

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Schwelm

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung



Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Hirschstraße 89
76137 Karlsruhe

www.stadt-handel.de

Einführung

Bausteine des Konzeptes

Strukturanalyse/-entwicklungen

Angebot

Nachfrage

Städtebau

Entwicklungsrahmen

Absatzwirtschaftlich

Räumlich

Räumlich-funktionales Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Konzept für die
Zentren, die
Nahversorgung und
ergänzende Standorte

Ansiedlungs-
leitsätze

Sortimentsliste +
planungsrechtliche
Empfehlungen

Einführung

Empirische Untersuchungen

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Händlerbefragung	Passantenfrequenz-zählung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Befragung 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 Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsstandorte	Umsatzherkunft (Einzugsbereiche), Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort	Passantenfrequenz pro Stunde

Angebots- und Nachfrageanalyse

Einzelhandelsbestand

	Einzelhandels- konzept Schwelm 2004	Fortschreibung des Einzelhandels- konzepts für die Stadt Schwelm 2007	Fortschreibung des Einzelhandels- konzepts für die Stadt Schwelm 2011
	GMA	Stadt + Handel	Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe*	246	247	224
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	67.360 m ²	59.875 m ²	55.540 m ²
VKF/ Einwohner	rd. 2,2 m ²	rd. 2,0 m ²	rd. 1,93 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; Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011, VKF-Angaben gerundet; * ohne Leerstand

