

**Fortschreibung des
Einzelhandelskonzeptes
für die Stadt Schwelm
Gutachten zur Zentren-
relevanz von Sortimenten
(Sortimentsliste)**

Endbericht

Stadt + Handel

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Huckarder Str.12
44147 Dortmund

Dortmund, März 2007

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Huckarder Str.12
44147 Dortmund

Tel. 0231.8626890
Fax. 0231.8626891
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Bauassessor Dipl.-Ing. Jens Nyhues

Unter Mitarbeit von:

Dipl.-Ing. Serena Sikorski
cand.-ing. Tim Stein

Dortmund, März 2007

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Anlass und Untersuchungsziel	1
2 Methodik	4
3 Zentrenstruktur: Zentrale Versorgungsbereiche in Schwelm	9
3.1 Rahmenbedingungen und Struktur des Siedlungsgebietes	9
3.2 Abgrenzung und Analyse der zentralen Versorgungsbereiche	10
3.3 Die Struktur des Schwelmer Einzelhandelsangebotes	14
3.4 Das Hauptzentrum der Stadt Schwelm	16
3.5 Das Nahversorgungszentrum Möllenkotten	21
3.6 Das Nahversorgungszentrum Oehde (Barmer Straße)	23
3.7 Weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte	25
3.8 Zwischenfazit: die zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm	28
4 Herleitung der Schwelmer Sortimentsliste	29
5 Zusammenfassung und Ausblick	34
Anhang	I
Quellenverzeichnis	I
Ergebnisse der Frequenzzählung	II
Glossar	V

Abkürzungsverzeichnis

BauGB.....	Baugesetzbuch
BauNVO.....	Baunutzungsverordnung
EW.....	Einwohner
GZ.....	Grundzentrum (gemäß landesplanerisch zugewiesener Funktion)
IZ.....	Innenstadtzentrum
LEPro NRW.....	Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm) Nordrhein-Westfalen
MZ.....	Mittelzentrum (gemäß landesplanerisch zugewiesener Funktion)
niL.....	nicht integrierte Lage
NuG.....	Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV.....	Nahversorgung
NVZ.....	Nahversorgungszentrum
NZ.....	Nebenzentrum
OT.....	Ortsteil
OVG.....	Oberverwaltungsgericht
OZ.....	Oberzentrum (gemäß landesplanerisch zugewiesener Funktion)
ROG.....	Raumordnungsgesetz
siL.....	sonstige integrierte Lage
U.....	Jahresumsatz
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
VKF.....	Verkaufsfläche

1 Anlass und Untersuchungsziel

Die Stadt Schwelm möchte sich in den Stand versetzen, Einzelhandelsvorhaben künftig sortimentspezifisch, einheitlich und rechtssicher steuern zu können. Hierzu ist als Fortschreibung und zugleich als Ergänzung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes¹ die Erarbeitung einer sog. Schwelmer Sortimentsliste notwendig.² Diese Schwelmer Liste soll als politisch gestütztes Instrument³ auch für den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis bilden.

Die Sortimentsliste dient der kommunalen Bauleitplanung zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben – insbesondere zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, also der Innenstadt und der Nebenzentren. Die Beurteilung, welche Sortimente zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören, stellt eine wesentliche Abwägungsgrundlage in kommunalen Genehmigungs- und Bauleitplanverfahren dar und bildet die Basis für alle strategischen Maßnahmen sowie für einzelfallbezogene Verträglichkeitsprüfungen im Bereich der Einzelhandelssteuerung.

Städtebauliche Einordnung

Kein Stadtzentrum gleicht dem anderem. Jedes verfügt über eine eigene Geschichte, über spezifische städtebauliche Erkennungsmerkmale, über besondere kulturelle Angebote und auch über einen speziellen Mix an Einzelhandelsangeboten. Aus diesem Grunde reisen Menschen so gerne in andere Städte; sie nehmen diese Unterschiede als Erlebnis wahr.

Aber auch für die ortsansässige Bevölkerung hat das Stadtzentrum eine ganz besondere Funktion: die Zentren bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Stadtbereichen in der Regel nicht zu finden sind. Diese Koppelungsattraktivität einer Innenstadt oder eines Nebenzentrums gibt den Zentren unter den Besuchsmotiven den Vorzug vor peripheren und weniger dicht genutzten städtischen Bereichen. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese städtische Attraktivität – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht insgesamt also ein großes öffentliches wie auch privates Interesse daran, die Funktionsfähigkeit und die lebendige Nutzungsdichte der Innenstädte zu erhalten. Umgekehrt formuliert bedeutet dies, so genannte trading-down-Effekte, Leerstände und einen Attraktivitätsverlust des Stadtzentrums zu vermeiden. Für die Um-

¹ GMA 2004: Die Stadt Schwelm als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung. Köln

² Der Schwerpunkt des zitierten GMA-Einzelhandelskonzeptes liegt insbesondere auf der Untersuchung von Kaufkraft- und Standortpotenzialen, es fehlen dagegen ausreichende Grundlagen zur konkreten und rechtssicheren bauleitplanerischen Steuerung etwa von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

³ Das zuvor zitierte Einzelhandelskonzept der GMA wurde dagegen nach Aussagen der Stadt Schwelm bislang nicht politisch beschlossen.

setzung und Steuerung dieser Aufgabe tragen viele Schultern die Verantwortung: Immobilienbesitzer, Ladenbetreiber, Kulturschaffende, die Bürger. Insbesondere aber die Steuerung des Einzelhandels obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Abwanderung von Handelsbetrieben an periphere Standorte zu bremsen oder auszusetzen, ohne jedoch Konkurrenzschutz und Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt und in den Nebenzentren dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Rechtliche Einordnung

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da das Steuern im Einzelfall auch die Untersagung oder die Einschränkung eines Vorhabens bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns hohe rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Ein bloßer Rückgriff auf den Anhang des Einzelhandelserlasses NRW oder die so genannte Kölner Liste ist nicht ausreichend.⁴ Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen (vgl. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend z.B. auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005). Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (etwa die Schwelmer Innenstadt oder die Nebenzentren) gehört.

Solche kommunalen Sortimentslisten müssen zudem hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, in deren Auflistung die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind dagegen nicht hinreichend präzise auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Rechtliche Grundlage für diese Sortimentsliste sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des LEPro NRW, des Einzelhandelserlasses NRW sowie der aktuellen Rechtsprechung.

⁴ Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens wird die Novellierung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) NRW durch die Landesregierung vorbereitet, die nach derzeitigem Entwurfsstand ebenfalls eine Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente enthalten soll. Auch diese Liste wird ebenso wie der Anhang des Einzelhandelserlasses oder die Kölner Liste nicht ohne den konkreten Bezug auf die örtliche Angebotssituation und Entwicklungsperspektive des Innenstadthandels angewendet werden können.

Untersuchungsfragen

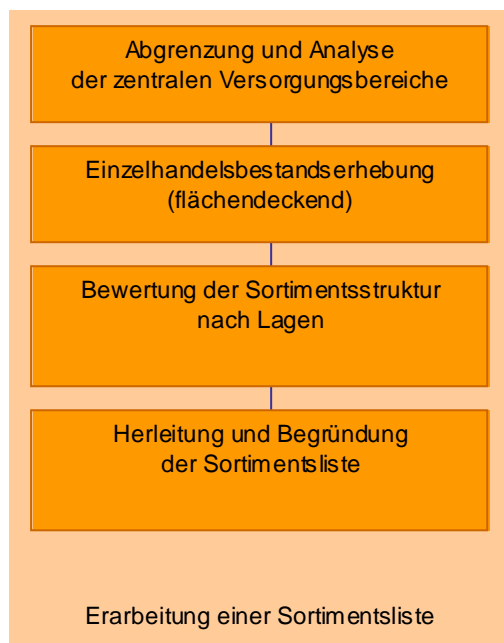
Wesentlicher Baustein der Erarbeitung einer Sortimentsliste ist die Struktur des vorhandenen Einzelhandelsbestandes in der Kommune. Es stellen sich hierbei folgende Untersuchungsfragen:

- Welche Sortimente werden in welchem Umfang in Schwelm angeboten?
- Welchen städtebaulichen Bereichen und Lagen sind diese jeweils zuzuordnen?
- Welche Sortimente sind für die städtebaulich-funktionelle Attraktivität und zur Erfüllung kommunaler Entwicklungsziele aktuell und künftig von hoher Bedeutung?

2 Methodik

Die folgende Grafik verdeutlicht die wesentlichen Bestandteile der zugrunde liegenden Untersuchungsmethodik. In den Leistungsbausteinen sind sowohl empirische als auch modelltheoretische Methoden enthalten, ergänzt um argumentative Analysen und Bewertungen.

Abbildung 1: Untersuchungsmethodik



Quelle: Eigene Darstellung

Im Folgenden werden die zugrunde liegenden methodischen Schritte kurz beschrieben. Weitere ergänzende Hinweise auf die Analyse- und Bewertungsmethodik finden sich in den jeweiligen Hauptkapiteln.

Abgrenzung und Analyse der zentralen Versorgungsbereiche

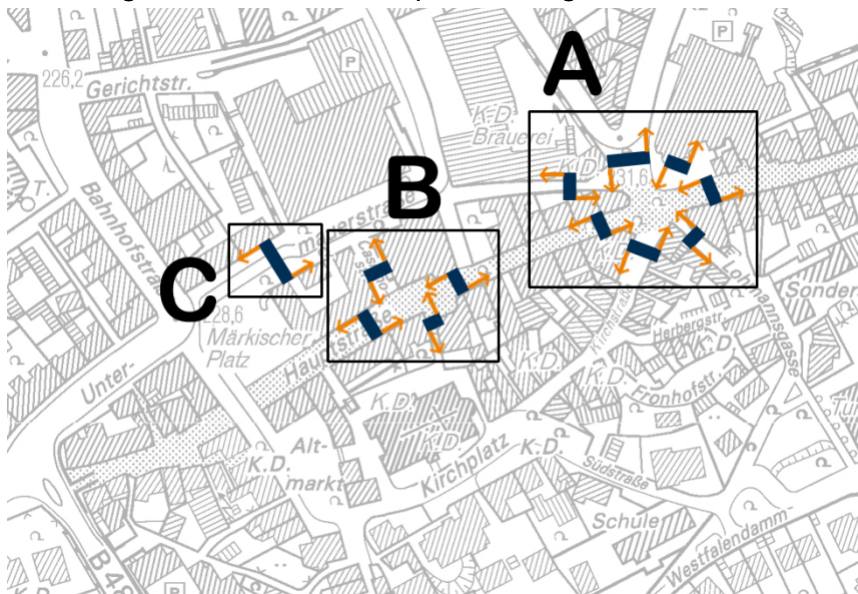
Ziel der städtebaulichen Analyse ist die Definition der schutzwürdigen städtebaulichen zentralen Bereiche: den so genannten zentralen Versorgungsbereichen. Auf diese abzugrenzenden Bereiche wird sowohl bei der Herleitung der Schwelmer Sortimentsliste als auch in künftigen weiteren Einzelhandelsuntersuchungen in der Stadt Schwelm und in Nachbarkommunen Bezug genommen.

