



# Stadt Schwerte

## Einzelhandelskonzept 2023

### 2. Fortschreibung



# Stadt Schwerte

## Einzelhandelskonzept 2023

### 2. Fortschreibung

im Auftrag der Stadt Schwerte

**Bearbeitung und Konzeption**  
Elisabeth Kopischke  
Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 0231 - 557858-0  
Fax 0231 - 557858-50  
E-Mail: [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)

**Projektbetreuung/Ansprechpartnerin**  
Stefanie Zaddach, Tel. 02304 - 104-637



Dezernat IV - Planungsamt  
Rathausstraße 31  
58239 Schwerte  
[www.schwerte.de](http://www.schwerte.de)

**Fassung: November 2023**

Beschlussfassung im Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept  
gemäß § 1 (6) Nr: 11 BauGB am Beschlussvorlage-Nr.

### **Hinweise**

*Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden teilweise keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.*

*Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.*

### **Datenschutzerklärung**

*Das Gutachterbüro Junker+Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Absatz 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).*

*Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.*

### Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker+Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund  
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse  
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50  
E-Mail: [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de) | [www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)*

**Foto Deckblatt:** Junker+Kruse

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Rahmenbedingungen und Zielaussagen .....</b>	<b>10</b>
2.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung .....	11
2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung .....	14
2.3	Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche .....	16
2.4	Einzelhandelserlass NRW 2021 .....	16
2.5	Flächennutzungsplan .....	17
<b>3</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>17</b>
3.1	Angebotsanalyse .....	18
3.2	Nachfrageanalyse .....	23
3.3	Städtebauliche Analyse .....	24
3.4	Prozessbegleitung .....	26
3.5	Untersuchungsaufbau .....	26
<b>4</b>	<b>Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung .....</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen.....</b>	<b>37</b>
5.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung .....	37
5.2	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung .....	38
5.3	Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung .....	39
5.4	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	41
<b>6</b>	<b>Einzelhandelsangebot in Schwerte.....</b>	<b>43</b>
6.1	Einzelhandelsrelevante Kennziffern .....	43
6.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandels .....	48
6.3	Großflächiger Einzelhandel .....	53
6.4	Leerstände.....	55
6.5	Angebotsstandorte des Einzelhandels .....	57
6.5.1	Hauptzentrum Innenstadt .....	57
6.5.2	Nahversorgungszentrum Ergste .....	63
6.5.3	Nahversorgungszentrum Geisecke .....	65
6.5.4	Nahversorgungszentrum Holzen.....	68

<b>6.6</b>	<b>Wohnungsnah Grundversorgung in Schwerte.....</b>	<b>71</b>
6.6.1	Grundversorgungssituation im Stadtteil Ergste .....	78
6.6.2	Grundversorgungssituation im Stadtteil Geisecke .....	81
6.6.3	Grundversorgungssituation im Stadtteil Holzen .....	83
6.6.4	Grundversorgungssituation im Stadtteil Lichtendorf .....	85
6.6.5	Grundversorgungssituation im Stadtteil Mitte .....	86
6.6.6	Grundversorgungssituation im Stadtteil Villigst .....	88
6.6.7	Grundversorgungssituation im Stadtteil Wandhofen.....	89
6.6.8	Grundversorgungssituation im Stadtteil Westhofen.....	90
<b>6.7</b>	<b>Fazit zur Angebots- und Nachfrageanalyse .....</b>	<b>92</b>
<b>7</b>	<b>Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Schwerte .....</b>	<b>95</b>
<b>8</b>	<b>Einzelhandelsentwicklungskonzept.....</b>	<b>101</b>
<b>8.1</b>	<b>Übergeordnetes Entwicklungsleitbild .....</b>	<b>102</b>
<b>8.2</b>	<b>Ziele zur Einzelhandelsentwicklung .....</b>	<b>103</b>
<b>8.3</b>	<b>Standortstruktur.....</b>	<b>109</b>
8.3.1	Zentrale Versorgungsbereiche .....	112
8.3.2	Nahversorgungsstandorte und sonstige Grundversorgungstandorte .....	116
8.3.3	Sonderstandorte .....	117
<b>9</b>	<b>Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Schwerte .....</b>	<b>117</b>
<b>9.1</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche .....</b>	<b>118</b>
9.1.1	Hauptzentrum Innenstadt .....	118
9.1.2	Nahversorgungszentrum Ergste .....	120
9.1.3	Nahversorgungszentrum Geisecke .....	122
9.1.4	Nahversorgungszentrum Holzen.....	123
<b>9.2</b>	<b>Nahversorgungsstandorte .....</b>	<b>124</b>
9.2.1	Empfehlungen zur Sicherung und Entwicklung von Nahversorgungsstandorten .....	126
9.2.2	Sonstige Empfehlungen zur Qualifizierung von Nahversorgungsstandorten .....	127
<b>9.3</b>	<b>Sonderstandorte der nicht zentrenrelevanten Einzelhandels.....</b>	<b>128</b>
<b>10</b>	<b>Schwerter Sortimentsliste .....</b>	<b>129</b>
<b>11</b>	<b>Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung.....</b>	<b>140</b>