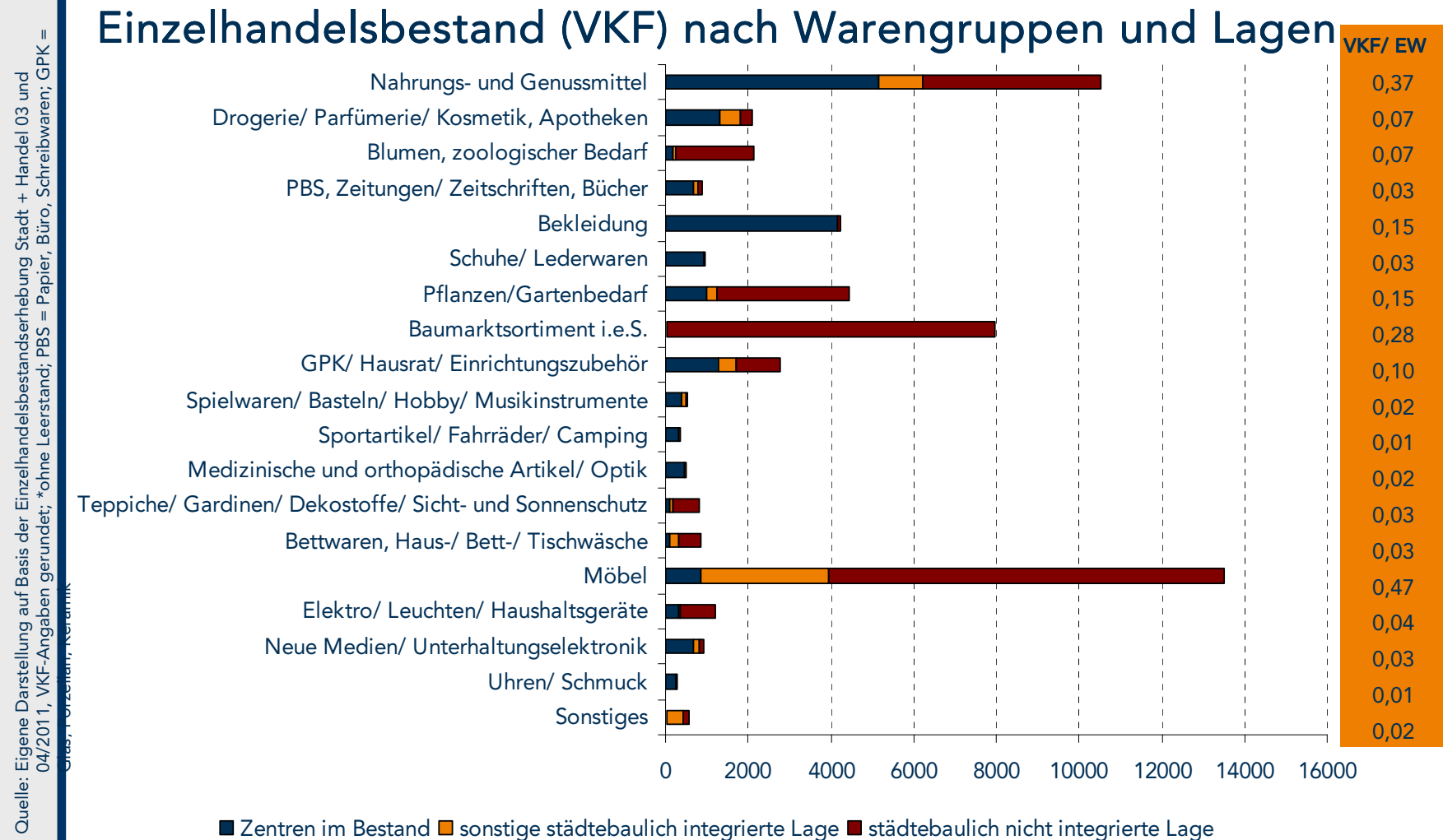
Zum Vergleich: Bundesdurchschnitt

- rd. 1,4 m² VKF/ Einwohner

Zum Vergleich: Mittelzentren

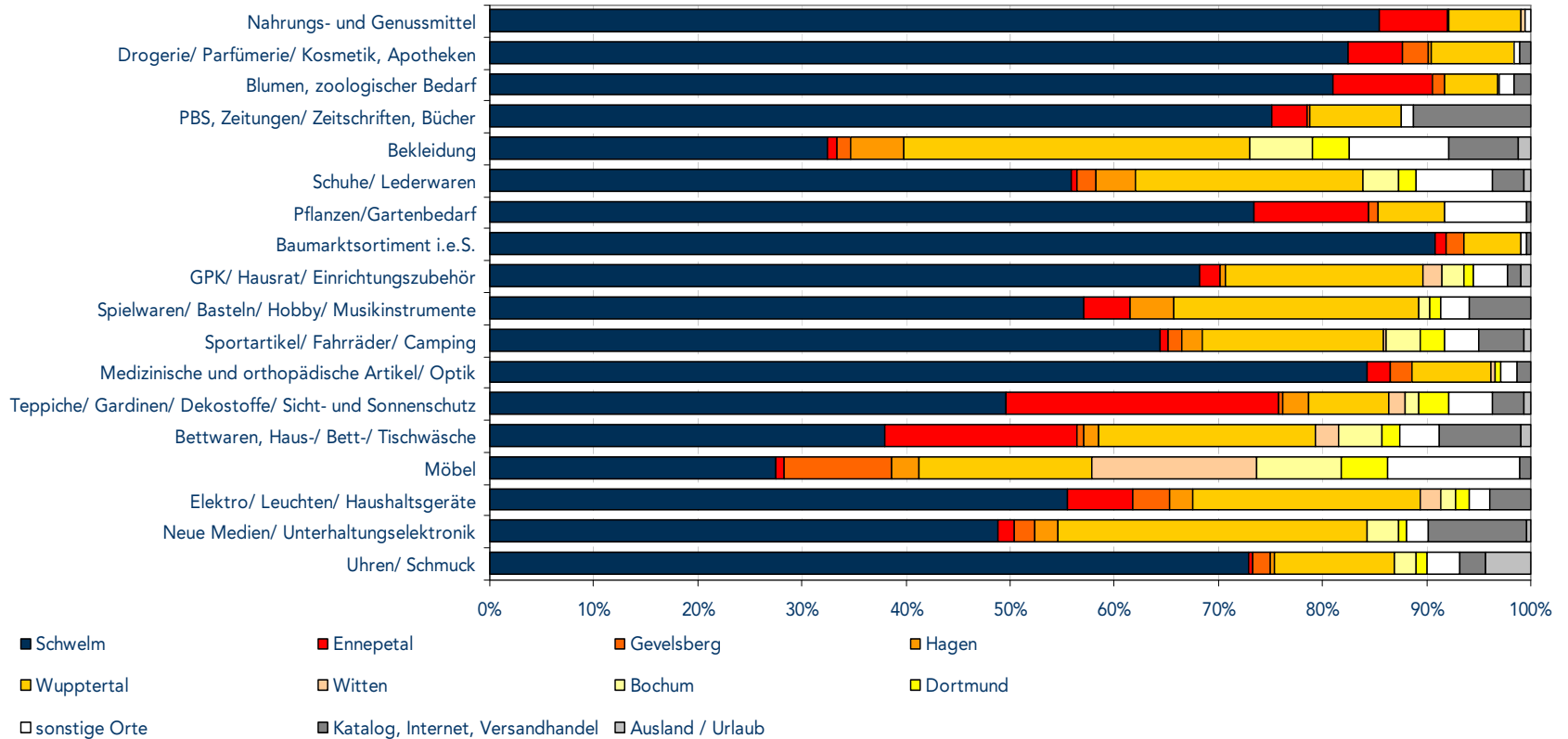
- meist > 2,0 m² VKF/ Einwohner

Angebots- und Nachfrageanalyse



Angebots- und Nachfrageanalyse

Einkaufsorientierung Schwelm im Detail (Wo kaufen Sie üblicherweise folgende Sortimente ein?) (Orientierungswerte aus der Haushaltsbefragung; nur Orte außerhalb von Schwelm differenziert)