Die zentralen Versorgungsbereiche, das sind in Schwelm neben dem Innenstadtzentrum auch die Nahversorgungszentren, werden gutachterlich durch nachfolgend näher erläuterte Kriterien abgegrenzt und unter städtebaulich-funktionellen Gesichtspunkten bewertet. Zur Analyse der funktionalen Gewichtungen der Nachfrageseite innerhalb des Innenstadtzentrums werden zusätzlich an mehreren Standorten jeweils zeitgleich während unterschiedlicher Zeitpunkte Passantenfrequenzen erhoben. Dies geschieht zur Analyse städtebaulicher und funktionaler Angebotsstrukturen als auch zur Ermittlung städtebaulicher Handlungsfelder im Rahmen eines kommunalen Einzelhandelskonzepts sowie letztlich im Hinblick auf eine mögliche Nachuntersuchung zum städtebaulichen Erfolg von Vorhaben im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels-

konzepts und daraus ableitbaren Konsequenzen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung von Schwelm.

Die Frequenzzählung wurde an verschiedenen Wochentagen zu unterschiedlichen Uhrzeiten exemplarisch durchgeführt: Gezählt wurde in der 3. und 4. Kalenderwoche 2007 an einem Freitag, Dienstag, Mittwoch und Samstag⁵ jeweils vormittags, am frühen sowie am späten Nachmittag. Es wurden die Passantenaufkommen an drei Standorten erhoben: Bereich A umfasst sieben Zählstellen am Bürgerplatz (Einmündung Kirchstraße/Hauptstraße). An der Einmündung Hauptstraße/Casinostraße (Standort B) befinden sich weitere vier Zählstellen, in der Untermauerstraße zwischen Schwelm-Center und Märkischer Platz schließlich eine weitere Zählstelle C (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Standorte der Frequenzzählung



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis, 1/2007

Die Zähldauer pro Standort betrug je 10 Minuten; jede Zählung wurde auf eine volle Stunde hochgerechnet. Von besonderem Interesse war eine richtungsspezifische Aufnahme der sich im Innenstadtbereich befindenden Personen. Die Ergebnisse der Frequenzzählung dienen insbesondere der qualitativen Analyse der vorhandenen städtebaulichen und funktionellen Angebotsstrukturen (u.a. Organisation des Zentrums, Qualität der Betriebslagen).

Einzelhandelsbestandsanalyse

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentssteuerung sowie für absatzwirtschaftliche Berechnungen. Aus den vorliegenden Datensätzen zum Einzelhandelskonzept der GMA (2004) gehen

⁵ Zwei der vier Erhebungstage (Dienstag und Freitag) decken die beiden Markttage in Schwelm ab. Der Markt findet auf dem Märkischen Platz statt.

die wesentlichen Informationen wie Betriebsname, die Lage innerhalb des Siedlungskörpers, Betriebstyp, Hauptsortiment und Gesamtverkaufsfläche nicht ausreichend hervor. Zur Absicherung, Aktualisierung und Ergänzung dieser Daten wurde eine Bestandsdatenaktualisierung zwischen der 3. und 6. Kalenderwoche 2007 durch Mitarbeiter des Büros Stadt + Handel vor Ort durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war es, den bereits vorhandenen Datenbestand für die Ziele dieser Untersuchung zu ergänzen und zu spezifizieren, unter anderem nach städtebaulicher Lage der einzelnen Einzelhandelsbetriebe, und damit für diese Untersuchung nutzbar zu machen.

Die Einzelhandelsbestandserhebung erfasste alle Einzelhandelsbetriebe flächendeckend und sortimentsspezifisch im gesamten Ortsgebiet, einschließlich Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks (z.B. Bäckereien und Metzgereien), begehbarer Kioske und aller Leerstände in Ladenlokalen, einschließlich der Tankstellenshops.

Mit Blick auf die Rechtsprechung ist für den Einsatz von Einzelhandelsgutachten im Rahmen der Bauleitplanung, etwa durch eine Sortimentsliste und entsprechende Festsetzungen, eine sortimentsspezifische Bestandserfassung erforderlich. So muss nicht nur die Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes exakt bestimmt werden, sondern auch die jeweiligen sortimentsspezifischen Anteile. Die Darstellung von *Sortimentschwerpunkten* ist nicht detailliert genug, um die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse abbilden zu können. Die Randsortimente würden in diesem Beispiel entweder nicht erfasst oder nur geschätzt. Vielmehr werden sämtliche Sortimentsgruppen jedes Einzelhandelsbetriebes detailliert erfasst. In der Summe ergibt sich daher ein detailliertes Abbild der tatsächlichen Angebotsverhältnisse, sowohl der Kern- als auch der Nebensortimente. Somit ist auch – in Verbindung mit der Zuordnung zur städtebaulichen Struktur – die methodische Grundlage zur Sortimentssteuerung in der Bauleitplanung zur Herleitung städtebaulicher Argumentationslinien gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gegeben.

Aufbauend auf die Erhebung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung der einzelnen Betriebe und Sortimente auf Basis branchenüblicher Leistungskennwerte (u. a. EuroHandelsinstitut⁶).

Bewertung der Sortimentsstruktur nach Lagen

Die aktualisierten und spezifizierten Verkaufsflächendaten zum Einzelhandelsbestand in Schwelm werden sortimentsspezifisch differenziert nach städtebaulichen Lagen aufbereitet. Die städtebaulichen Lagen bestehen aus

- den zuvor abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen (siehe hierzu Kapitel 3)
- sonstigen städtebaulich integrierten Lagen, sowie
- städtebaulich nicht integrierten Lagen.

⁶ EHI 2005/2006

Die Analyse der sortimentspezifischen Umsätze sowie die Anzahl der Betriebsstätten in den jeweiligen Lagen werden im Zweifelsfall als weiterer Untersuchungstatbestand herangezogen.

Für die Herleitung der Sortimentsliste können ausschließlich Sortimente herangezogen werden, die in Schwelm aktuell vorhanden sind. Da die Sortimentsliste allerdings zusätzlich neben den vorhandenen Sortimenten auch auf künftige Entwicklungsvorstellungen eingehen muss, ist es im Einzelfall sinnfälliger auch (weitere) Sortimente aufzunehmen, die in Schwelm derzeit (noch) nicht zentrenprägend sind, in Zukunft aber zur Steigerung der Attraktivität und zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit an Relevanz gewinnen. In der künftigen Sortimentsliste können daher auch Sortimente ihre Berechtigung erfahren, die bisher nicht in den zentralen Versorgungsbereichen vertreten sind.

Herleitung einer Sortimentsliste

Die Herleitung in Form eines mehrstufigen Bewertungsverfahrens wird in der nachfolgenden Darstellung ersichtlich (Abbildung 3). Dabei ist zu beachten, dass Sortimente selten für sich alleine genommen bewertet werden dürfen, sondern (oftmals) ihre Attraktivität aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründen. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass ein einzelnes Sortiment für die Gesamtfunktionalität des Zentrums bedeutend sein kann. Wie bereits erwähnt, ist zusätzlich zwischen Sortimenten zu unterscheiden, die bereits vorhanden sind und das Zentrum aus sich heraus prägen (zentrenprägend), und solche, die erst in der entwicklungspolitischen Zielperspektive als zentrenrelevantes Sortiment gewertet werden. Beide Arten, also die zentrenprägenden und die qua Zielperspektive zentrenrelevanten Sortimente, bilden zusammen schließlich die zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste.

Bei der Prüfung der besonderen Zielperspektive (Schritt 4) ist zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Insofern sind der gesteuerten Zentrenentwicklung Schranken gesetzt, wenn eine Entwicklung bisher nur schwach oder nicht vertretener Sortimente zu einem künftig funktionell höchst bedeutenden und daher bereits in der Entwicklungsphase als zentrenrelevant eingestuften Sortimentes absatzwirtschaftlich und städtebaulich unter Einbeziehung der branchenspezifischen Entwicklungstendenzen als nicht zu verwirklichen erscheint.

Abbildung 3: Mehrstufiges Bewertungsvorgehen zur Herleitung der Sortimentsliste

<p>1. Verkaufsflächenspezifische Analyse:</p> <p>Liegt der VKF-Anteil eines Sortimentes <u>eindeutig überwiegend</u> oder <u>überwiegend</u> in den zentralen Versorgungsbereichen, so ist das Sortiment als zentrenrelevant einzustufen.</p>	<p>2. Betriebsspezifische Analyse:</p> <p>Bildet die Verkaufsfläche eines Sortimentes in den zentralen Versorgungsbereichen nur einen <u>nebengeordneten</u> Anteil, so ist zu prüfen ob das Sortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überwiegend selbstständig (etwa als Kernsortiment in einem Fachgeschäft) geführt wird. Ist dies nicht der Fall, ist das Sortiment in der Regel als zentrenrelevant einzustufen.</p>	<p>3. Ausschlussindiz:</p> <p>Bildet die Verkaufsfläche eines Sortimentes in den zentralen Versorgungsbereichen einen <u>eindeutig untergeordneten</u> Anteil, so ist in der Regel nicht von einem zentrenrelevanten Sortiment auszugehen.</p> <p>Vor der Einstufung als nicht zentrenrelevantes Sortimentes empfiehlt sich die Prüfung der besonderen Zielperspektive.</p>
<p>4. Besondere Zielperspektive:</p> <p>Jedes bestehende Sortiment ist hinsichtlich seiner besonderen Funktion für die zentralen Versorgungsbereiche oder aufgrund der stadtentwicklungspolitischen, erreichbaren Zielperspektive zu prüfen. Hierdurch kann im Einzelfall selbst bei geringem VKF-Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment empfohlen werden.</p>	<p>5. Nahversorgungsrelevanz:</p> <p>Bereits als zentrenrelevant bewertete Sortimente können zusätzlich das Merkmal der Nahversorgungsrelevanz tragen.</p>	<p>6. Einzelhandelserlass</p> <p>Von den Ergebnissen der Analyse abweichende Vorgaben des Einzelhandelserrlasses sowie landesplanerische Zielvorgaben sind zu berücksichtigen.</p>
<p>Bei allen Prüfungen grundsätzlich berücksichtigen, ob der Betrieb ein Spezialanbieter innerhalb seiner Sortimentsgruppe ist (z.B. Reitsportartikel innerhalb Sportartikel).</p>		