11.1	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten .....	140
11.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten .....	147
11.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten .....	149
11.4	Sonstige Steuerungsregeln .....	152
11.5	Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben .....	157
12	Aktualisierung und Fortschreibung .....	159
13	Verzeichnisse .....	161
A1	Abkürzungen.....	164
A2	Legende .....	165
A3	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	166





# 1 Anlass und Zielsetzung der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte

Der Einzelhandel ist anhaltend durch eine hohe Dynamik geprägt. Dies führt bundesweit und so auch in der Stadt Schwerte zu Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft. Allgemein ablesbare Trends zeigen sich auf der Angebotsseite (u. a. Globalisierung und Konzentrationsprozesse, Veränderung von Betriebsformen und -typen, Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe, Entwicklung des Onlinehandels) sowie auf der Nachfrageseite (u. a. demografischer Wandel, verändertes Einkaufsverhalten, Individualisierungsverhalten). Diese wurden bzw. werden durch Krisen, wie die Corona-Pandemie, den Ukraine-Krieg, die Energiekrise und die Inflation verschärft bzw. beschleunigt. Auch haben sich seit der Verabschiedung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte im Jahre 2013 Veränderungen auf der bauplanungsrechtlichen Seite eingestellt. Daneben stehen betriebliche Zielvorstellungen nicht immer im Einklang mit städtebaulichen Zielvorstellungen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen. So hat die Stadt Schwerte vor diesem Hintergrund beschlossen, das kommunale Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 fortzuschreiben.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte soll auch künftig als fundierte Bewertungsgrundlage für die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben dienen und so Stadtverwaltung und Politik die Möglichkeit bieten, frühzeitig potenzielle Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einzuschätzen. Es bildet eine Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung und trägt zu Planungs- und Investitionssicherheit bei.

Eine wesentliche Grundlage des Einzelhandelskonzeptes – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzeptes. Dazu zählen die einleitend genannten Megatrends ebenso wie Veränderungen rechtlicher Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-/BauNVO-Novellen) wie auf Landes- oder Regionalebene (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - LEP NRW, Regionalplan, Einzelhandelserlass NRW – EHE NRW). Einen besonderen Stellenwert nimmt vor allem der LEP NRW in seiner aktuellen Fassung vom 06.08.2019 mit seinen zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden, einschlägigen Zielen und Grundsätzen (Kapitel 6.5 Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels) ein. Nicht zuletzt ist es darüber hinaus unabdingbar, auch die einschlägige Rechtsprechung u. a. zu Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche oder zur Einzelhandelssteuerung ebenso zu berücksichtigen<sup>1</sup> wie auch den zum 31. Dezember 2021 durch den Landtag NRW in Kraft gesetzte neue Einzelhandelserlass des Landes NRW<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

<sup>2</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021).

Auf Basis einer dezidierten Einzelhandelsanalyse soll die Untersuchung Strategien zur Einzelhandelsentwicklung bzw. letztlich auch zur Stadtentwicklung in Schwerte unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sind die übergeordneten, städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Schwerte wichtige Bestandteile einer gemeinschaftlich getragenen, nachhaltigen Einzelhandelspolitik. Dazu gehören insbesondere

- die Sicherung und Stärkung einer attraktiven Innenstadt mit ihrem Hauptgeschäftszentrum,
- die Sicherung und Weiterentwicklung einer weitgehend flächendeckenden und ausreichenden Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie auch
- die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die im Sinne einer Arbeitsteilung die zentrenrelevanten Funktionen ergänzen (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Nahversorgung).