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

Angebots- und Nachfrageanalyse - Sortimentsspezifische Kennzahlen

Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 03 und 04/2011; Berechnung Stadt + Handel 2011; Kaufkraftzahlen IBH 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Warengruppen	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	10.530	54,3	63,5	86%
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	2.080	8,3	9,8	85 %
Blumen, zoologischer Bedarf	2.130	3,0	3,0	100 %
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	880	4,9	6,2	80 %
kurzfristiger Bedarfsbereich	15.620	70,6	82,4	86%
Bekleidung	4.220	10,6	13,6	78 %
Schuhe/ Lederwaren	950	3,0	3,7	80 %
Pflanzen/Gartenbedarf	4.450	2,8	2,3	119 %
Baumarktsortiment i.e.S.	7.980	14,0	13,4	105 %
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	2.770	3,0	1,9	155 %
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	540	2,0	3,4	60 %
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	360	1,8	2,8	65 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	21.270	37,1	41,1	90%
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	490	2,7	2,3	116 %
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	830	1,2	1,8	66 %
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	850	1,1	1,7	63 %
Möbel	13.500	19,0	8,5	223 %
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.220	3,3	4,4	76 %
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	920	6,5	11,6	56 %
Uhren/ Schmuck	270	1,6	1,5	102 %
Sonstiges	570	1,6	1,2	131 %
langfristiger Bedarfsbereich	18.650	37,0	33,1	112%
Gesamt	55.540	144,7	156,6	92 %