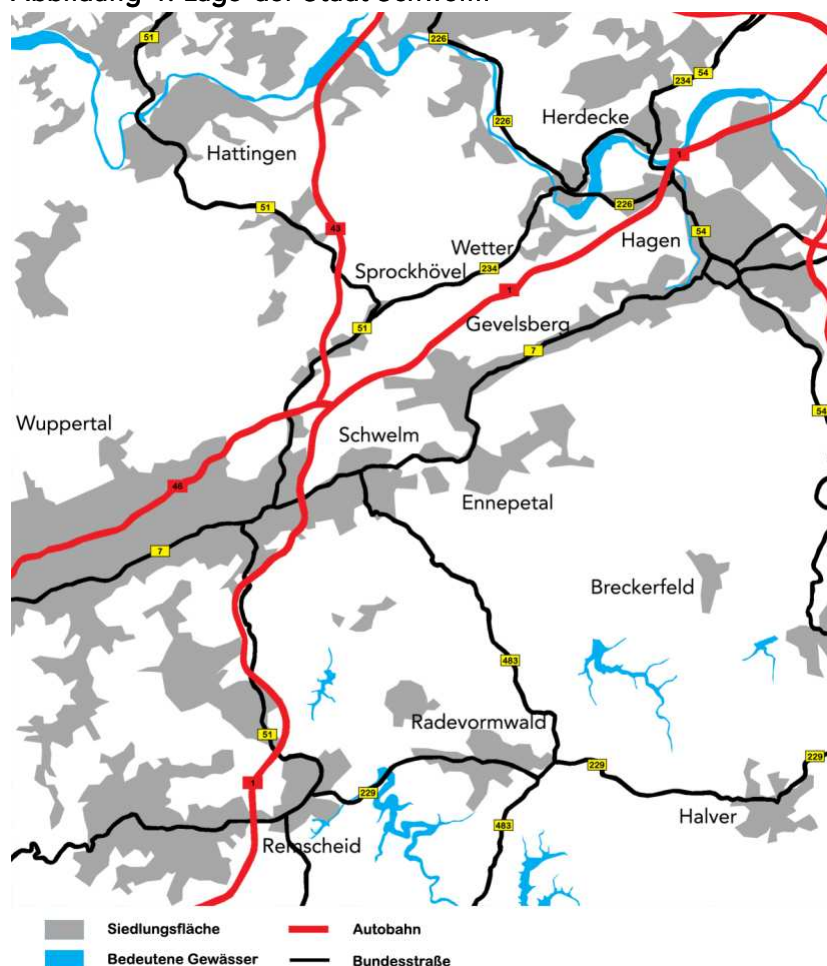
Quelle: Eigene Darstellung

3 Zentrenstruktur: Zentrale Versorgungsbereiche in Schwelm

3.1 Rahmenbedingungen und Struktur des Siedlungsgebietes

Die Stadt Schwelm, 29.780 EW⁷, ist Kreisstadt des Ennepe-Ruhr-Kreises. Sie liegt im Verflechtungsbereich der Oberzentren Wuppertal und Hagen und ist selbst landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen.⁸

Abbildung 4: Lage der Stadt Schwelm



Quelle: Eigene Darstellung

Das Stadtzentrum von Schwelm ist rund 2 km von der Stadtgrenze Wuppertals entfernt; die Entfernung zum Oberzentrum Hagen beträgt 16 km. Die Autobahn A 1 verläuft an der westlichen Stadtgrenze und verbindet Schwelm direkt mit den benachbarten Oberzentren. Weitere qualifizierte Straßen wie z.B. die Bundesstraßen 7 und 483 erschließen nicht nur das Stadtgebiet, sondern stellen weitere Verbindungen ins Umland her. Durch den Hauptbahnhof und den Haltepunkt Schwelm-West ist die

⁷ LDS NRW, Stand Juni 2006

⁸ Gemäß LEP NRW (MURL NRW 1995)

Stadt an das regionale schienengebundene ÖPNV-Netz gut angebunden. Zusätzlich bestehen Schnellbusverbindungen in Richtung Norden (Sprockhövel und Hattingen) und Osten (Ennepetal). Das örtliche Busnetz ergänzt dieses ÖPNV-System.

Durch die Lage in der Ballungsrandzone, die Nähe zu mehreren Ober- und Mittelzentren sowie durch die guten verkehrlichen Verbindungen ist die Stadt Schwelm geprägt von intensiven Verflechtungs- und Austauschbeziehungen mit der Region. Einschränkend wirkt allerdings die Topografie des Bergischen Landes mit insbesondere nach Süden und Osten ansteigenden Hügelketten.

Das Siedlungsgebiet der Stadt Schwelm ist vergleichsweise kompakt angeordnet und monozentrisch strukturiert. Nur rund ein Viertel der Einwohner wohnt in den nördlicher der Talachse gelegenen Stadtteilen Loh, Linderhausen und Vörfken, die gleichwohl eng an die Kernstadt angegliedert sind.

Tabelle 1: Einwohner nach statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk	Einwohner 2004	in % der Gesamtbevölkerung (gerundet)
001 Mitte	11.240	37 %
002 Loh	6.144	20 %
003 Brunnen	1.789	6 %
004 Möllenkotten	2.527	8 %
005 Süd	664	2 %
006 West	6.178	20 %
007 Vörfken	390	1 %
008 Linderhausen	1.464	5 %
Gesamt	30.396	

Quelle: GMA 2004: 19, eigene Berechnungen

3.2 Abgrenzung und Analyse der zentralen Versorgungsbereiche

Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Die Innenstädte und deren Nebenzentren sind, sofern sie die Merkmale von sog. zentralen Versorgungsbereichen aufweisen, städtebaurechtlich ein Schutzgut im Sinne der BauNVO und des BauGB⁹. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

⁹ Vgl. § 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO

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 von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geschützt werden sollen. Durch das Europa-rechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 auch in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich 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).

Einerseits zeichnet sich hierdurch ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen Anwendung geprägt¹⁰, die erst im Laufe der letzten Monate durch die ersten relevanten Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden.¹¹

Als Reaktion auf sowohl die beschriebenen bundesrechtlichen Entwicklungen als auch im Rahmen der aus verschiedenen Gründen notwendig gewordenen Novellierung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro) ist zurzeit seitens der Landesregierung geplant, den Schutz zentraler Versorgungsbereiche auch in die landesplanerischen Ziele und Grundsätze aufzunehmen. Die Novelle des LEPro liegt zurzeit im Entwurf¹² vor und verdeutlicht die geplante Konkretisierung; als in Aufstellung befindliche Ziele der Landesplanung sind die Inhalte der Novelle von den Kommunen nach § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist aufgrund der genannten aktuellen Entwicklungen unter ergänzenden Gesichtspunkten vorzunehmen als dieses die GMA während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm im Laufe des Jahres 2004 konnte. Dies gilt auch hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente selbst: die LEPro-Novelle enthält mit einer neuen Liste im geplanten Anhang 1 Aussagen zu zentrenrelevanten Sortimenten, die bei der Erarbeitung der kommunalen Sortimentsliste frühzeitig zu berücksichtigen sind.

¹⁰ Stadt + Handel 2005 und 2006

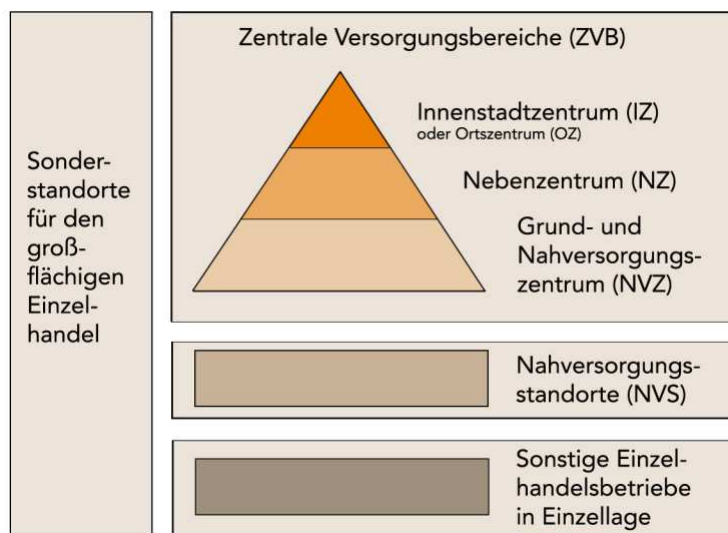
¹¹ z.B. VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006

¹² Landtag NRW 2007: Landtagsdrucksache 14/3451, S. 5

Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich in der Regel ein hierarchisch abgestuftes System aus Hauptzentrum, Nebenzentren und Grund- bzw. Nahversorgungszentren.¹³

Abbildung 5: Das hierarchisch abgestufte System der zentralen Versorgungsbereiche



Quelle: Eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen planungsrechtlich nicht bindenden städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben können.¹⁴

Insofern wird durch Stadt + Handel einerseits stets geprüft, inwieweit in der Kommune bereits planerische Aussagen und Konzepte zu den zentralen Versorgungsbereichen vorliegen. Andererseits erfolgt eine eigene städtebaulich-funktionelle Analyse der Zentrenbereiche, um ggf. bestehende Aussagen zu überprüfen und erforderlichenfalls zu ergänzen oder um erstmals eine Beschreibung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche begründet vorzunehmen.

¹³ Dieses allgemeine und auch in der Praxis der Kommunen gehandhabte Verständnis wird gestützt durch das o.g. Urteil des OVG Münster, wonach Innenstadtzentren, Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche angesehen werden können.

