| Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) | 47.59.1 47.79.1 | <i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i> <i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i> |
| Pflanzen/ Samen | 47.76.1 | <i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i> |
| Teppiche (ohne Teppichböden) | 47.53 | <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i> |
| Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere | aus 47.76.2 | <i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i> |
| Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt | aus 47.78.9 | <i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt)</i> |

⁵² WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008 ⁵³ | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|---|--------------------------------|---|
| Nicht zentrenrelevante Sortimente | | |
| Teppiche (ohne Teppichböden) | 47.53 | <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i> |
| Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere | aus 47.76.2 | <i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i> |
| Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt | aus 47.78.9 | <i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt)</i> |

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2011 und 04/2011

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁵⁴ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.5 Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Schwelm und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmögliche Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.5.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

1. Stärkung der Zentren: Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden,
2. Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung: Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren; weitere sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen sowie gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum vermeiden,

⁵³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

⁵⁴ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

3. Bereitstellung ergänzender Sonderstandorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen; schädliche Auswirkungen auf die Zentren und die Nahversorgung vermeiden.

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Schwelmer Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Schwelmer Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Schwelm ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁵⁵

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

⁵⁵ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Schwelm, insbesondere des Innenstadtzentrums.

6.5.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Schwelm empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Innenstadtzentrum:

- in der Hauptlage unbegrenzt (Positivraum)⁵⁶,
- in der Nebenlage und im funktionalen Ergänzungsbereich sofern dadurch eine gewinnbringende Entwicklung der gesamten Innenstadt erwartet werden kann.

Nahversorgungszentren:

- in den Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde unterhalb der Großflächigkeit zur Versorgung des Nahbereichs.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage angesiedelt werden. In der Nebenlage und in dem gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den beiden Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde zulässig sein, sofern sie der Versorgung des Stadtteils dienen und nicht die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nur nach-

⁵⁶ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

geordneten Nahversorgungszentren, während gleichzeitig jedoch ein angemessenes Entwicklungspotenzial für diese Zentren erhalten bleibt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen (vgl. Glossar) in begrenztem Maße zulässig sein. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebietes“⁵⁷ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen führen würde.

Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot). i. d. R. unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁵⁸).

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden. Im Rahmen des Beeinträchtungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO. Darüber hinaus gehende Größenordnungen sind im begründeten atypischen Einzelfall nach Vorlage einer städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungsuntersuchung empfehlenswert.⁵⁹

⁵⁷ Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Ortsteilen gem. LEPro, sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u.a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194).

⁵⁸ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

⁵⁹ Mindestinhalte einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung: Nachvollziehbare Benennung der Eingangsgrößen der Untersuchung (u. a. Angaben zu sortimentspezifischen VKF-Daten und zur prognostizierten, in Spannweiten angegebenen Flächenproduktivität des geplanten Vorhabens), Ermittlung des Einzugsbereichs, ggf. Berücksichtigung von betriebstypologischen Besonderheiten, Ermittlung der Umsatzumverteilung in Spannweiten und bezogen auf einzelne betroffene städtebaulich und landesplanerisch relevante Standorte (u. a. zentrale Versorgungsbereiche), ggf. Berücksichtigung der vorhandenen

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf den Einzelhandelserlass NRW (Ziffer 2.8) sowie die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der Entwicklungsziele) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Detaillierte Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgungsstruktur werden ergänzend in Kap. 6.2 formuliert.

Leitsatz III: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist primär am Sonderstandort Talstraße anzusiedeln.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär am Sonderstandort Talstraße angesiedelt werden. Ergänzend dazu im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen (hier: im Innenstadtzentrum oder den Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde oder unmittelbar angrenzend zu diesen) sowie eine Standortbündelung am Sonderstandort Talstraße nahe zu legen ist.

Entwicklungsempfehlungen zu den ergänzenden Standorten werden zudem in Kap. 6.3 formuliert.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, insgesamt höchstens 800 m² VKF, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente, anzusiedeln.

- Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Struktur im Innenstadtzentrum orientieren.
- Deutliche Zuordnung vom Randsortiment zum Hauptsortiment.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Stärken und Schwächen der betroffenen Standorte, Gesamtbewertung des geplanten Vorhabens unter Bezug auf die städtebaulichen und landesplanerischen Gesetzesvorgaben.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Schwelmer Entwicklungsziele unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁶⁰ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Einen Anhaltswert für die sortimentspezifischen zulässigen Verkaufsflächengrößen gibt die Tabelle der strukturprägenden Betriebe im Anhang.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzepts eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

⁶⁰ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Zwischenfazit zu den Ansiedlungsleitsätzen

In der Zusammenschau der aus den Schwelmer Entwicklungsziele abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

7 Schlusswort

Die Stadt Schwelm verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums sowie den Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 56: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: eigene Darstellung

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungs-

vorhaben (etwa im Innenstadtzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix, dem Marktauftritt etwa der Nahversorgungszentren oder zur städtebaulichen Ausprägung des Sonderstandortes) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Anhang

Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente

Ansiedlungsleitsätze beinhalteten eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die als Randsortiment je nach geplantem Vorhaben und Betriebstyp marktüblich sinnvoll sein können. Zwar können alle zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment zusammen betrachtet 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche einnehmen, im Einzelfall je nach Sortimentsbereich sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsbereiche in den zentralen Versorgungsbereichen (Beispiel: 800 m² Randsortiment Bekleidung stünden im Bezug zum Bestand im Innenstadtzentrum Schwelm von rd. 4.090 m² Verkaufsfläche in einem deutlichen Missverhältnis und würden eine Schädigung des Einzelhandels des Innenstadtzentrums sowie ein Hemmnis für dessen Fortentwicklung erwarten lassen). Insofern sollten die Bestände strukturprägender Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums Schwelms als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Tabelle). Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können, um die genannten Entwicklungsziele des Innenstadtzentrums dauerhaft gewährleisten zu können.

Zur Beurteilung, in welcher Größenordnung zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums Schwelm noch als unproblematisch im Sinne der o. g. Zielsetzung und des landesplanerischen bzw. städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbots gelten, werden nachfolgend Orientierungswerte aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Schwelmer Innenstadtzentrum begründet abgeleitet.

Die folgenden Orientierungswerte verdeutlichen, welche Verkaufsflächengrößen je Sortimentsgruppe in Schwelm strukturprägend sind und wie viele dieser Betriebe es je Sortimentsgruppe im Innenstadtzentrum gibt. Die Orientierungswerte sollten folgendermaßen angewendet werden:

- Als Orientierungswert dient sowohl der Durchschnittswert je Sortimentsgruppe als auch der Ladenlokalgrößenschwerpunkt.
- Beispiel: im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken sind im Innenstadtzentrum Schwelm 3 der 8 Betriebe kleiner als 100 m² Verkaufsfläche, aufgrund der Fachmärkte ist die durchschnittliche Verkaufsfläche aber 125 m² → die Randsortimentsverkaufsfläche sollte in diesem Fall rd. 100 m² nicht überschreiten.
- Es ist darauf zu achten, dass bei der Bezugnahme auf nachstehende Tabelle eine turnusmäßige Überprüfung der Daten notwendig ist, um stets die aktuelle Situation im Innenstadtzentrum Schwelm zu Grunde zu legen.

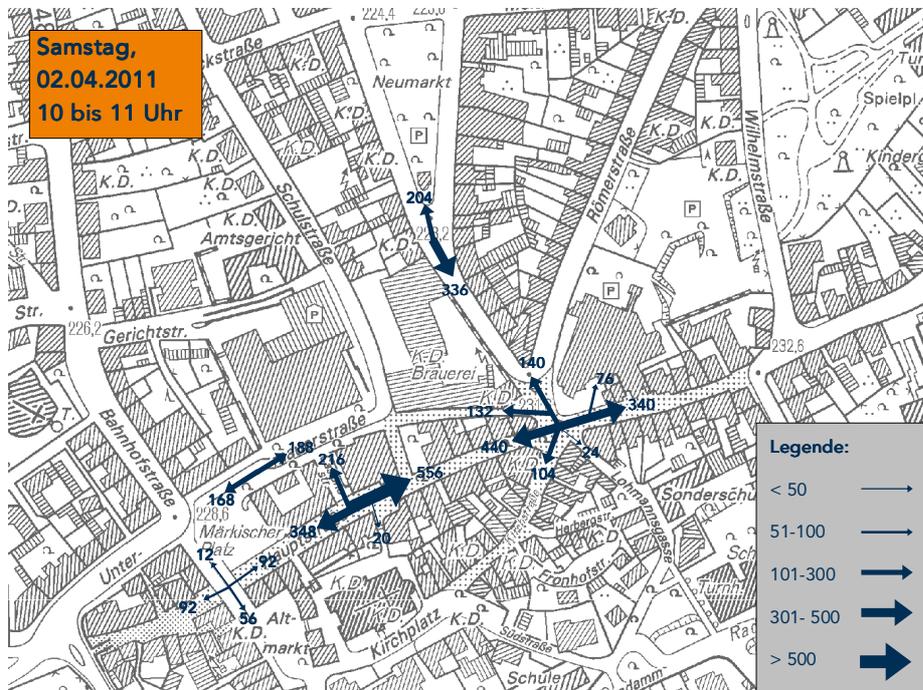
Tabelle 29: Analyse strukturprägender Betriebe im Innenstadtzentrum Schwelm