Vor allem ermöglicht die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte weiterhin, mit einem möglichst hohen Grad an Planungs- und Rechtssicherheit z. B. Bebauungspläne zu ändern oder auch neu aufzustellen, sofern der Einzelhandel in diesem Zusammenhang eine Bedeutung hat. Auf Basis eines vom Rat der Stadt – als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, ist die Stadt Schwerte in der Lage, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen, Entscheidungen zu Fragestellungen der Einzelhandelssteuerung herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben<sup>3</sup>. Dies „entlastet“ die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als die Zielsetzungen, die das Einzelhandelskonzept unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Situation für den betrachteten Standort vorgibt.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept umfasst zunächst eine Analyse des einzelhandelsrelevanten Angebotes sowie der nachfrageseitigen Daten. Auf dieser Basis findet eine Bewertung von Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Schwerte statt. Darauf aufbauend werden die konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes (Ziele, Standortmodell, Definition der zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) definiert.

## 2 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Zielaussagen

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen einer Gemeinde – insbesondere auch zur Einzelhandelssteuerung – in einem Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

---

<sup>3</sup> Urteil des BVerwG vom 26.03.2009 – AZ 4 C 2.07

Vor diesem Hintergrund entwickelt sich eine rechtliche Bindungswirkung durch die Umsetzung des Konzeptes in der Bauleitplanung. Dabei bieten die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung zur Einzelhandelssteuerung. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 BauGB stellt das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das **in sich methodisch fehlerfrei und widerspruchsfrei** sein muss, dabei einen **Abwägungsbelang** dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Konzeptes, etwa durch **Abweichen bei Einzelvorhaben nach Belieben**, dessen **Tauglichkeit** (in Zukunft) in Frage stellen kann. Dabei mag eine einmalige, städtebaulich begründete und dem Rat der Stadt **bewusste Abweichung** noch nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit eines Einzelhandelskonzeptes führen. Allerdings ist herauszustellen, dass ein Einzelhandelskonzept seine Steuerungswirkung jedenfalls dann verliert, wenn dieses durch „Teilplanungen und –genehmigungen derartig durchlöchert ist, dass von einem noch immer verfolgten Konzept ernstlich nicht mehr die Rede sein kann“<sup>4</sup>.

## 2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der - in seiner aktuellen Fassung am 06.08.2019 in Kraft getretene – Landesentwicklungsplan (LEP) NRW das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP NRW beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, für die Wirtschaft, für Großvorhaben, für Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie eines entsprechenden Wohnungsangebotes im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte,

<sup>4</sup> Vgl. Nds OVG, Beschluss vom 18.11.2013 – AZ 1 LA 43/13, juris Rdnr. 15

nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Die Stadt Schwerte wird als Mittelzentrum eingestuft (LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden dürfen. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und welche die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

### **3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)**

#### **Ziele und Grundsätze**

#### **6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsgebieten**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

#### **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

**6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

**6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

**6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomeration**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

**6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

### **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO**

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

#### **Anlage 1 (Leitsortimente)**

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),  
und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

## **2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung**

Der Regionalplan Ruhr weist als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Plan die fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen unter Aufzeigung der Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Metropole Ruhr auf, zu der auch die Stadt Schwerte gehört.

Seit dem 21.10.2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) für die Regionalplanung verantwortlich. Die Verbandsversammlung ist regionaler Planungsträger und die Geschäftsführerin/der Geschäftsführer des RVR ist die zuständige Regionalplanungsbehörde. Mit der Aufstellung des Regionalplans Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr werden die für das Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städtegemeinschaft Ruhr abgelöst. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr (RVR) hatte am 06.07.2018 beschlossen, den Regionalplan Ruhr zu erarbeiten und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 04/2018) befand sich bis zum 29.02.2020 in einem formellen Beteiligungsverfahren.<sup>5</sup> Die eingegangenen Stellungnahmen werden erfasst, inhaltlich ausgewertet und einer Abwägung unterzogen, die öffentlich bekannt gemacht wird (Ein entsprechender Termin ist zum Zeitpunkt der Erarbeitung des