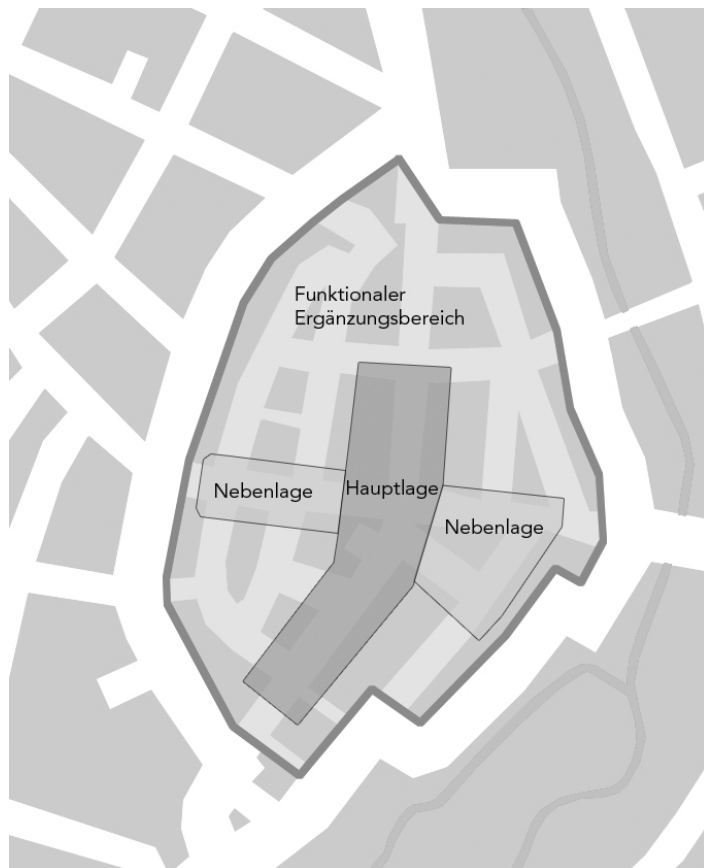
¹⁴ Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54 (Begründung der Bundesregierung zum EAG Bau 2004)

In der städtebaulich-funktionellen Analyse werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes
- Dichte ergänzender Nutzungsarten wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur
- städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte
- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, die verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, die verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen für das Zentrum wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen
- sowie Gestaltung und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Verkehrsflächen

Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte werden dabei abgebildet bzw. bewertet. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseure, Reisebüro) und Gastronomiebetriebe sowie Leerstände ebenfalls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.

Abbildung 6: Schema einer inneren Differenzierung von Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: Eigene Darstellung

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt in der Regel zudem auch potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche. Eine sinnvolle und notwendige Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versor-

gungsbereiche allerdings stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen stehen und deren Entwicklungsoptionen nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden können.

Wie in der Einleitung bereits angedeutet kommt dem Schutz der zentralen Innenstadtbereiche städtebaurechtlich und auch aus Gründen der Stadtentwicklungsziele eine hohe Bedeutung zu. Die räumlich abgegrenzten zentralen Bereiche der Stadt Schwelm bilden die notwendige Grundlage zur Bestimmung zentrenrelevanter Sortimente der Schwelmer Sortimentsliste.

Die GMA hat bereits im Rahmen des bestehenden Einzelhandelskonzepts eine Abgrenzung der städtebaulich-funktionellen Zentren einerseits wie der dezentralen Einzelhandelsagglomerationen andererseits vorgenommen.¹⁵ Diese Abgrenzungen sind daher unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen in Schwelm und den relevanten tatsächlichen wie neueren rechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen und ggf. anzupassen. Weitere planerische oder konzeptionelle Vorgaben zu den zentralen Versorgungsbereichen bestehen nach Aussage der Stadt Schwelm zur Zeit nicht, sieht man einmal von der Festlegung des Siedlungsschwerpunktes (SSP) im Flächennutzungsplan ab.

3.3 Die Struktur des Schwelmer Einzelhandelsangebotes

Der Einzelhandelsbestand in Schwelm gliedert sich folgendermaßen:

Tabelle 2: Die Einzelhandelsstruktur [nach Anzahl der Betriebe]

	IZ Innenstadt- zentrum	NVZ Nahversor- gungs- zentrum Möl- lenkotten	NVZ Nahversor- gungs- zentrum Oehde	siL Sonstige städtebaulich integrierte Lagen	niL Städtebaulich nicht integ- rierte Lagen	Gesamt
Anzahl Betriebe	150	12	5	46	34	247
Anteil	61%	5%	2%	19%	14%	100%

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 2007, eigene Berechnung

Gemessen an der Zahl der Betriebe stellt das Innenstadtzentrum einen eindeutigen Handelsschwerpunkt dar: über 61 % der Einzelhandelsbetriebe liegen im Innenstadtzentrum, während nur rund 14 % in den städtebaulich nicht integrierten Lagen vorzufinden sind.

Bezieht man auch die Verkaufsflächenstruktur und den Umsatz in die Strukturanalyse ein, so erhält man ein differenzierteres Bild (vgl. Tabelle 3). Über 50 % der Verkaufsfläche befinden sich in den nicht integrierten Lagen; das Innenstadtzentrum verfügt

¹⁵ GMA 2004: 45 ff.

nur über rund ein Viertel der Verkaufsfläche in Schwelm. An Umsatz wird im Innenstadtzentrum dennoch rund ein Drittel des gesamten erzielten Umsatzes in Schwelm erreicht.

Tabelle 3: Die Einzelhandelsstruktur [nach Verkaufsflächen und Umsatz]

	IZ Innenstadt- zentrum	NVZ Nahversor- gungs- zentrum Möl- lenkotten	NVZ Nahversor- gungs- zentrum Oehde	siL Sonstige städtebaulich integrierte Lagen	niL Städtebaulich nicht integ- rierte Lagen	Gesamt
Verkaufsfläche [qm]	14.225	2.000	1.725	7.150	34.725	59.875
Anteil an der Gesamtver- kaufsfläche	24%	3%	3%	12%	58%	100%
Umsatz [Mio. EUR, gerundet]	56,4	9,6	9,5	24,1	70,1	169,8
Anteil am Ge- samtumsatz	33%	6%	6%	14%	41%	100%

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 2007, eigene Berechnung, Abweichungen von 100 durch Rundungen

Gemessen an der Verkaufsflächenerhebung durch die GMA im März 2004 ist die Verkaufsflächenausstattung im Januar 2007, also rund drei Jahre später um ca. 11 % zurückgegangen. Die erzielten Bruttoumsätze sind dennoch annähernd gleich geblieben, ebenso die Anzahl der Betriebe.¹⁶ Demzufolge sind mehrere größere Betriebe aufgegeben worden und durch Betriebe mit einer geringeren Verkaufsfläche je Betrieb ersetzt worden.¹⁷

Ein Vergleich der Betriebsdaten zwischen 2004 und 2007 zeigt, dass gesamtstädtisch bei rund 50 Betrieben eine strukturelle betriebliche Veränderung stattgefunden hat: sie sind entweder innerhalb Schwelms umgezogen, oder durch neue Betriebe ersetzt worden, nicht mehr als Einzelhandelsbetrieb nachzuweisen, stehen nunmehr leer oder waren ehemals Leerstand und sind wieder mit Betrieben besetzt worden. Hierdurch ergibt sich eine Fluktuation von rund 17 Betrieben pro Jahr, was etwa einer Fluktuationsquote von 6 % je Jahr – gemessen an der Zahl der betriebenen und leer stehenden Einzelhandelseinheiten – entspricht.

¹⁶ Die GMA ermittelte im Jahr 2004 246 Betriebe mit 67.360 qm Verkaufsfläche und einen Bruttoumsatz von rund 169,5 Mio. Euro (vgl. GMA 2004: 30).

¹⁷ In den GMA-Daten sind u.a. noch die Angaben des inzwischen geschlossenen Baumarktes Praktiker und des Aldi am Neumarkt enthalten (vgl. ebd.).

Nach der aktuellen Bestandsanalyse stehen zur Zeit 17 Ladeneinheiten im Innenstadtzentrum leer, rund 11 % der Betriebe im Innenstadtzentrum bzw. rund 9 % der VKF im Innenstadtzentrum¹⁸. Die GMA hatte Anfang 2004 im Innenstadtzentrum noch 19 leer stehende Ladeneinheiten, also eine Leerstandsquote von rund 12 %, ermittelt.¹⁹

Im Nahversorgungszentrum Möllenkotten stehen gemäß der aktuellen Erhebung drei Ladenlokale leer: zwei liegen im als Sackgasse ausgebauten Teilbereich der Hauptstraße, ein weiteres leer stehendes Geschäft ist am nördlichen Rand des Nebenzentrum zu finden. Gemessen an den 12 genutzten Ladenlokalen ist der Leerstand vergleichsweise hoch. Allerdings zeichnet sich das Nebenzentrum Möllenkotten bisher durch eine relativ große Stabilität bei den genutzten Betriebseinheiten aus. Im Nahversorgungszentrum Oehde ist kein Leerstand zu verzeichnen.

3.4 Das Hauptzentrum der Stadt Schwelm

Das Hauptzentrum der Stadt Schwelm liegt zentral im Stadtgebiet und wird überwiegend aus dem historischen Stadtkern gebildet, der seinerseits geprägt ist durch den althergebrachten Stadtgrundriss mit abwechslungsreichen Straßenräumen, durch die kleinteilige Parzellenstruktur und die bergischen Fachwerkhäuser. Auch die stadthistorisch neueren Bereiche am Neumarkt einschließlich des Brauereistandes sowie die in der Nachkriegszeit überformten Bereiche (Schwelm-Center, Kreishaus) bilden in ihrer Gesamtheit bedeutende städtebaulich wie funktionelle Zentrenbereiche.