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Grundsätzliches

- Aufzeigen von Spielräumen: (2016, 2021)
- Keine ‚sklavischen‘ Grenzen

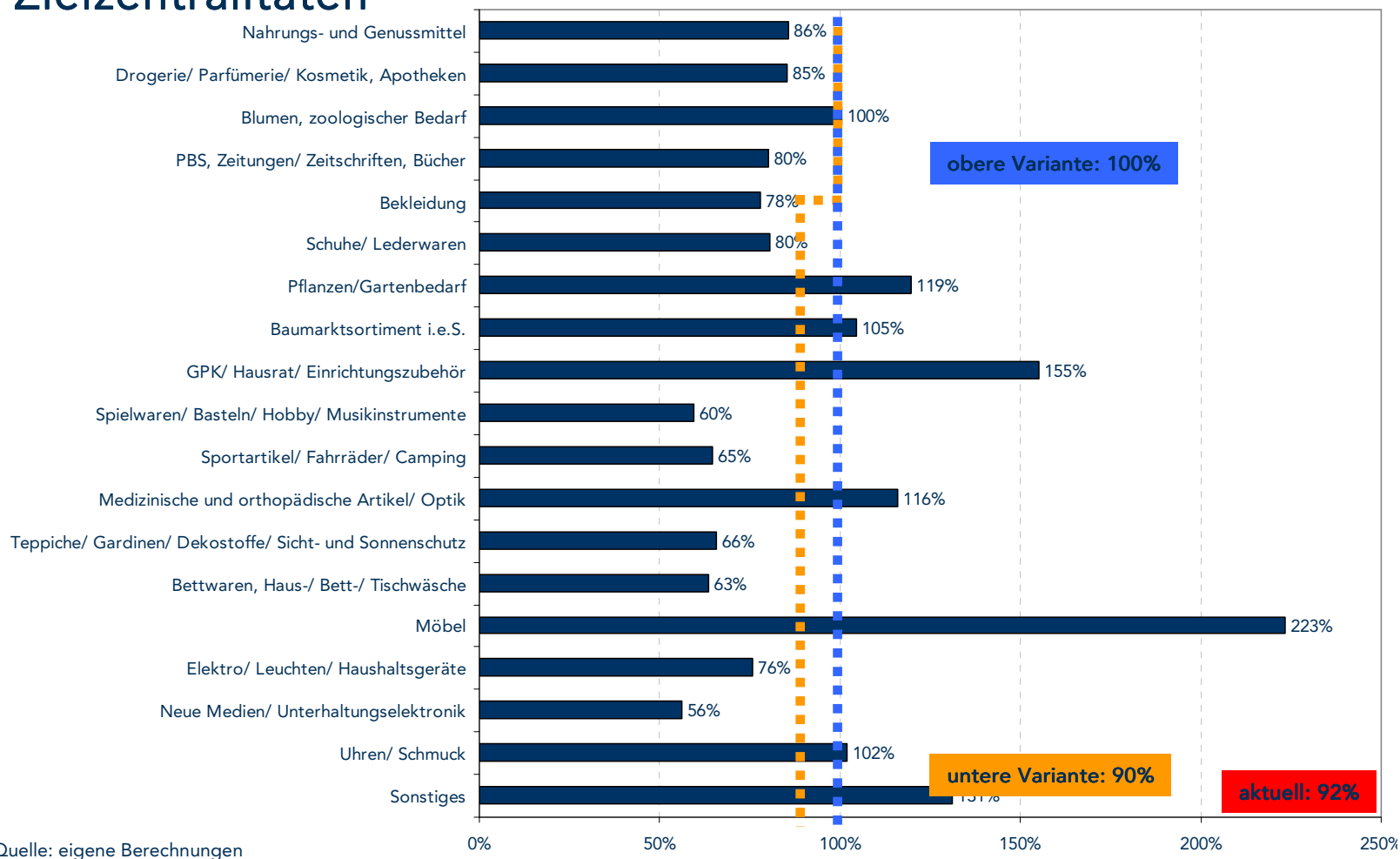
Parameter

- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf
⇒ Stagnation/ sortimentsbezogene Unterschiede
- Bevölkerungsentwicklung
⇒ rückläufig (minus ~ 2,6 % bis minus ~ 6 % in den nächsten 10 Jahren)/ Beachten: Alterstrukturverschiebung
- Verkaufsflächenansprüche der Anbieter
⇒ leichte Impulse
- Zielzentralitäten
⇒ sortimentspezifische Impulse in vielen Warengruppen

Quelle: Bevölkerungsentwicklung: IT.NRW, Website Wegweiser Kommune

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Zielzentralitäten



Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Zielzentralitäten (m² VKF)

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; v= untere Variante; Δ = obere Variante; * durch aktuelle Entwicklungen in diesem Bereich weiterer Ausbau in dieser Warengruppe nur unter zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu realisieren

- Verkaufsflächenausbau in zahlreichen Sortimentsgruppen sinnvoll

→ Marktanforderungen?
Betreiber? Realisierbarkeit?

→ Räumliche und funktionale
Steuerung der zukünftigen
Betriebsansiedlungen und -
erweiterungen von besonderer
Bedeutung

Zentren- und Standortkonzept

1. Ziel:

**Stärkung
der Zentren**

- Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion
- gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden

2. Ziel:

**Sicherung und
Weiterentwicklung der
Nahversorgung**

- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren
- sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen
- gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum vermeiden

3. Ziel:

**Bereitstellung
ergänzender
Standorte**

- Abrundung des gesamtstädtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
- Anpassung an Landesplanung
- restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Innenstadtzentrum Schwelm – Flächenpotenziale

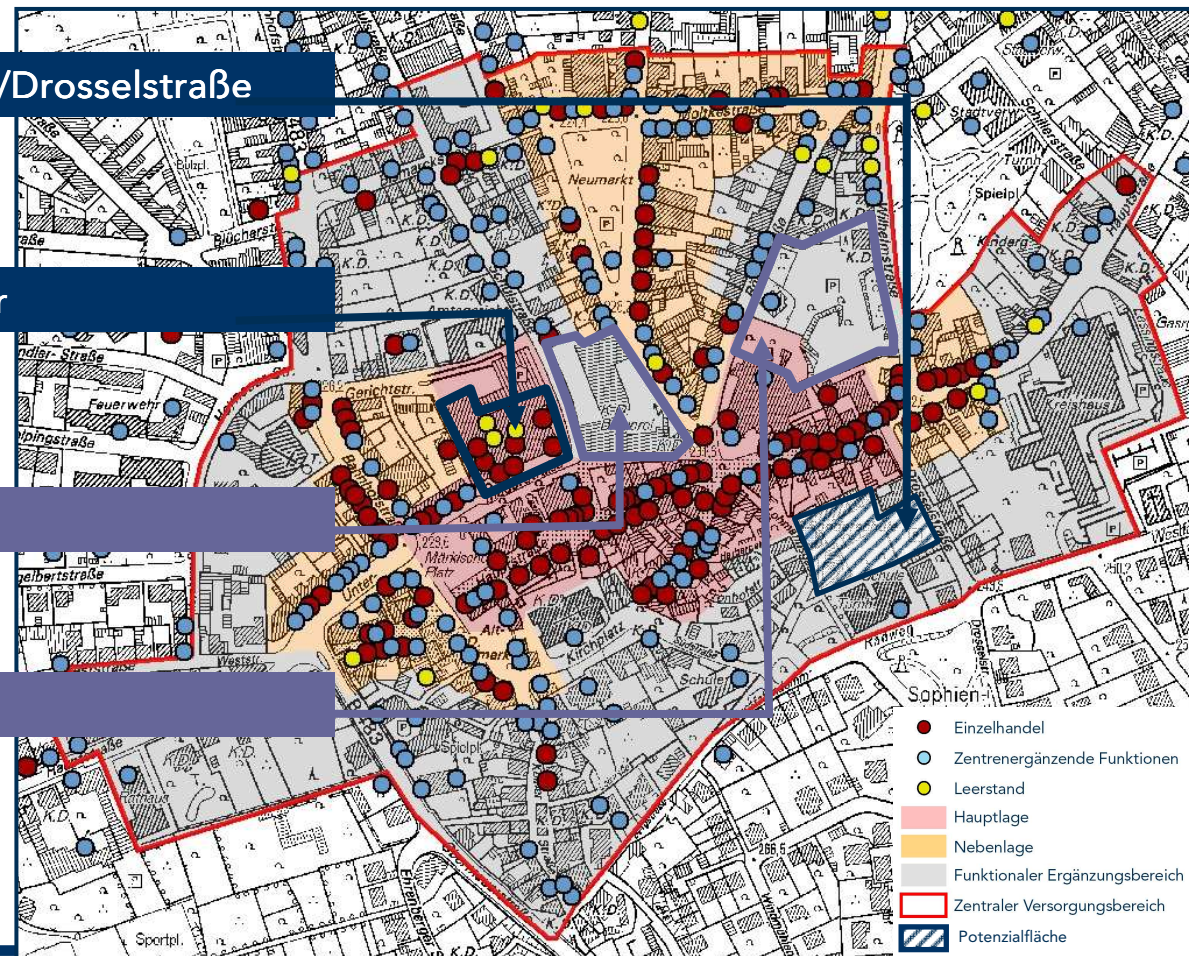
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis

Lohmannsgasse/Drosselstraße

Schwelm-Center

Brauereifläche

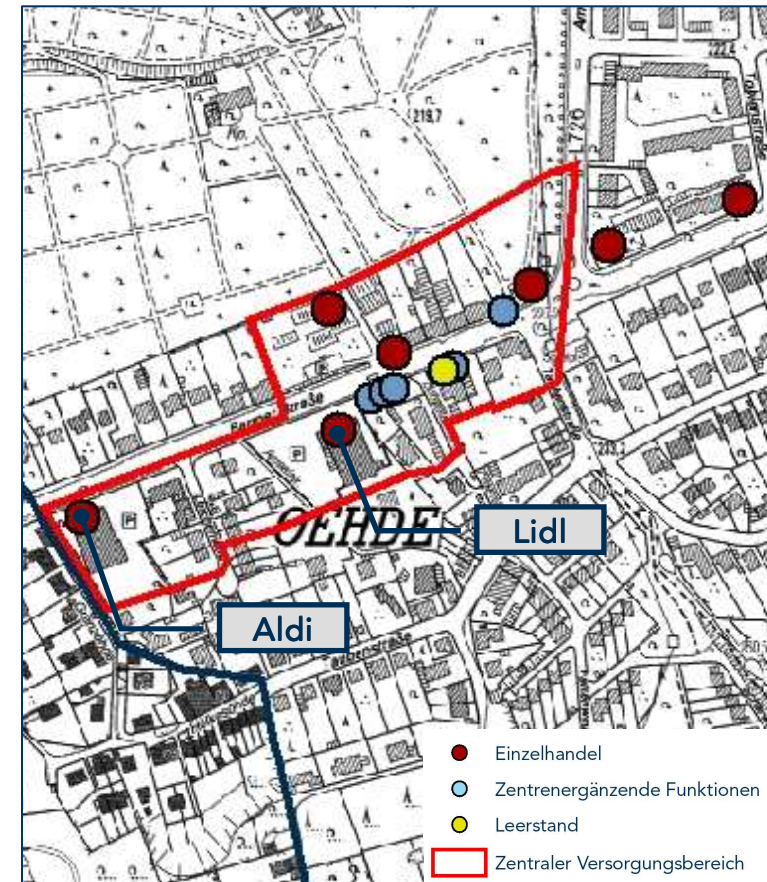
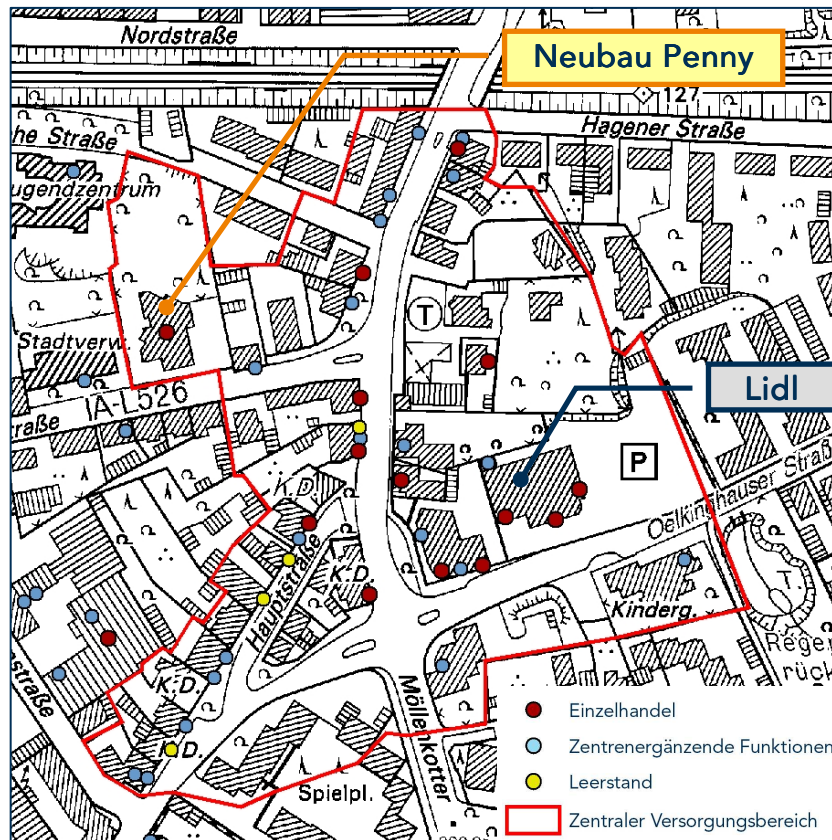
Wilhelmplatz