| Hauptbranche Betrieb | Anzahl Betriebe | Ladenlokalgröße (in m² VKF) | | | | | | | | | | VKF Durchschnitt |
|--|-----------------|-----------------------------|----|----|-----|----|-------------------|-----|-----|-----|-------|------------------|
| | | 5 kleinste Betriebe | | | | | 5 größte Betriebe | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Nahrungs- und Genussmittel | 30 | 10 | 15 | 15 | 20 | 20 | 85 | 90 | 470 | 570 | 980 | 95 |
| Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken | 8 | 40 | 40 | 40 | 100 | | | 115 | 135 | 225 | 285 | 125 |
| Blumen, zoologischer Bedarf | 4 | 25 | 60 | | | | | | | 60 | 75 | 55 |
| PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher | 6 | 20 | 30 | 35 | | | | | 40 | 50 | 305 | 80 |
| Bekleidung | 34 | 20 | 25 | 35 | 35 | 40 | 105 | 150 | 160 | 860 | 1.250 | 130 |
| Schuhe/ Lederwaren | 7 | 30 | 50 | 55 | | | | 80 | 120 | 135 | 305 | 110 |
| GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör | 14 | 25 | 45 | 50 | 55 | 60 | 145 | 145 | 165 | 165 | 370 | 115 |
| Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente | 4 | 10 | 30 | | | | | | | 60 | 95 | 50 |
| Sportartikel/ Fahrräder/ Camping | 4 | 30 | 80 | | | | | | | 110 | 140 | 90 |
| Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik | 8 | 40 | 40 | 45 | 50 | | | 65 | 75 | 80 | 95 | 60 |
| Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz | 2 | 30 | | | | | | | | | 55 | 42 |
| Möbel | 1 | | | | | | | | | | 800 | 800 |
| Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte | 1 | | | | | | | | | | 20 | 20 |
| Neue Medien | 11 | 20 | 25 | 25 | 25 | 40 | 45 | 50 | 50 | 65 | 220 | 55 |
| Uhren/ Schmuck | 5 | 15 | 30 | | | | | | 30 | 35 | 60 | 35 |
| Sonstiges | 1 | | | | | | | | | | 50 | 50 |

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2011.

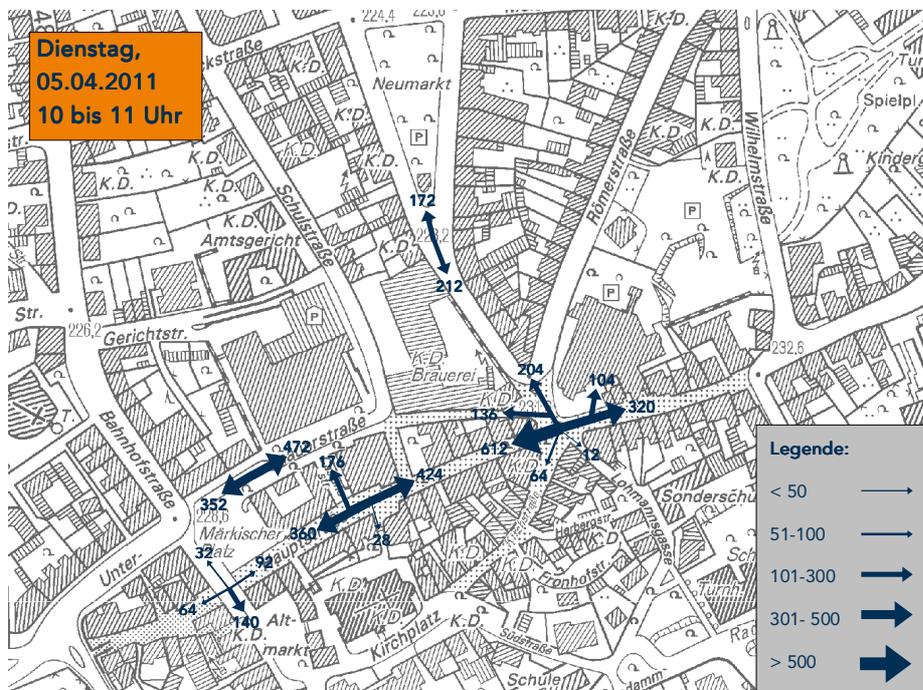
Übersicht über die Ergebnisse der Passantenfrequenzerhebung