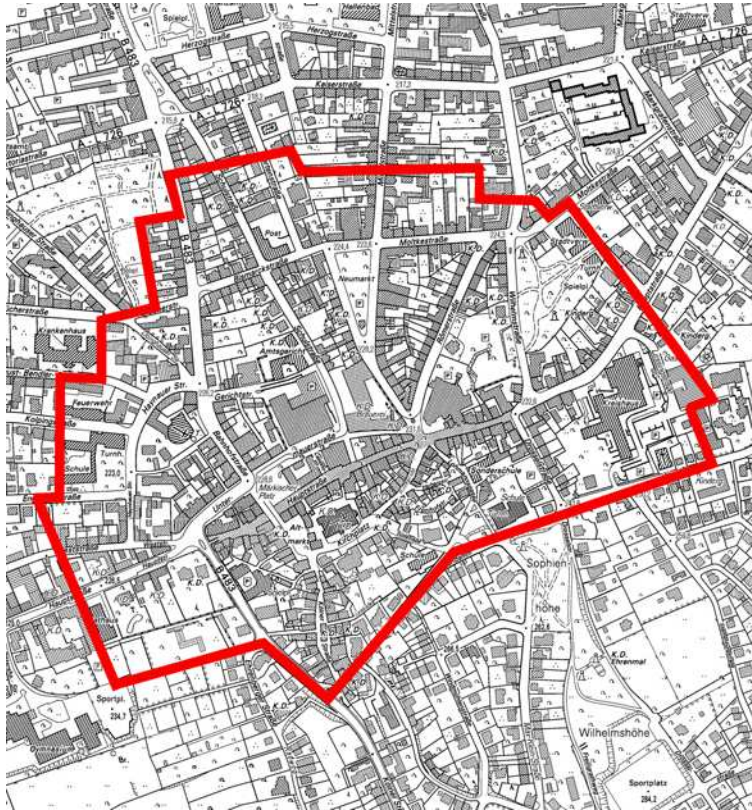
Die GMA grenzt das Innenstadtzentrum aufgrund einer Vielzahl von städtebaulich-funktionalen Indikatoren²⁰ ab, so dass nicht nur die Fußgängerzone, sondern auch weite Bereiche um den Neumarkt herum, westlich der Bahnhofstraße bis hin zum Rathaus an der Hauptstraße, der gesamte Bereich der historischen Kölner Straße sowie weitere Bereiche südlich der Hauptstraße und nördlich des Westfalendamms einschließlich des Kreishauses im sog. A-Zentrum der GMA liegen. Hiermit erfasst die GMA also nicht nur den Hauptgeschäftsbereich selbst, sondern weiter gehend auch bedeutende öffentliche Verwaltungsstellen, historisch herausragende Ensembles der Altstadt und andere Zentrenfunktionen wie etwa Bildungseinrichtungen.

¹⁸ Von fünf der 17 leer stehenden Ladeneinheiten konnte die VKF nicht ermittelt oder geschätzt werden, da diese Einheiten nicht zugänglich sowie zugleich nicht einsehbar sind. Der Anteil an der VKF dürfte daher insgesamt etwas höher als 9 % liegen.

¹⁹ vgl. GMA 2004: 54

²⁰ unter anderem Kompaktheit der Bebauung, Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes, Konzentration der zentralörtlich bedeutsamen Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich, Schwerpunktbildung des Einzelhandels, Einbindung in das Verkehrsnetz, vgl. GMA 2004: 45 f.

Abbildung 7: Das sog. A-Zentrum der Stadt Schwelm nach Empfehlungen der GMA 2004



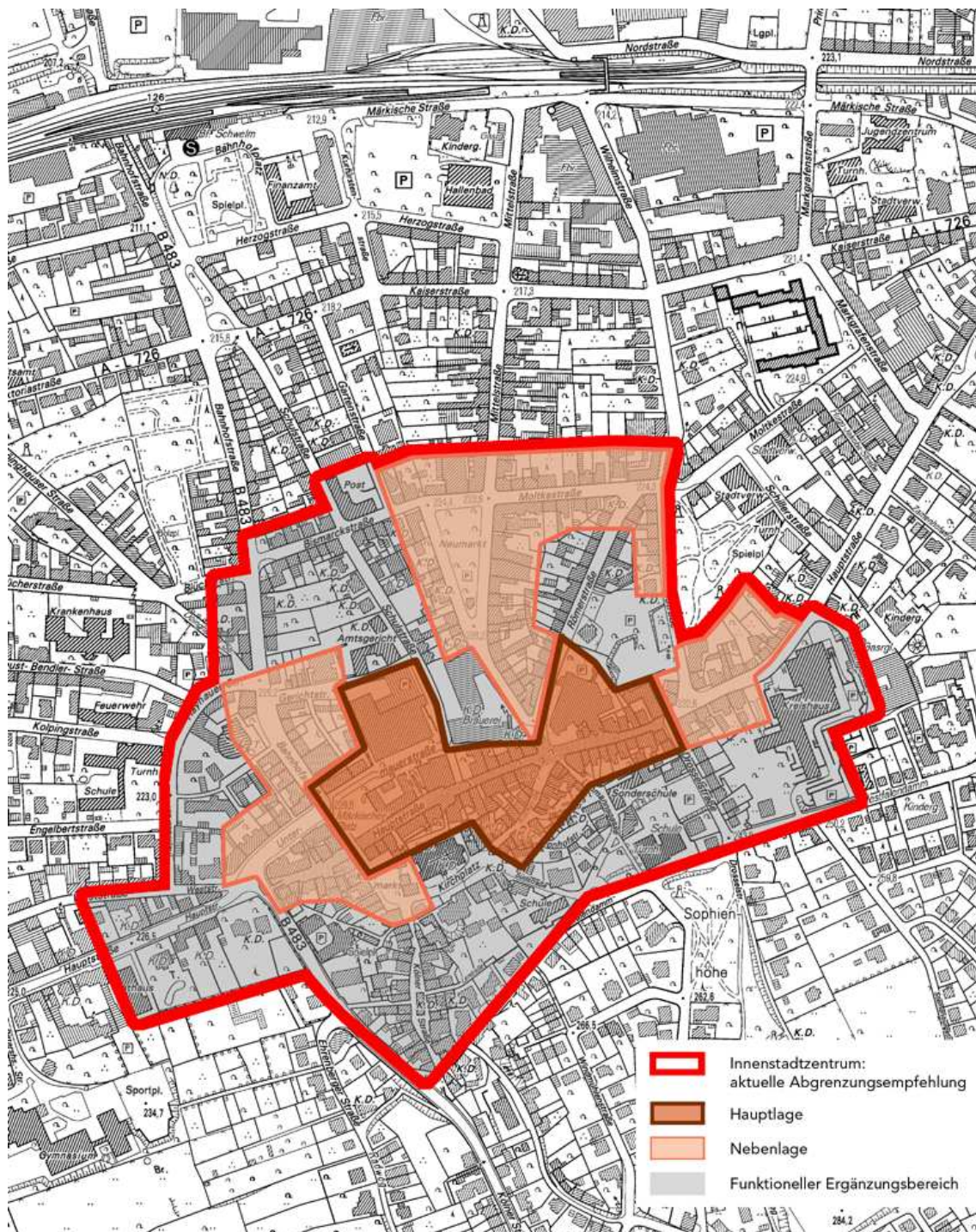
Quelle: Eigene Darstellung nach GMA 2004: 49; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis, 1/2007

Mittels der aktuellen Bestandsanalyse durch Stadt + Handel und der zuvor beschriebenen Definitionskriterien kann dieser Abgrenzungsvorschlag nunmehr spezifiziert und konkretisiert werden. Die folgende Abbildung veranschaulicht neben einer inneren Differenzierung von Lagemerkmalen aus Einzelhandelssicht zugleich eine geringfügige Anpassung der äußeren Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum.

Das Innenstadtzentrum, also der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt, umfasst damit

- die Hauptstraße zwischen dem Rathaus im Westen und der Einmündung Lessingstraße/Kreishaus,
- 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 8: Aktuelle Abgrenzungsempfehlung und Differenzierung des Innenstadtzentrums von Schwelm



Quelle: Eigene Analyse und Bewertung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis, 1/2007

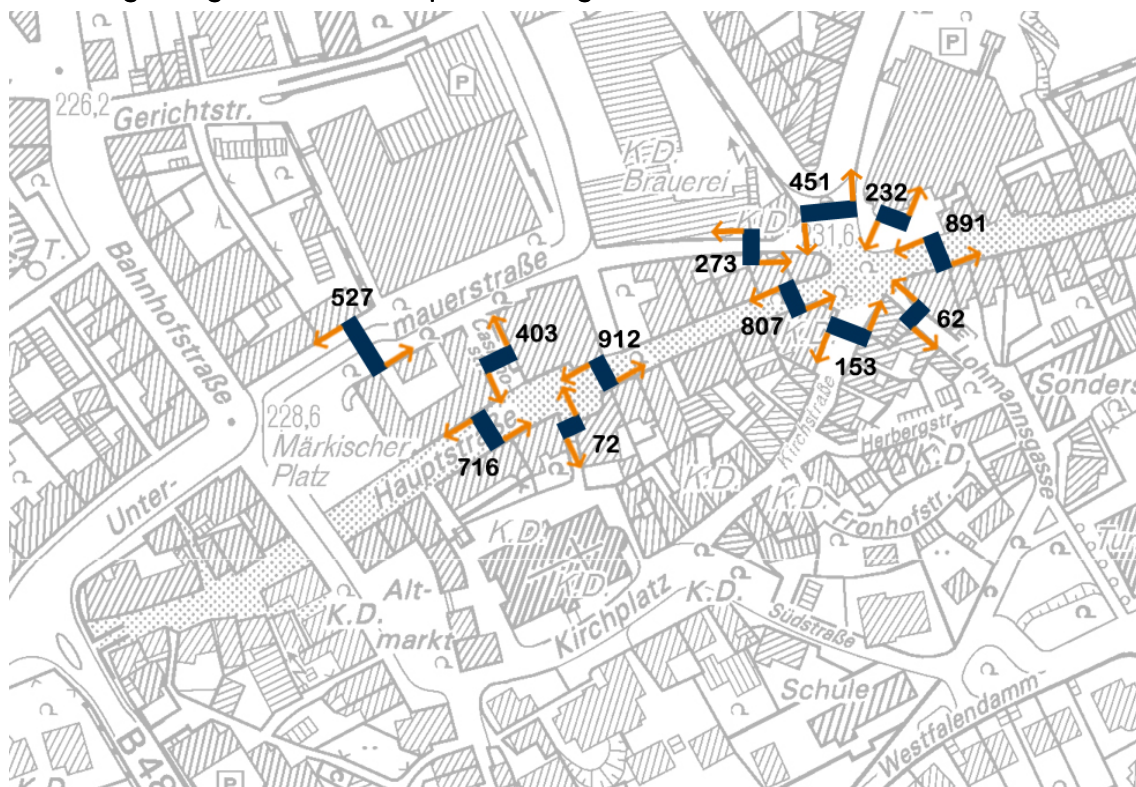
Organisation des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist in drei unterschiedliche Teillagen näher zu differenzieren. Einerseits ist die Hauptlage zu nennen, in der die höchste Dichte an Einzelhandelsbetrieben und weitere, ergänzende Funktionen wie etwa Gastronomie und Dienstleistungen vorzufinden sind. Die Nebenlagen umfassen – wie die Hauptlage – eine große

Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben und weiteren Zentrenfunktionen, während die Hauptlage zudem über besonders hohe Aufenthaltsqualitäten durch die fußgängerfreundliche Gestaltung als Fußgängerzone erfährt und die höchsten Besucherzahlen aufweist. Der funktionale Ergänzungsbereich ist in deutlich geringerem Maße durch Einzelhandel geprägt, weist aber Standorte bedeutender weiterer Innenstadtfunktionen auf wie etwa Verwaltungssitze, Schulen, stadthistorisch bedeutsame Teilbereiche.