Zentren- und Standortkonzept

Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde

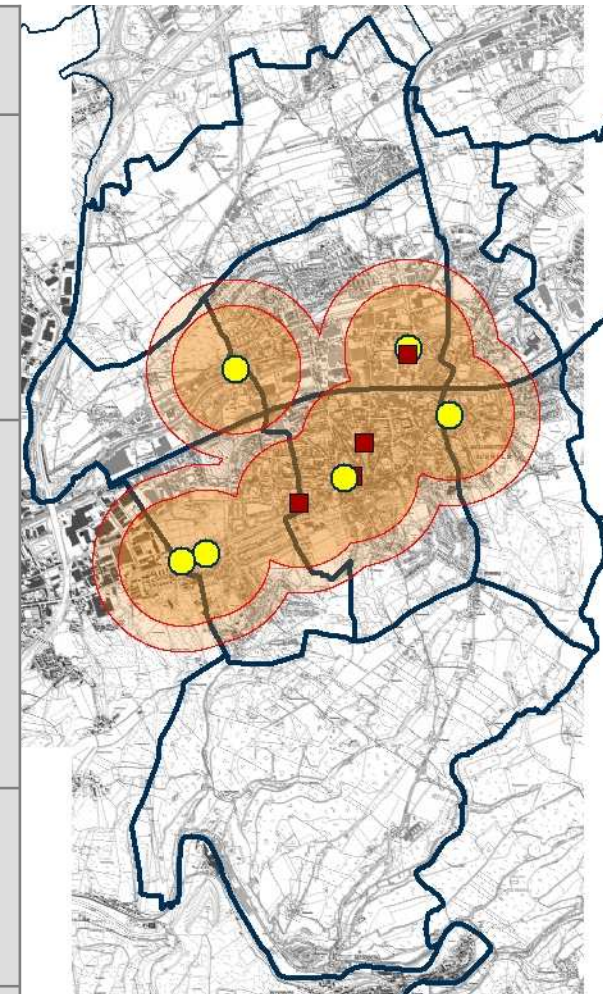
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis



Zentren- und Standortkonzept

Nahversorgung in Zahlen

Verkaufsflächen- ausstattung	0,37 m² VKF je Ew (im Bundesdurchschnitt 0,40 m² VKF je Ew)
Verkaufsflächen- anteil	- In zentralen Versorgungsbereichen: rd. 49 % - In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 10 % - In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 41 %
Betriebstypen- mix	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)
Lokale Einkaufs- orientierung (Orientierungs- wert)	~ 86 %
Zentralität	86 %