Abbildung 57: Passantenfrequenz: Samstagvormittag



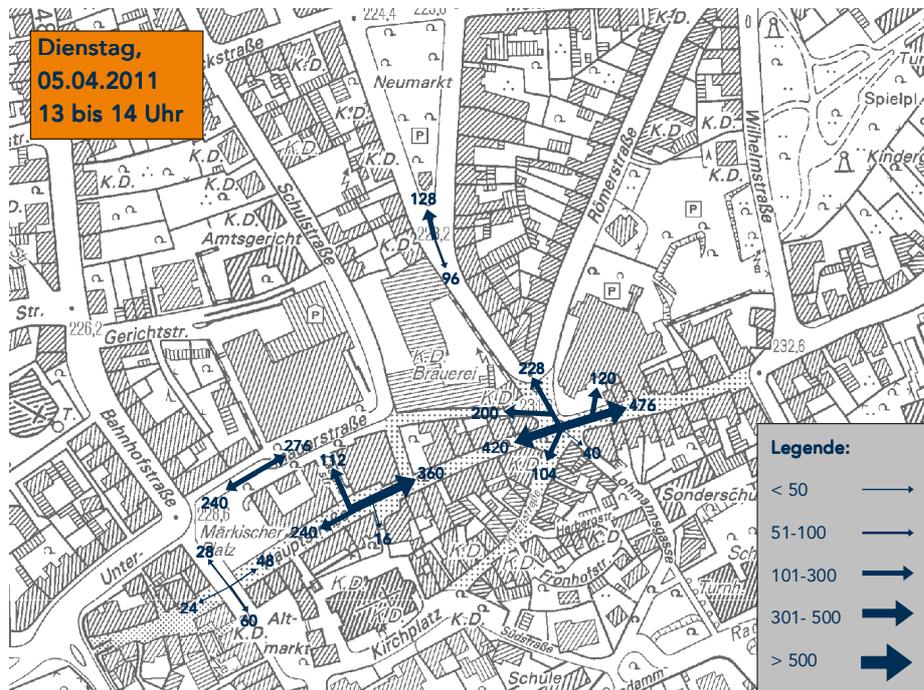
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Abbildung 58: Passantenfrequenz: Dienstagvormittag



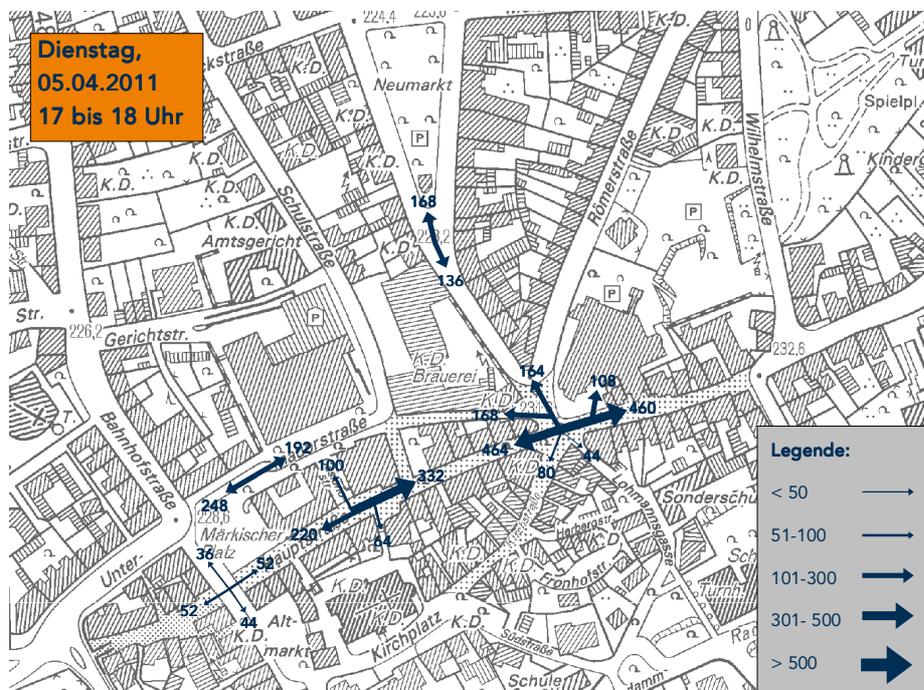
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Abbildung 59: Passantenfrequenz: Dienstagmittag