Das Innenstadtzentrum beinhaltet in der Hauptlage den zentralen Bereich der Fußgängerzone einschließlich Märkischem Platz als Standort für den Wochenmarkt und einschließlich Schwelm-Center sowie Sparkassen-Center. Die Hauptlage wird ergänzt durch die bedeutsamen Nebenlagen im Bereich der südlichen Bahnhofstraße, der westlichen Untermauerstraße und Gerichtstraße, um den Neumarkt und um die Nebenlage zwischen Drosselgasse und Kreishaus.

Abbildung 9: Ergebnisse der Frequenzzählung²¹



Quelle: Eigene Darstellung; gemittelte Auswertung in Passanten je Std., Zusammenfassung der Richtungsdaten; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis, 1/2007

Bedeutende Ankernutzungen im Hauptzentrum stellen das Schwelm-Center dar, in dem mehrere großflächige Handelsbetriebe verortet werden können, das Rathaus, das Kreishaus, der Marktplatz, das Sparkassen-Center sowie die Schulen im Bereich Bergstraße/Westfalendamm.

²¹ Detaillierte Darstellungen zu den Besucherfrequenzen sind im Anhang zusammen gestellt.

Die stärkste Passantenfrequenz (Hauptlauf) wird somit nicht – wie in vergleichbaren Städten – durch die Lage zwischen mehreren großflächigen innerstädtischen Handelsbetrieben begründet, sondern vielmehr durch die Lage zwischen den Ankern Marktplatz/Märkischer Platz bzw. Schwelm-Center im Westen sowie dem Sparkassen-Center bzw. dem Kreishaus im Osten. Die Anbindung des Neumarktes an den Hauptlauf ist zwar aufgrund des zentralen Brauereistandes nur suboptimal, dennoch verfügt der Neumarkt auch aufgrund seiner Stellplatzfunktion über eine nennenswerte Besucherfrequenz.

Durchgängig hohe Besucherzahlen lassen sich demnach in der Hauptstraße zwischen dem Märkischen Platz bis östlich des Bürgerplatzes nachweisen. Eine deutlich geringere Frequenz weist die Kirchstraße auf, die zwar über einen dichten Besatz an Fachgeschäften verfügt, die aber zugleich keinen bedeutenden Anker am westlichen Ende bzw. am Kirchplatz aufweist. Dem Zwischenstück zum Altmarkt fehlen durchgängig erlebbare Nutzungen, und die Distanz zum Altmarkt ist noch zu groß, um einen Rundlauf bzw. einen attraktiven Erlebniseinkauf zu ermöglichen.

Der Wochenmarkt ist ein wichtiger Faktor für das Innenstadtzentrum in Schwelm. Im Bereich der Zählstelle Untermauerstraße ist die Frequenz an Markttagen teils genau so hoch wie an einem Samstagvormittag, teils sogar höher. Auch der Samstag ist als Einkaufstag sehr bedeutend: er weist gegenüber normalen Werktagen (ohne Markttag) eine um ein Drittel erhöhte Frequenz auf.

Potenziale und Hemmnisse des Hauptzentrums

Zu den Qualitäten des Innenstadtzentrums zählen neben der historischen Bausubstanz und der abwechslungsreichen Stadtstruktur die verkehrliche Erreichbarkeit und das Parkplatzangebot.²² Das Einzelhandelsangebot ist vergleichsweise kompakt angeordnet und verfügt mit dem Schwelm-Center sowie einem weiteren Betrieb am Neumarkt über mehrere großflächige Ankerbetriebe.

Es fehlen an den östlichen und westlichen Randlagen weitere Einzelhandels-Ankerbetriebe. In Schwelm tragen jedoch mehrere öffentliche Einrichtungen dazu bei, dass im und am Innenstadtzentrum hohe Besucherfrequenzen erreicht werden können, so z.B. das Kreishaus am östlichen Rand, mehrere Schulen am südlichen Rand, weitere Verwaltungssitze und öffentliche Einrichtungen wie etwa das Rathaus an weiteren zentrenorientierten Standorten. Ankernutzungen sind insofern zahlreich nachweisbar und Struktur prägend.

Nach wie vor existiert mit rund 11 % ein vergleichsweise hoher Leerstand bei den Einzelhandelsimmobilien im Innenstadtzentrum, wenngleich diese Leerstände meist in den Randlagen vorzufinden sind und insofern optisch wie funktionell nicht stark ins Gewicht fallen. Die Fluktuation mit 6 % je Jahr gesamtstädtisch kann einerseits als ein Zeichen für eine Instabilität und Marktschwäche gewertet werden, andererseits be-

²² vgl. auch GMA 2004: 55

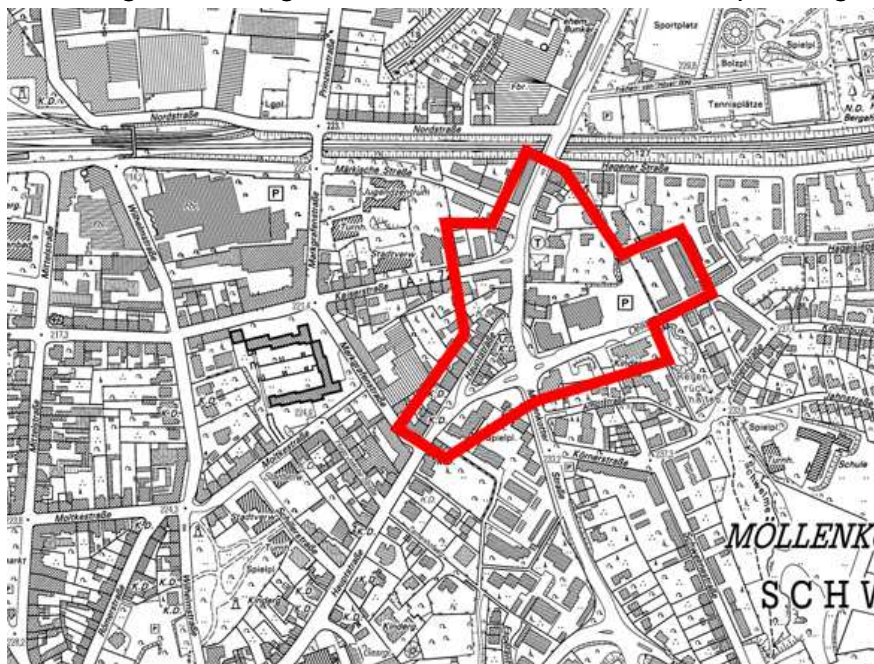
günstigt eine gewisse Fluktuation auch den Strukturwandel und die Ansiedlung neuer Betriebsformen und Angebote, so z.B. für die jüngere Nachfragegruppen. Der Leerstand und die Fluktuation sollten daher näher in Augenschein genommen und ggf. konzeptionell begleitet werden.

Auch wenn insbesondere in der Kirchstraße und am Neumarkt ein attraktiver Kundenrundlauf fehlt, so sind die Ausgangsbedingungen für den Einzelhandel in Schwelm insgesamt weiterhin als günstig zu bewerten.²³

3.5 Das Nahversorgungszentrum Möllenkotten

In der Hierarchie der innerörtlichen Zentren ist als zweitwichtigster zentraler Versorgungsbereich das Nahversorgungszentrum Möllenkotten zu nennen. Gegenüber der GMA-Abgrenzungsempfehlung ist ein kleiner östlicher Teilbereich nach heutigen Maßstäben zurück zu nehmen, da hier in den Zwischenjahren eine Wohnbebauung realisiert wurde. Die GMA hatte den Bereich Möllenkotten bereits als Nahversorgungszentrum bewertet.²⁴

Abbildung 10: Das sog. B-Zentrum Möllenkotten nach Empfehlungen der GMA 2004



Quelle: Eigene Darstellung nach GMA 2004: 49; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis, 1/2007

Das Nahversorgungszentrum ist im Schwerpunkt mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs ausgestattet. Als Ankerbetrieb besteht ein Lebensmitteldiscounter, ergänzt um Anbieter der Sortimente Blumen, Drogeriewaren, Getränke und Backwaren. Aus

²³ vgl. auch GMA 2004: 56

²⁴ GMA 2004: 56 f.