<sup>5</sup> Siehe dazu: <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/plan-entwurf/>



Einzelhandelskonzeptes nicht bekannt). Nach der zweiten Offenlage des Regionalplanentwurfes im Zeitraum von Ende Januar 2022 bis Ende April 2022 haben zahlreiche Stellungnahmen Änderungen am Planwerk erforderlich gemacht. Daher hat die Verbandsversammlung beschlossen ein weiteres Beteiligungsverfahren zum Regionalplan Ruhr durchzuführen. Dieses lief in der Zeit von Anfang Februar 2023 bis Ende März 2023. Die Stellungnahmen werden durch die Regionalplanungsbehörde beim RVR fachlich und juristisch ausgewertet und gegeneinander sowie untereinander abgewogen. Aktuell (Stand 04/2023) ist vorgesehen, dass sich die Verbandsversammlung zum Ende dieses Jahres befasst und über den abschließenden Feststellungsbeschluss berät<sup>6</sup>.

In die Erarbeitung des Regionalplanes eingeflossen sind die im Rahmen des Regionalen Diskurses formulierten „Perspektiven zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr“. Danach wird für die Einzelhandelsentwicklung in der Region folgendes Leitbild gezeichnet:

„Die Innenstädte, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sollen aufgrund ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und als zentrale Identifikationsräume erhalten und geschützt werden. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in nicht integrierten Lagen soll vermieden werden. Hierzu enthalten die Perspektiven u. a. folgende, für die Regionalplanung relevante Zielvorstellungen:

Wir wollen...

- eine Einzelhandelsstruktur sichern und ermöglichen, die lokal und regional abgestimmt, der Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftentwicklung angemessen und an die vorhandene Siedlungsstruktur angepasst ist.
- die Innenstädte, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren als Grundgerüst einer leistungsfähigen, gestuften Versorgungsinfrastruktur und als zentrale Identifikationsräume der Bevölkerung schützen, stärken und weiterentwickeln.
- eine fußläufig und barrierefrei erreichbare Nahversorgung sichern und fördern.
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen bündeln bzw. konzentrieren.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an möglichst integrierten und mit dem ÖPNV gut erreichbaren Standorten zusammenführen.
- gewerbliche und industrielle Siedlungsbereiche (GIB) vor der Inanspruchnahme durch den Einzelhandel schützen.
- die Einrichtung und die Organisation regionaler Einzelhandelskonzepte aktiv unterstützen und die überregionale, regionale und teilregionale Abstimmung fördern.
- Von besonderer Bedeutung für das Ermöglichen von Chancengleichheit sowie der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollten die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahen Versorgung und eine Flächenpolitik sein, die sich dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ verpflichtet.“<sup>7</sup>

Der Regionalplan Ruhr greift die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung in Nordrhein-Westfalen aus dem LEP NRW auf und sieht u. a. vor, regionale

<sup>6</sup> Siehe dazu: <https://www.rvr.ruhr/themen/staatliche-regionalplanung/regionalplan-ruhr/>

<sup>7</sup> Siehe dazu Regionalplan Ruhr Stand 04/2018, Kapitel III. Regionaler Diskurs, S. 14 ff

Einzelhandelskonzepte in deren Einrichtung und Organisation aktiv zu unterstützen sowie die Abstimmung in den überregionalen, regionalen und teilregionalen Bereichen zu fördern<sup>8</sup>.

### **2.3 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche**

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) stellt mit seiner dritten Fortschreibung aus dem Jahre 2020 eine gemeinsam getragene Entscheidungsgrundlage zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung in den Mitgliedskommunen dar.