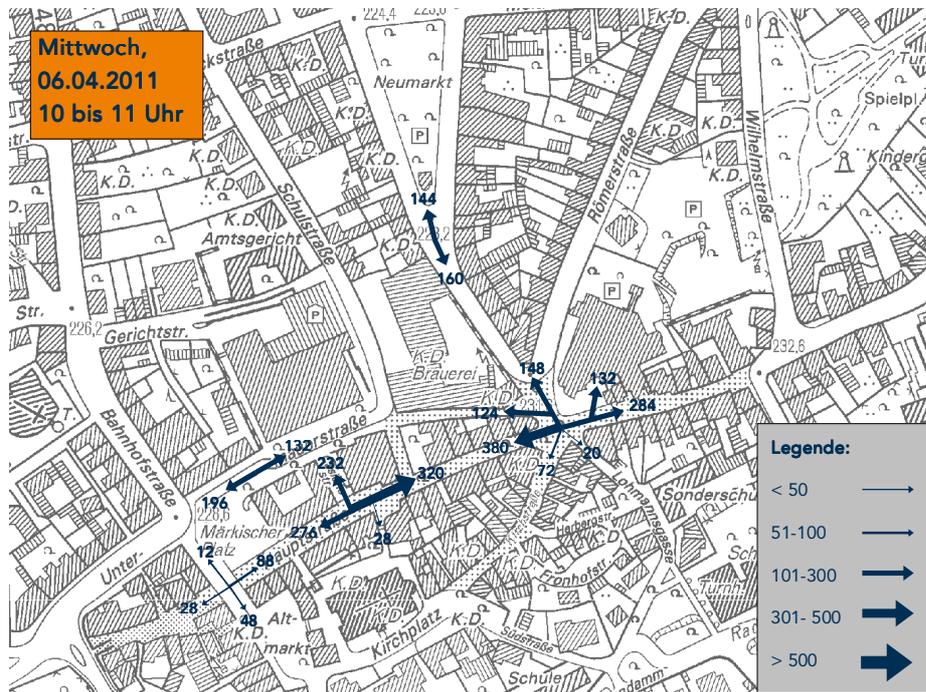
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Abbildung 60: Passantenfrequenz: Dienstagnachmittag



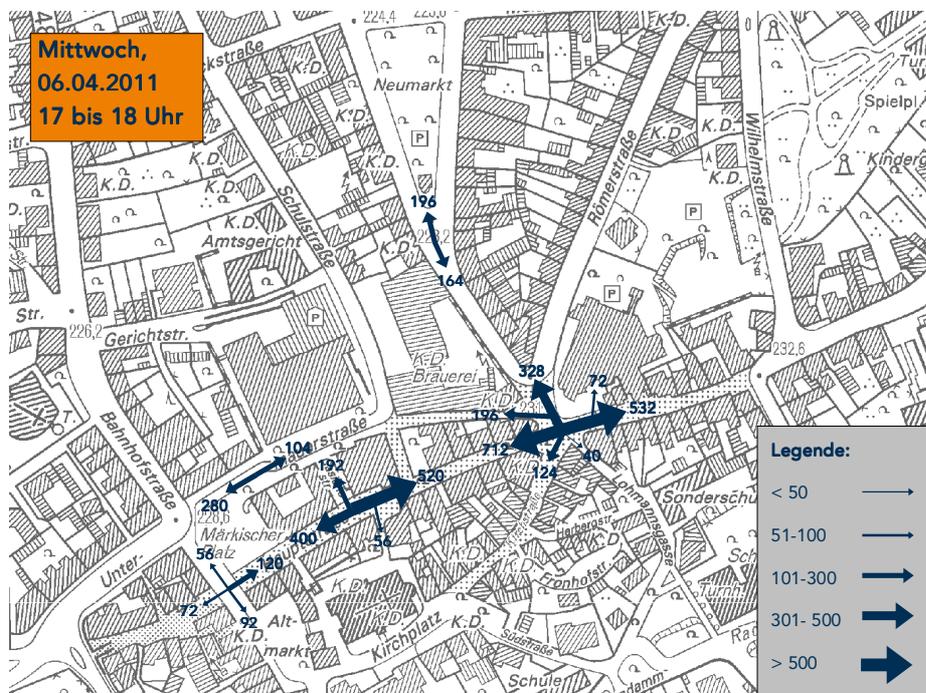
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Abbildung 61: Passantenfrequenz: Mittwochvormittag