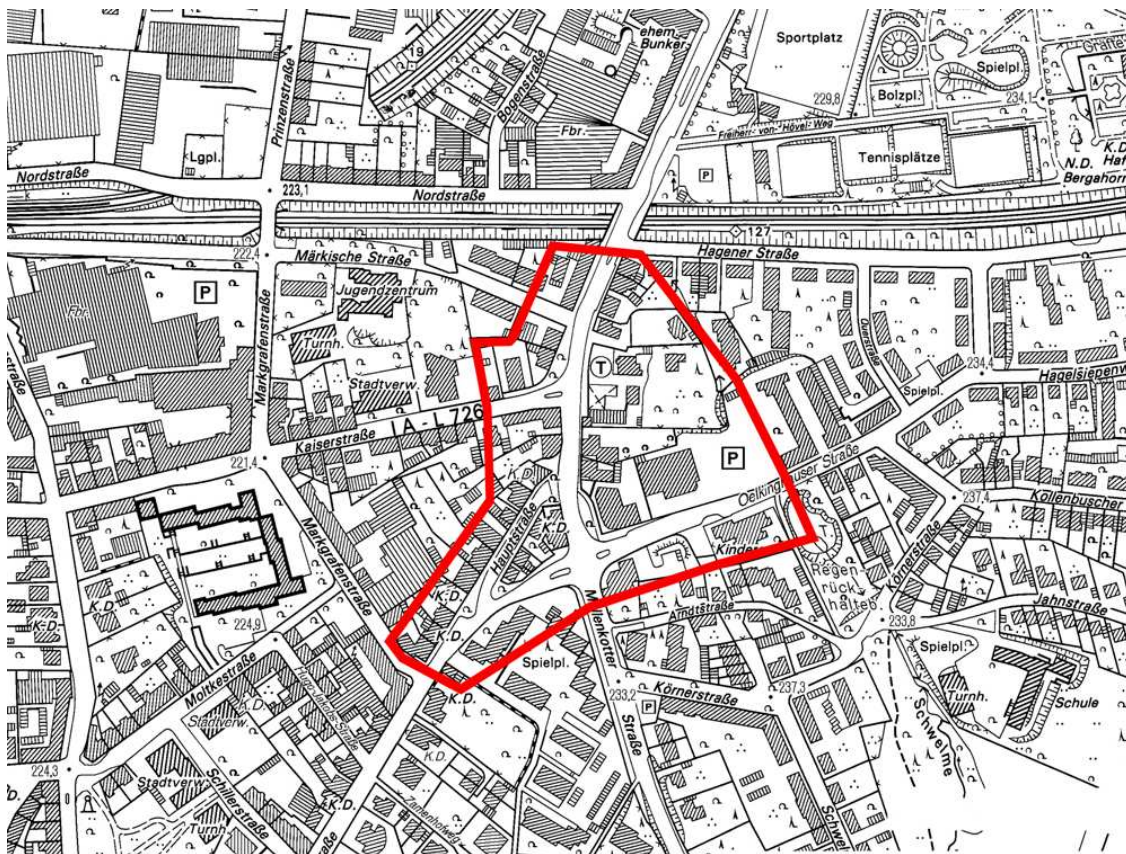
den Segmenten mittel- bis langfristiger Bedarfsgüter ist ein Betrieb mit Elektrohaushaltsgeräten und Hausrat vertreten. Ergänzt werden die Angebote im Nahversorgungszentrum durch eine Bank, ein Reisebüro, und durch gastronomische Angebote in geringem Umfang. Die stadträumliche Lage, die städtebauliche Dichte und Struktur sowie die gute ÖPNV-Anbindung sind weitere Merkmale dieses zentralen Versorgungsbereichs.

Tabelle 4: Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum Möllenkotten

	2004	2007
Anzahl der Betriebe	14	12
Verkaufsfläche [qm]	1.750	2.000

Quelle: GMA 2004: 47 sowie Bestandserhebung Stadt + Handel 2007

Abbildung 11: Aktuelle Abgrenzungsempfehlung des Nahversorgungszentrums Möllenkotten



Quelle: Eigene Analyse und Bewertung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis, 1/2007

Potenziale und Hemmnisse

Die verkehrliche Anbindung ist nicht nur eine Standortstärke, sondern zugleich ein Hemmnis für die fußläufige Erlebbarkeit und die innere Kohäsion: gerade die Hauptstraße sowie die beiden Verkehrsknoten bilden innere visuelle und funktionelle Barrieren für die Passanten bzw. Kunden.

Der Leerstand im abgeordneten Teilbereich der Hauptstraße ist als Standortdefizit zu bewerten, der kurz- bis mittelfristig behoben werden sollte. Neben temporären Maßnahmen (Zwischennutzungen bzw. Schaufensternutzungen) können auch dauerhafte Lösungen wie etwa die Umwandlung in Büros oder Wohnungen vorgesehen werden.

Insgesamt kann die stadträumliche Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum Möllenkotten noch optimiert werden.

3.6 Das Nahversorgungszentrum Oehde (Barmer Straße)

Der Versorgungsbereich Oehde wurde durch die GMA bereits als Nahversorgungszentrum bewertet.²⁵ Mit fünf Einzelhandelsbetrieben, ergänzt um ein Café, einen Friseur sowie einen Gastronomiebetrieb, sowie aufgrund der mäßigen baulichen Verdichtung, der leicht unterdurchschnittlichen siedlungsräumlichen Integration²⁶ und des zwar regelmäßigen, aber dennoch vergleichsweise schwachen ÖPNV-Angebotes liegt dieses Nahversorgungszentrum an der unteren Schwelle der Ausstattungsanforderungen zentraler Versorgungsbereiche.

Abbildung 12: Das sog. B-Zentrum Oehde nach Empfehlungen der GMA 2004



Quelle: Eigene Darstellung nach GMA 2004: 49; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis, 1/2007

²⁵ GMA 2004: 56 f.

²⁶ Im Norden wird der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums durch den Friedhof begrenzt.

Die GMA begründet die Bewertung als Nahversorgungszentrum mit der Mindestausstattung von fünf Betrieben mit zusammen min. 700 qm VKF, die vorhanden sein müsse, da sonst der „Mindeststandard für funktionsfähige Nahversorgungsstrukturen aus gutachterlicher Sicht nicht gewährleistet“ sei.²⁷

Ein bloßes Abstellen auf einen unteren quantitativen Schwellenwert ist gemäß der heutigen Anforderungen der Rechtsprechung an die zentralen Versorgungsbereiche nicht ausreichend: Der zentrale Versorgungsbereich darf nicht so klein sein, dass er „auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausliefere“²⁸. Zur Vermeidung dieses Einzelbetriebschutzes ist demnach Voraussetzung, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“.²⁹

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

Tabelle 5: Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum Oehde

	2004	2007
Anzahl der Betriebe	6	5
Verkaufsfläche [qm]	2.180	1.725

Quelle: GMA 2004: 47 sowie Bestandserhebung Stadt + Handel 2007

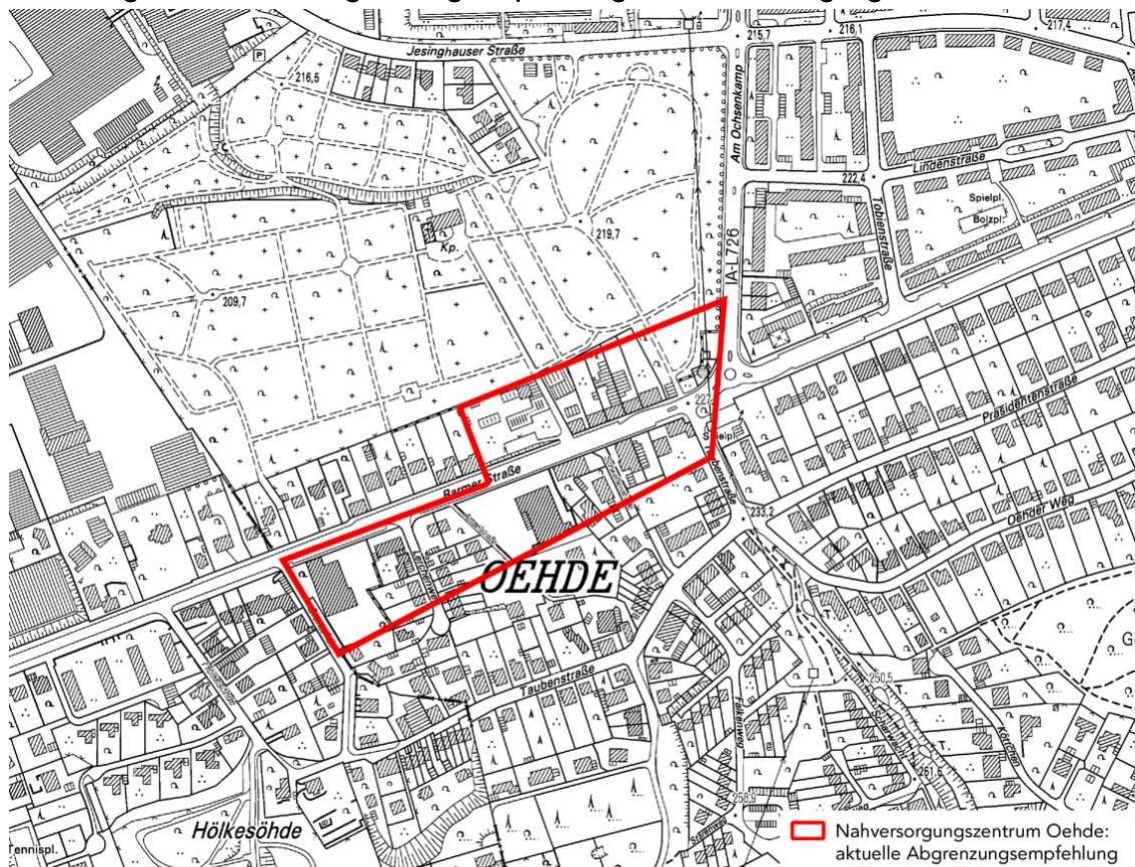
Gegenüber der Abgrenzungsempfehlung der GMA ist nach heutigen Maßstäben ein ausschließlich durch Wohnnutzung geprägter Teilbereich nicht als Nahversorgungszentrum zu definieren. Insofern erfolgt eine geringfügige Anpassung der Abgrenzungsempfehlung, die sich auf die tatsächlich vorhandenen Betriebsflächen sowie die städtebaulich verdichteten und funktional bedeutenden Bereiche einschließlich potenzieller Erweiterungsflächen bezieht.

²⁷ GMA 2004: 47

²⁸ OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05

²⁹ ebd.