Das wesentliche Organ des REHK ist der begleitende **Arbeitskreis (Plenum)**, dem 23 Kommunen, fünf Industrie- und Handelskammern, drei Kreise, zwei Bezirksregierungen (Arnsberg, Münster) sowie der Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland und der Regionalverband Ruhr (RVR) angehören. Er dient als wichtige Informationsplattform für regional- und stadtentwicklungsplanerische Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einzelhandelssteuerung im Allgemeinen sowie im Kooperationsraum im Speziellen. Ziel der Kooperation ist eine abgestimmte Ansiedlungsplanung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Region. Dabei geht es nicht darum, den Wettbewerb zu verhindern. Vielmehr soll er einvernehmlich an Standorte gelenkt werden, die aus Sicht der Stadtentwicklung zu befürworten sind. Die beteiligten Kommunen haben dazu am 29.06.2001 eine entsprechende **Interkommunale Vereinbarung** getroffen, die Grundlage des gemeinsamen Handelns ist. Sie umfasst folgende übergeordnete Zielsetzungen

- die Stärkung der innerstädtischen Zentren,
- die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,
- die Anerkennung eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren und
- eine aktive Flächenpolitik zur Lenkung der Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte.

Der **Regionale Konsens** bezieht sich bei der Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben auf diese gemeinsamen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung und auf die Bewertung regional bedeutsamer Vorhaben. Diese sollen nach vereinbarten Prüfkriterien beurteilt werden.

Vor diesem Hintergrund sind auch bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte die Ziele, Grundsätze und Prüfkriterien des REHK zu berücksichtigen.

### **2.4 Einzelhandelserlass NRW 2021**

Mit seinen Hinweisen und Empfehlungen sowie den Definitions- und Interpretationshilfen einerseits, aber auch mit den zahlreichen Verweisen zu aktuellen obergerichtlichen und

---

<sup>8</sup> zum Entwurf und Verfahren des Regionalplans Ruhr siehe: <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/>



höchstrichterlichen Entscheidungen ist der am 31. Dezember 2021 in Kraft gesetzte neue Einzelhandelserlass des Landes NRW<sup>9</sup> ein wichtiges Instrument für die Kommunen im Land. Denn ihnen kommt primär die Aufgabe zu, die Einzelhandelsentwicklung so zu steuern, dass ihre Zentrenstrukturen und Nahversorgungssituationen nicht nur nicht geschwächt, sondern idealerweise gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Aber auch Betreiber und Grundstückseigentümer, Investoren und Projektentwickler können von dem neuen Einzelhandelserlass profitieren, bietet er mit seinem umfassenden Ansatz einen höchst möglichen Grad an Planungs- und Investitionssicherheit. Nicht zuletzt soll der Einzelhandelserlass für die in diesem Zusammenhang tätigen Behörden, Verbände und Institutionen eine aktuelle und sachgerechte Beurteilungsgrundlage für die Vielzahl der möglichen Fragestellungen dienen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept beachtet die relevanten Hinweise und Empfehlungen des neuen Einzelhandelserlasses NRW und berücksichtigt zudem die einschlägige Rechtsprechung in diesem Zusammenhang.

## 2.5 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwerte** stellt für das Schwerter Stadtgebiet die verschiedenen Bauflächen nach Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO dar, dazu gehören:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen

Die Entwickelbarkeit von Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe beruht auf den Festsetzungen zu den Baugebieten (§§ 2-11 BauNVO). Besondere Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung im FNP stellen die Sondergebiete mit spezifischen Zweckbestimmungen dar (z. B. Möbel oder Bau- und Gartenmarkt).

Die Ausweisung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist im Rahmen der Fortschreibung im FNP zu überprüfen.

## 3 Methodische Vorgehensweise

Für die Stadt Schwerte wurde bereits 2013/2014 vom Büro Junker+Kruse ein Einzelhandelskonzept<sup>10</sup> erarbeitet, welches eine erste Fortschreibung darstellte. Die Einzelhandelserhebung zu dem Konzept fand im Jahr 2013 statt. Das Einzelhandelskonzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt beschlossen, daher erfolgt auch eine Auseinandersetzung zu Veränderungen im vorliegenden Konzept.

<sup>9</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021).