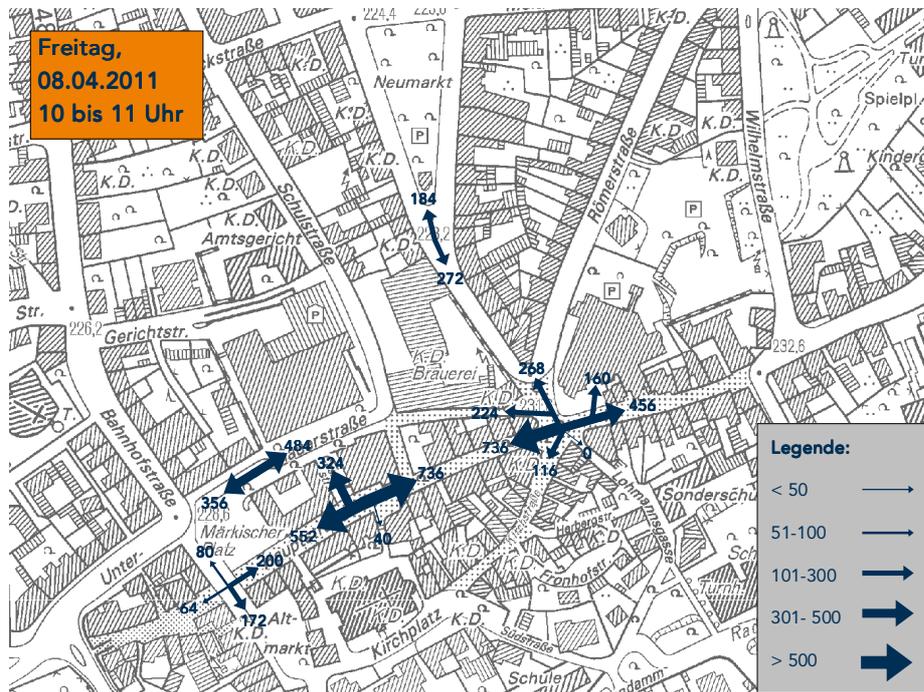
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Abbildung 62: Passantenfrequenz: Mittwochnachmittag



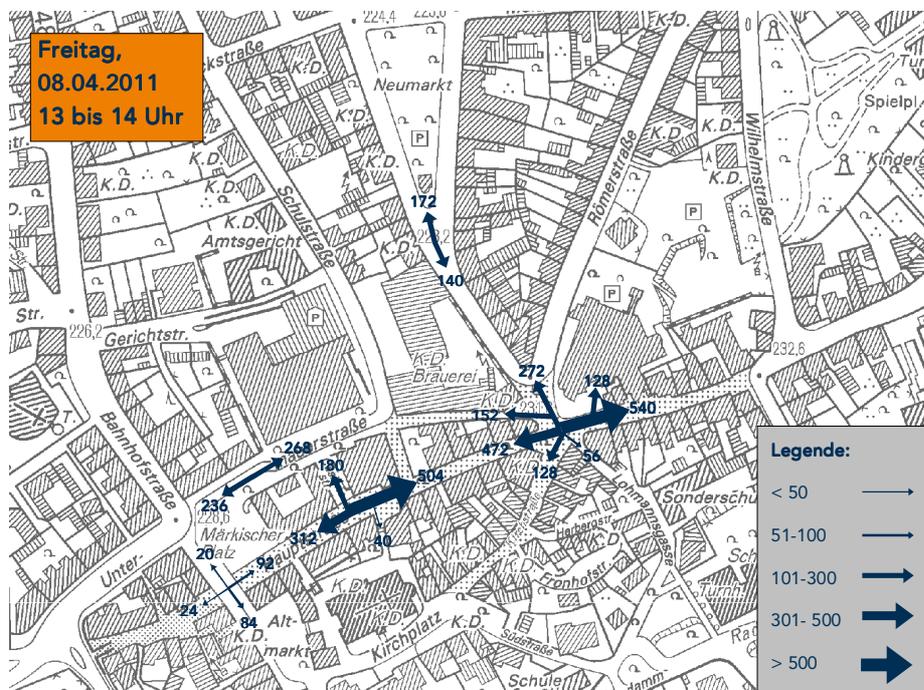
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Abbildung 63: Passantenfrequenz: Freitagvormittag