Abbildung 13: Aktuelle Abgrenzungsempfehlung des Nahversorgungszentrums Oehde



Quelle: Eigene Analyse und Bewertung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis, 1/2007

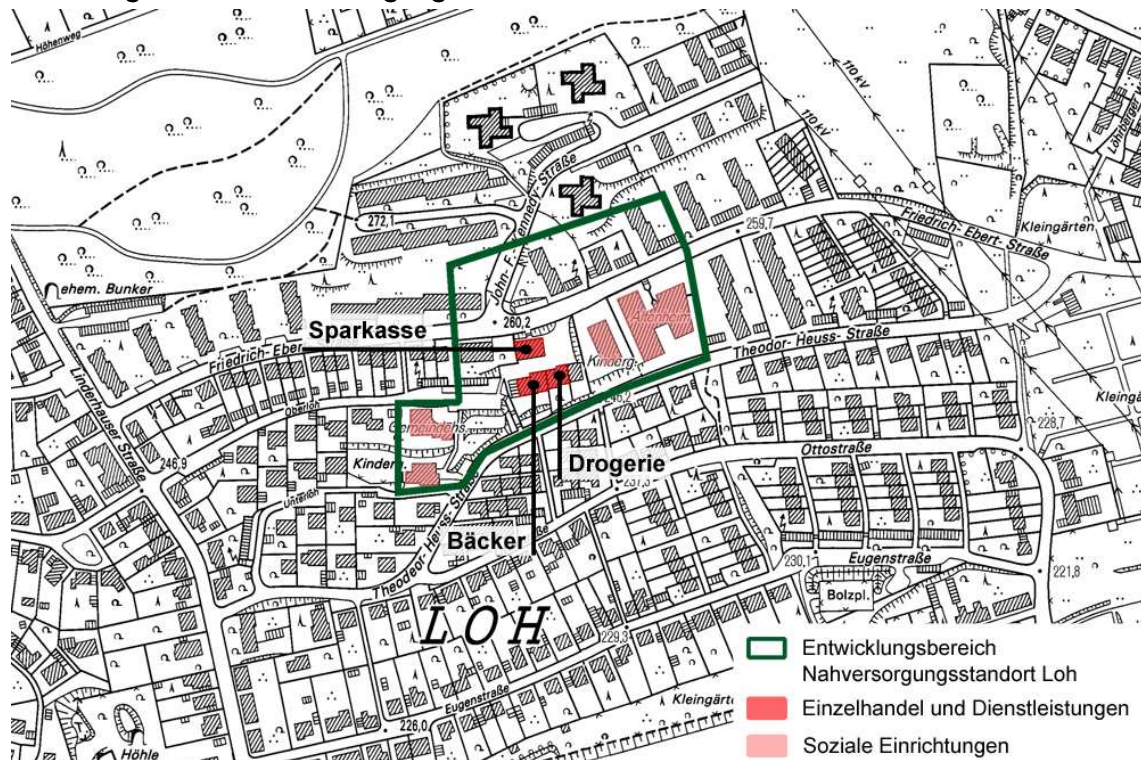
3.7 Weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte

In Schwelm existieren weitere Standorte, denen für die Versorgung der Bevölkerung eine gewisse Bedeutung beigemessen werden kann. Aufgrund der räumlich-funktionalen Ausstattungsmerkmale sind diese weiteren Standorte nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche zu werten.

Nahversorgungsstandort Loh (Friedrich-Ebert-Straße)

Der nördlich der Talachse gelegene Stadtteil Loh verfügt nicht über Nahversorgungsbetriebe des Einzelhandels am Rande der Großflächigkeit (oder darüber) in Kernlage des Stadtteils. Gleichwohl übernehmen mehrere größere Lebensmittelanbieter an den Randlagen des Stadtteils die Grundversorgung, ohne dass sie allerdings die fußläufig erreichbare Nahversorgungsfunktion auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen übernehmen könnten. Zur Sicherung der Nahversorgung für nicht mobile Menschen ist deswegen der Nahversorgungsstandort Friedrich-Ebert-Straße besonders bedeutend. Diese Bewertung bekommt zusätzliches Gewicht durch die besonderen topografischen Verhältnisse, die die Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten für Fußgänger erschweren, durch die vergleichsweise insuläre Lage gegenüber dem Innenstadtkern von Schwelm sowie aufgrund der Tatsache, dass auch im benachbarten Ortsteil Lindenberg keine vollständigen Versorgungsstrukturen bestehen.

Abbildung 14: Der Nahversorgungsstandort Loh



Quelle: Eigene Analyse und Bewertung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis, 1/2007

Als Einzelhandelsbetrieb ist in Kernlage des Stadtteils Loh lediglich eine Drogerie ansässig, des Weiteren ein Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäckerei), die Sparkasse sowie zahlreiche soziale Einrichtungen³⁰.

Die Betriebsausstattung ist damit zu gering, um den Standort als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Planungsrechts auszuweisen. Gleichwohl sollte die Stadt im Rahmen der strategischen Stadtentwicklungsplanung darauf hinwirken, die dauerhafte Existenz dieses Standortes zu wahren, wenn nicht gar auszubauen.³¹

Talstraße und Prinzenstraße

Aufgrund der Nachnutzung früherer Industrieareale entlang der B 7 besteht entlang der Talstraße ein Agglomerationsbereich des großflächigen Einzelhandels, „der Kundenströme aus dem Stadt- und Umlandbereich auf sich lenkt“ (GMA 2004: 21). Mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe der Branchen Bau- und Gartenmarkt sowie

³⁰ zwei Kindergärten, ein Gemeindezentrum sowie eine Altenwohnanlage

³¹ Mit rund 6.000 Einwohnern verfügt Loh zwar das Potenzial für einen marktgängigen Lebensmittelanbieter; die Standortverfügbarkeit und die bestehenden Wettbewerber dürften eine Ansiedlung eines weiteren marktüblichen Anbieters allerdings erschweren. Ob möglicherweise auf Kleinflächen spezialisierte Anbieter (Kleinflächenkonzepte) oder kleine Nachbarschaftsläden die Nahversorgung in der Kernlage von Loh übernehmen können, bleibt einer gesonderten Prüfung vorbehalten.

Möbel sind dort in großer Nähe zueinander angesiedelt, so dass von gegenseitigen Führungsvorteilen (Agglomerationseffekt) ausgegangen werden kann.

Der Agglomerationsstandort Talstraße kann, sofern diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten, als wichtiger Ergänzungs- bzw. Sonderstandort für flächenintensive Sortimente in der Stadt Schwelm bewertet werden.³²

Am Standort Prinzenstraße sind mehrere großflächige Betriebe der Kfz-Branche (Autohäuser) sowie zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt. Der Mikrostandort ist zwar noch deutlich von der ehemals flächendeckenden gewerblichen Nutzung des Areals geprägt, dennoch überwiegen in Teilbereichen die Handelsnutzungen. Hinsichtlich der vorhandenen Lebensmittelmärkte spricht die GMA von einer Ergänzungsfunktion zu den Nahversorgungszentren.³³

Die beiden Sonderstandorte 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.

³² Zu dieser Bewertung kommt auch die GMA in ihrem Einzelhandelskonzept (2004: 46, 58)

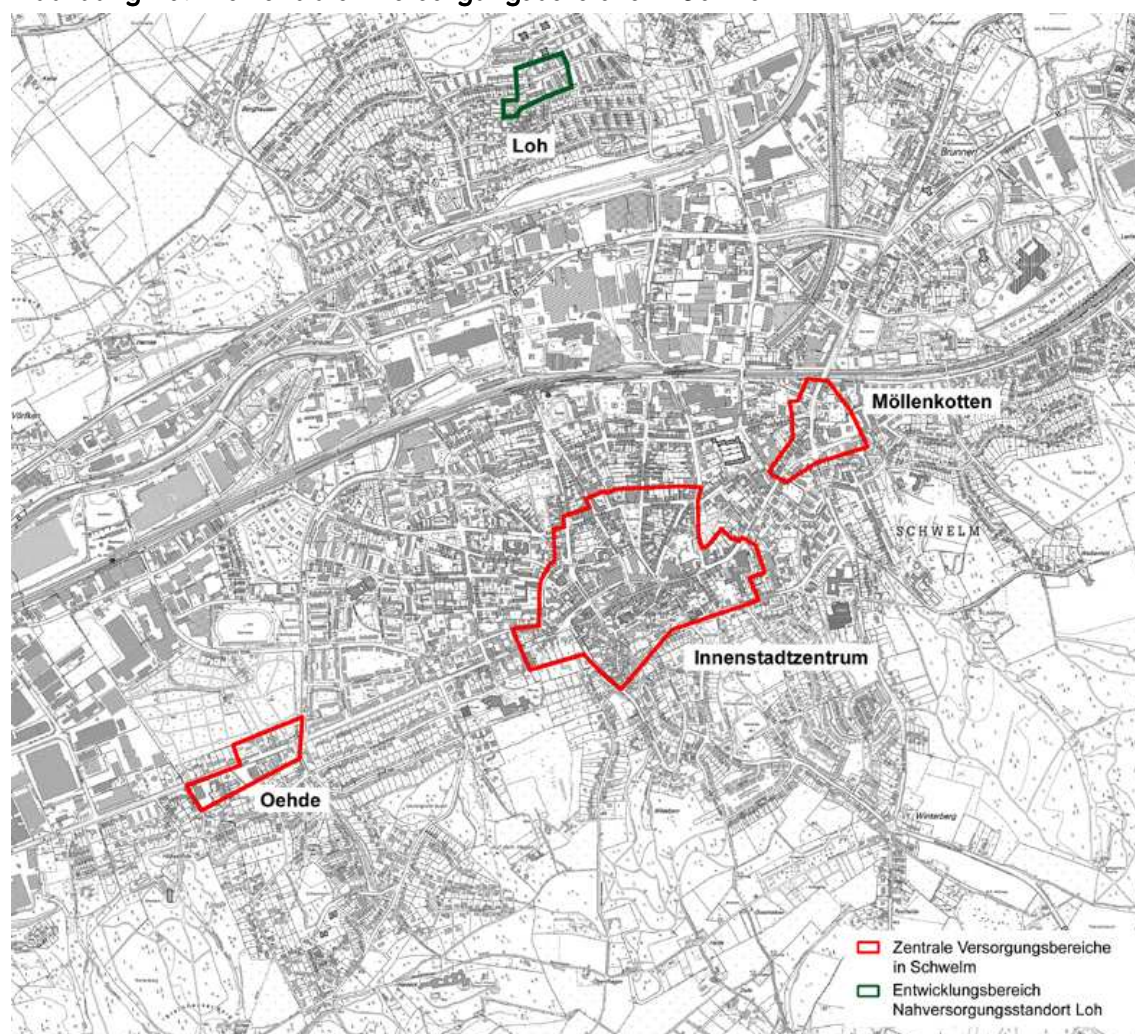
³³ GMA 2004: 58

3.8 Zwischenfazit: die zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm

Eine begründete städtebaulich-funktionelle Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist zur Herleitung einer städtischen Sortimentsliste unabdingbar erforderlich. Sie bildet die Basis für die Zuordnung aller im gesamten Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe nach städtebaulichen Lagen. Hieraus können in den nachfolgenden methodischen Schritten Betriebe und Sortimente identifiziert werden, die gemessen an ihrer Verkaufsfläche und ihrer Umsatzsummen die Zentren prägen.

Für die nachfolgende Herleitung zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Schwelm werden daher die in Abbildung 15 dargestellten Bereiche zugrunde gelegt.

Abbildung 15: Die zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm



Quelle: Eigene Analyse und Bewertung; Kartengrundlage: © Katasteramt Ennepe-Ruhr-Kreis, 1/2007