<sup>10</sup> Junker+Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandelskonzept Stadt Schwerte 1. Fortschreibung (2013), Dortmund 2013

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Schwerter Stadtgebiet sowie die Erhebung sonstiger ergänzender Erdgeschossnutzungen (insbesondere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) in zentralen Versorgungsbereichen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Schwerte gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete **Erarbeitung und Beurteilung städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Schwerte ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

### 3.1 Angebotsanalyse

#### Bestandserhebung

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Februar 2022 eine flächendeckende **Vollerhebung des Schwerter Einzelhandelsbestandes** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung/Befahrung des gesamten Stadtgebietes bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung des Einzelhandels i. e. S.<sup>11</sup> (inkl. Lebensmittelhandwerk). Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Darüber hinaus wurden im Zuge der Kartierung eine räumliche Verortung und eine Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimente und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter

---

<sup>11</sup> Einzelhandel i. e. S. = Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.

Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich.

- Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.
- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraumes (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767/08) vom 06.02.2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767/08) vom 06.02.2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen vor allem auch relevante Randsortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Sortimente den in der folgenden Tabelle dargestellten 19 Warengruppen zugeordnet.

**Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker+Kruise**


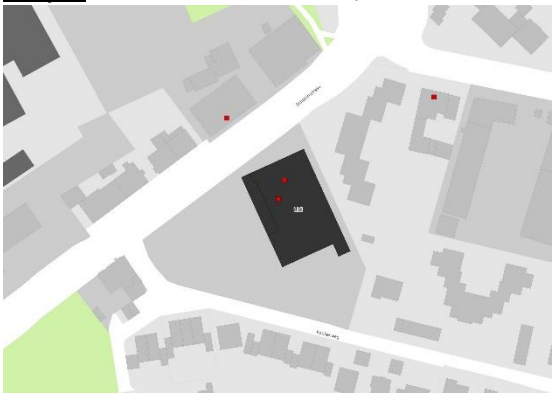
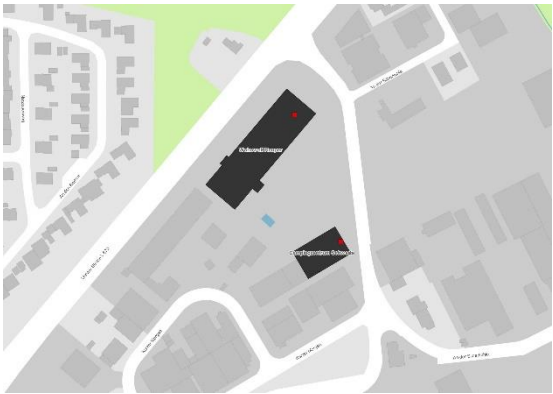
Warengruppe	Sortimente
<b>überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren/Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor)/Zoo	Blumen
	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel
	Heim- und Kleintierfutter
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Artikel
	Drogeriewaren
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	Bücher
	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
	Zeitungen/Zeitschriften
<b>überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe</b>	
Bekleidung	Bekleidung
	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle
Schuhe/Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren	GPK/Haushaltswaren
Spielwaren/Hobbyartikel	Hobbyartikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Reitsportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe
Sportgroßgeräte	
<b>überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>	
Wohneinrichtung	Bettwaren
	Matratzen
	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe
	Teppiche (Einzelware)
Möbel	Wohndekorationsartikel
	Möbel
Elektro/Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel
Uhren/Schmuck	Uhren/Schmuck
Baumarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe
	Baumarktspezifisches Sortiment
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen/Samen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Sonstiges	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: Darstellung Junker+Kruise

Die flächendeckende Vollerhebung des Schwerter Einzelhandels im Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Stadtteile und Siedlungsbereiche dar.

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen und städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

**Tabelle 2: Definition von Lagekategorien (Kriterien der Erhebung)**

<p><b>Zentraler Versorgungsbereich</b></p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche setzen eine städtebaulich integrierte Lage voraus. Sie zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.</p>	<p><b>Beispiel: Hauptzentrum Innenstadt (Ausschnitt)</b></p> 
<p><b>Sonstige städtebaulich integrierte Lage (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche)</b></p> <p>Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Als sonstige städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich (gemäß EHE NRW, 2021, Pkt. 2.2.10) Standorte aus, die „die Versorgung für die – insbesondere auch nicht motorisierte – Bevölkerung an möglichst gut erreichbaren Standorten sichern. Sie liegen daher innerhalb baulich verdichteter Siedlungszusammenhänge mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend [...]“. Zudem zeichnen sie sich durch Erreichbarkeitsvorteile, insbesondere auch hinsichtlich einer fußläufigen Erreichbarkeit, einer Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und einer ÖPNV-Anbindung aus.</p>	<p><b>Beispiel: Lebensmitteldiscounter, Schützenstraße</b></p> 
<p><b>Städtebaulich nicht integrierte Lage</b></p> <p>Die städtebaulich nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierte Standorte (z. B. in Gewerbegebieten).</p>	<p><b>Beispiel: Möbelmarkt, An der Silberkuhle</b></p> 