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Abbildung 64: Passantenfrequenz: Freitagmittag



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

Bertelsmann Stiftung (o.J.): Wegweiser Kommune, Bevölkerungsentwicklung Schwelm, ohne Jahr

Bezirksregierung Arnsberg (2001): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis)

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln

GMA (2004): Die Stadt Schwelm als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung. Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland, 2009. Ohne Ort

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13. Ohne Ort

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

Stadt + Handel (2007) – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm: Ansiedlungsleitsätze zur Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben. Dortmund

Stadt + Handel (2007) – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm: Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten. Dortmund

Stadt Schwelm: Einwohnerzahlen Stand 29.06.2011, nur Hauptwohnsitz

Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

Sonstige Quellen

OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Website Statistisches Bundesamt Deutschland – GENESIS-Online Datenbank, abgerufen 16.04.2011: www-genesis.destatis.de

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: www.einzelhandel.de

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: www.destatis.de

Website der Stadt Schwelm, abgerufen November 2011: www.schwelm.de

Website Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, abgerufen Oktober 2011: www.it.nrw.de

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____ | 6 |
| Abbildung 2: | Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs__ | 8 |
| Abbildung 3: | Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts__ | 12 |
| Abbildung 4: | Regionale Einbettung des Mittelzentrums Schwelm _____ | 18 |
| Abbildung 5: | Städtische Gliederung der Stadt Schwelm _____ | 19 |
| Abbildung 6: | Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen _____ | 22 |
| Abbildung 7: | Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen __ | 26 |
| Abbildung 8: | Lokale Einkaufsorientierung in Schwelm (Kaufkraftabfluss in andere Gemeinden) _____ | 27 |
| Abbildung 9: | Lokale Einkaufsorientierung in Schwelm (Verteilung auf Schwelmer Standorte)_____ | 28 |
| Abbildung 10: | Sortimentspezifische Zentralitätswerte in Schwelm _____ | 31 |
| Abbildung 11: | Vermisste Angebote in Schwelm _____ | 33 |
| Abbildung 12: | Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren ____ | 35 |
| Abbildung 13: | Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht_____ | 36 |
| Abbildung 14: | Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren _____ | 37 |
| Abbildung 15: | Innenstadtzentrum Schwelm (Bestandsabgrenzung)_____ | 41 |
| Abbildung 16: | Innenstadt Schwelm - Haupt- (links) und Nebenlage (rechts) ____ | 42 |
| Abbildung 17: | Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum | 44 |
| Abbildung 18: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum ____ | 45 |
| Abbildung 19: | Zählstandorte der Passantenfrequenzzählung _____ | 46 |
| Abbildung 20: | Schwache Passantenfrequenz _____ | 47 |
| Abbildung 21: | Stärkste Passantenfrequenz_____ | 48 |
| Abbildung 22: | Nahversorgungszentrum Möllenkotten im Bestand _____ | 53 |
| Abbildung 23: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Möllenkotten _____ | 54 |
| Abbildung 24: | Nahversorgungszentrum Oehde im Bestand _____ | 56 |

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 25: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Oehde | 57 |
| Abbildung 26: | Bewertungskategorien für Lebensmittelmärkte | 59 |
| Abbildung 27: | Die Nahversorgungsstruktur im Überblick | 62 |
| Abbildung 28: | Nahversorgungsstruktur Schwelm Mitte | 64 |
| Abbildung 29: | Nahversorgungsstruktur Möllenkotten | 66 |
| Abbildung 30: | Nahversorgungsstruktur West | 68 |
| Abbildung 31: | Nahversorgungsstruktur Loh | 70 |
| Abbildung 32: | Nahversorgungsstandort Loh | 71 |
| Abbildung 33: | Nahversorgungsstruktur Vörfken | 72 |
| Abbildung 34: | Nahversorgungsstruktur in Süd, Brunnen, Linderhausen | 73 |
| Abbildung 35: | Standortbereich Prinzenstraße | 75 |
| Abbildung 36: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Standortbereich Prinzenstraße | 76 |
| Abbildung 37: | Einzelhandelsbestand am Standortbereich Talstraße | 78 |
| Abbildung 38: | Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Standortbereich Talstraße | 79 |
| Abbildung 39: | Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens | 83 |
| Abbildung 40: | Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Schwelm | 84 |
| Abbildung 41: | Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft | 85 |
| Abbildung 42: | Umsatzentwicklung nach Warengruppen in Deutschland (1994-2010) | 86 |
| Abbildung 43: | Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010 | 87 |
| Abbildung 44: | Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2016/2021 | 88 |
| Abbildung 45: | Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität | 89 |
| Abbildung 46: | Übergeordnete Entwicklungszielstellung | 94 |
| Abbildung 47: | Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren | 96 |