Zentren- und Standortkonzept

Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung in Schwelm

1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die Zentren

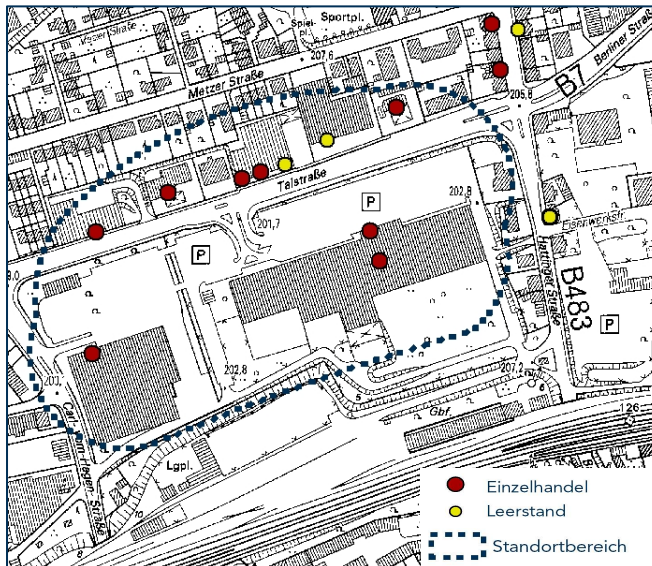
- Innenstadtzentrum Schwelm (gesamstädtische Versorgungsfunktion)
- Nahversorgungszentren Möllenkötten und Oehde (Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung)
- Sicherung der Standorte in den Zentren (vor allem aktuell nicht marktgerechte Standorte)

2. Priorität: Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung

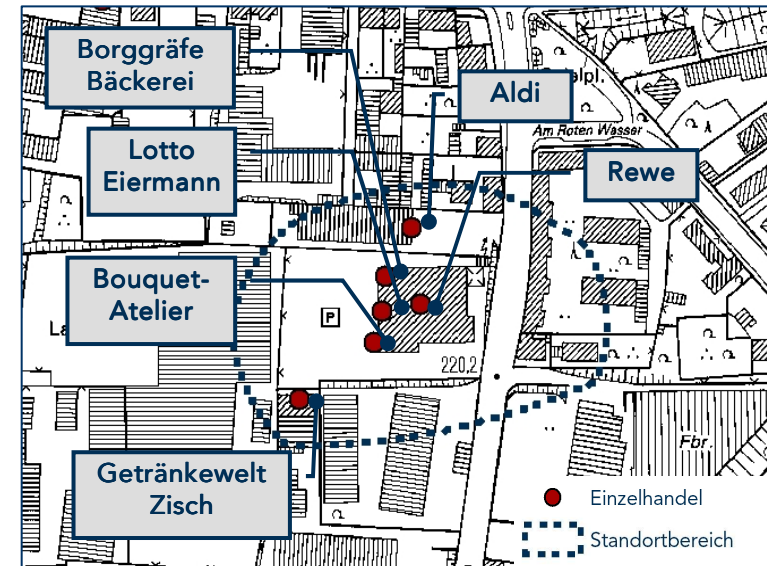
- Sicherung der Standorte in integrierten Lagen (vor allem aktuell nicht marktgerechte Standorte)
 - Ausbau der Nahversorgung in Loh: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu empfehlen
 - Grundsätzlich: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren
 - Größenklassen: Orientierung an der Versorgung des Gebietes
 - Nachweis der Verträglichkeit eines Vorhabens im konkreten Einzelfall zu erbringen (Verträglichkeitsanalyse)
-
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Zentren- und Standortkonzept

Empfehlungen Sonderstandort Talstraße und Standortbereich Prinzenstraße



- Positivraum für (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Keine Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten



- Bestandsschutz für bestehende Betriebe (Standortrahmenbedingungen entsprechen aktuellen Marktanforderungen)
- Keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

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

Sortimentsliste für Schwelm

„Schwelmer Liste“: zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik	Musikinstrumente und Musikalien
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
Bücher	Schuhe, Lederwaren
Computer (PC-Hardware und –Software)	Spielwaren
Elektroklein-/Elektrogroßgeräte	Sport- und Campingartikel, Sportbekleidung (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)
Fahrräder und Zubehör	Telekommunikationsartikel
Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	Uhren/ Schmuck
Glas/ Porzellan/ Keramik	Unterhaltungselektronik
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	Waffen/ Jagdbedarf/ Angelbedarf
Hausrat	Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
Heimtextilien/ Gardinen	
Kinderwagen*	
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	
Medizinische und orthopädische Geräte	

* umfasst: Kinderwagen, Tragesitze, Fahrradsitze, Rückentragen usw.

Sortimentsliste für Schwelm

„Schwelmer Liste“: zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Blumen

Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie

Nahrungs- und Genussmittel

Pharmazeutische Artikel (Apotheke)

Zeitungen/ Zeitschriften

„Schwelmer Liste“: nicht zentrenrelevante Sortimente

Baumarktsortiment im engeren Sinne *

Bettwaren

Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)

Kfz-Zubehör

Leuchten/ Lampen

Möbel

Pflanzen/Samen

Teppiche (ohne Teppichböden)

Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Sonstiger Einzelhandel a. n. g.

* Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen (inkl. Teppichböden), Eisenwaren, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke/Tapeten, Sanitär- und Installationsbedarf)

Ansiedlungsleitsätze

Ansiedlungsleitsatz I:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment...
...ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Ansiedlungsleitsatz II:

- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...
... ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.
... ist zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes anzusiedeln

Ansiedlungsleitsatz III:

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

Ansiedlungsleitsatz IV:

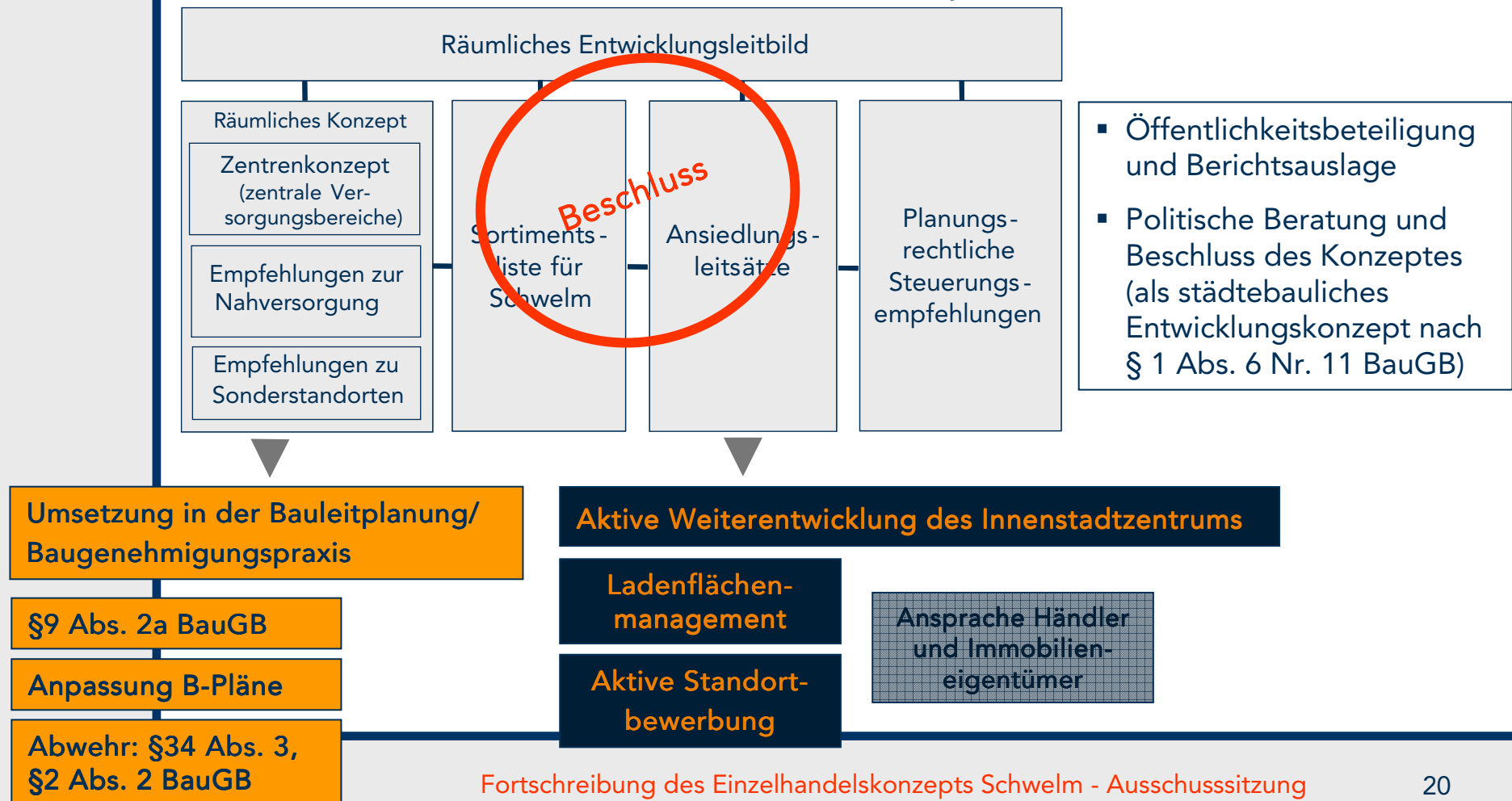
- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment...
... ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur in einer Größenordnung von bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, insgesamt höchstens 800 m² VKF, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente anzusiedeln.

Ansiedlungsleitsatz V:

- Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben.

Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als Grundlage für eine aktive Standortpolitik!



Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Schwelm

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Hirschstraße 89
76137 Karlsruhe

www.stadt-handel.de