Quelle: Zusammenstellung Junker+Krusse; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022, Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Schwerter Stadtteile vorgenommen. Entsprechend wurden folgende Erhebungseinheiten berücksichtigt:

- Ergste
- Geisecke
- Holzen
- Lichtendorf
- Mitte
- Villigst
- Wandhofen
- Westhofen

Auf Basis der sortimentspezifischen Verkaufsflächen sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Lagezuordnung der Betriebe können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 10).

### **Umsatzberechnung**

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Schwerter Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr auch die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt. Dazu zählen vor allem die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Schwerte. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

### **Definition des Begriffs Nahversorgung**

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt vor dem Hintergrund der Darstellung und Bewertung einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter Nahversorgung wird hier die Versorgung der Bewohner mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher sowie Blumen (Indoor)/Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis – und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept – wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Die Analyse der Nahversorgungssituation geschieht unter Berücksichtigung quantitativer, räumlicher und qualitativer Aspekte. Aus quantitativer Sicht geht es vor allem um die



Ausstattung an Betrieben und entsprechenden Verkaufsflächen, während bei der qualitativen Betrachtung das betriebstypische Angebot bzw. dessen Vielfalt in den Fokus rückt. Unter räumlichen Aspekten wird als Bewertungsmaßstab vorrangig die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden solitäre Verkaufseinrichtungen in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Schwerte wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert und den Analysen zugrunde gelegt.

Von Einzelstandorten zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, die eine über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können (beispielhaft) als relevant für die wohnungsnahere Nahversorgung bezeichnet werden:

**Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch)**

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genusmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Zusammenstellung Junker+Kruse

### 3.2 Nachfrageanalyse

Die Nachfrageanalyse liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Schwerter Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

#### Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zugrunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem Prozentsatz entsprechendes, niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Bei der Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes werden aktuelle Einwohnerdaten eingestellt sowie hinsichtlich der Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln Bereinigungen (z. B. bezüglich rezeptpflichtiger Waren) und Anpassungen der Sortimentszuordnungen bzw. Erhebungssystematik (gemäß des Sortimentsschlüssel, Tabelle 1, S. 20) vorgenommen.

### **Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Zentralität**

Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt stellt ein Kriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Kommune. Die gesamtstädtische Zentralität sagt dabei jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Kommune zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu sind weitergehende Analysen erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung wird die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer auf Basis der errechneten Einzelhandelsumsätze, deren Grundlage u. a. die empirisch ermittelten Verkaufsflächen darstellen sowie dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen (in Anlehnung an IFH Retail Consultants GmbH, Köln) berechnet. Somit hat diese Berechnungsmethode einen eindeutigen lokalen Bezug zur aktuellen Situation in der Stadt Schwerte und bildet die Situation realitätsnah ab. Ein Wert von 100 würde bedeuten, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Schwerte. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin. Eine Abweichung unterhalb des Basiswertes dagegen zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

### **3.3 Städtebauliche Analyse**

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Schwerte im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen sowie die Standort- und Zentrenstruktur zu definieren. Ein Schwerpunkt der Betrachtungen liegt auf der Innenstadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Begriff Innenstadt im Allgemeinen nicht gleichbedeutend mit dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt verwendet wird. Der



zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt stellt einen Teilbereich der Innenstadt dar (siehe dazu auch Kapitel 9.1).

In der Einzelhandelsuntersuchung von 2013 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche (Haupt- und Nahversorgungszentren) vorgenommen worden. Vorbehaltlich künftiger Modifizierungen stellten diese zunächst einen Ausgangspunkt für die Analyse dar. Insgesamt wurden diese zentralen Versorgungsbereiche (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische zentrale Versorgungsbereiche) anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und räumlich abgegrenzt; dies geschah auch mit Blick auf die Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex.