| | | |
|---------------|---|-----|
| Abbildung 48: | Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____ | 100 |
| Abbildung 49: | Aktuell erkennbare Flächenpotenziale zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums _____ | 102 |
| Abbildung 50: | Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Möllenkotten als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____ | 105 |
| Abbildung 51: | Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Oehde als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____ | 107 |
| Abbildung 52: | Bereich ohne fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit - Loh _____ | 111 |
| Abbildung 53: | Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Talstraße _____ | 116 |
| Abbildung 54: | Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____ | 118 |
| Abbildung 55: | Sortimentsliste für die Stadt Schwelm („Schwelmer Liste“) 2011 _____ | 120 |
| Abbildung 56: | Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik _____ | 131 |
| Abbildung 57: | Passantenfrequenz: Samstagvormittag _____ | III |
| Abbildung 58: | Passantenfrequenz: Dienstagvormittag _____ | III |
| Abbildung 59: | Passantenfrequenz: Dienstagmittag _____ | IV |
| Abbildung 60: | Passantenfrequenz: Dienstagnachmittag _____ | IV |
| Abbildung 61: | Passantenfrequenz: Mittwochvormittag _____ | V |
| Abbildung 62: | Passantenfrequenz: Mittwochnachmittag _____ | V |
| Abbildung 63: | Passantenfrequenz: Freitagvormittag _____ | VI |
| Abbildung 64: | Passantenfrequenz: Freitagmittag _____ | VI |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1: | Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)_____ | 7 |
| Tabelle 2: | Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____ | 13 |
| Tabelle 3: | Die Bevölkerungsverteilung in der Stadt Schwelm _____ | 19 |
| Tabelle 4: | Einzelhandelsbestand in Schwelm _____ | 21 |
| Tabelle 5: | Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen _____ | 23 |
| Tabelle 6: | Einzelhandelsbestand in der Stadt Schwelm nach Lagebereichen_ | 24 |
| Tabelle 7: | Vergleich des Einzelhandelsbestands nach Lagebereichen 2007 und 2011 _____ | 25 |
| Tabelle 8: | Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Schwelm_____ | 30 |
| Tabelle 9: | Vermisste Angebote in Schwelm im Detail _____ | 33 |
| Tabelle 10: | Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche _____ | 39 |
| Tabelle 11: | Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum ____ | 45 |
| Tabelle 12: | Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Schwelm gesamt _____ | 61 |
| Tabelle 13: | Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Mitte_____ | 63 |
| Tabelle 14: | Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Möllenkotten _____ | 65 |
| Tabelle 15: | Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) West _____ | 67 |
| Tabelle 16: | Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Loh _____ | 69 |
| Tabelle 17: | Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Prinzenstraße _____ | 76 |
| Tabelle 18: | Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Talstraße ____ | 78 |
| Tabelle 19: | Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schwelm _____ | 90 |
| Tabelle 20: | Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente (in m ² VKF) _____ | 93 |
| Tabelle 21: | Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche _____ | 97 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| Tabelle 22: | Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum Schwelm _____ | 98 |
| Tabelle 23: | Kurzcheck aktuell erkennbarer Potenzialflächen _____ | 103 |
| Tabelle 24: | Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Möllenkotten (zentraler Versorgungsbereich) _____ | 104 |
| Tabelle 25: | Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Oehde (zentraler Versorgungsbereich) _____ | 106 |
| Tabelle 26: | Empfehlungen zur Nahversorgung _____ | 109 |
| Tabelle 27: | Empfehlungen zur Nahversorgung für Mitte _____ | 110 |
| Tabelle 28: | Empfehlungen zur Nahversorgung für Loh _____ | 111 |
| Tabelle 29: | Analyse strukturprägender Betriebe im Innenstadtzentrum Schwelm _____ | II |

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft)

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente Innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen

Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsoriment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz in der Regel als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleis-

tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.