Durch die Lage im Stadtkern einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefgreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Folgende Kriterien werden in der städtebaulichen Analyse berücksichtigt:

- Einzelhandelsdichte<sup>12</sup>
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2013 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor

<sup>12</sup> Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung<sup>13</sup> keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

### **3.4 Prozessbegleitung**

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung eines Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – den unterschiedlichen, betroffenen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen. Aus diesem Grund wird sowohl von Seiten der Stadt Schwerte als auch des Gutachters nach wie vor ein Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt.

Die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte wurde daher durch Abstimmungsgespräche zum Gesamtkonzept und zu Einzelfragestellungen sowie eine projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. Diese kam zu zwei Arbeitskreisen am 15.06.2022 sowie am 26.09.2023 zusammen. Beteiligt waren Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung, der Schwerter politischen Fraktionen, des Schwerter Stadtmarketing, der IHK sowie der Handelsverbandes.

Schließlich findet in der Zeit von Ende September bis Ende Oktober 2023 eine Beteiligung der Nachbarkommunen, Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes statt. Eingegangene Hinweise und Anregungen sollen anschließend geprüft und abgewogen werden. Notwendige Anpassungen werden in der Endfassung aufgenommen, die Ende 2023 vom Rat der Stadt Schwerte beschlossen werden soll.

### **3.5 Untersuchungsaufbau**

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 1):

- Die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in der Stadt Schwerte zum Status quo,
- die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie
- das Einzelhandelskonzept mit seinen konzeptionellen Bausteinen (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung).

---

<sup>13</sup> vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht die Beschlussfassung im Rat der Stadt Schwerte stehen. Dadurch erhält das Einzelhandelskonzept, welches ein städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Es stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert das Einzelhandelskonzept Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

## 4 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird. Zudem haben aktuelle Krisen wie die Corona-Pandemie, der Ukraine-Krieg mit seinen Folgen sowie die bestehende Inflation einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Einzelhandels und die Versorgungsstrukturen in unseren Städten und Zentren.

Wesentliche Trends, welche also einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung städtischer Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur haben, werden nachfolgend skizziert:

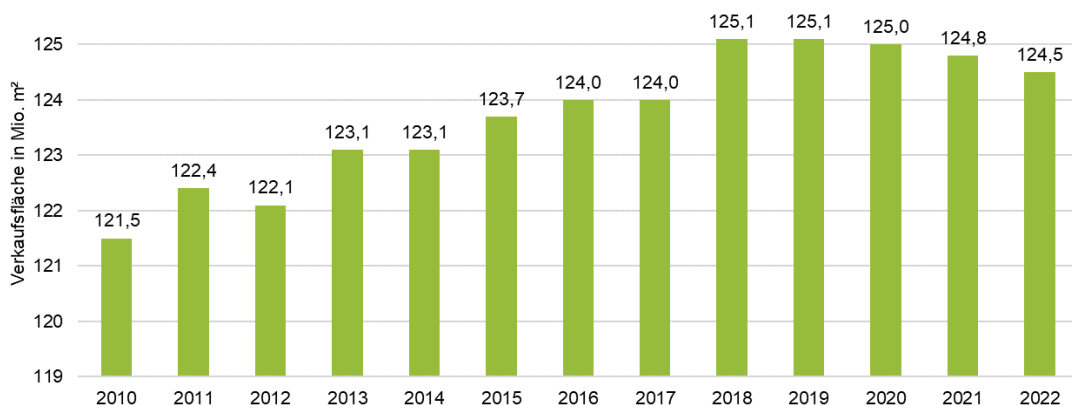
### Entwicklungen auf der Nachfrageseite

- Deutschland zeichnet sich im Wesentlichen durch eine stabile gesamtwirtschaftliche Entwicklung aus, die – auch durch das stetige Bevölkerungswachstum – zu einem kontinuierlich wachsenden Kaufkraftpotential geführt hat. Der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben beläuft sich im Jahr 2022 auf 33 % (HDE Zahlenspiegel 2023).

- „Die **demografischen Veränderungen** und ihre Folgen sind in Deutschland seit vielen Jahren in nahezu allen Lebensbereichen spürbar. Ihre Ursachen sind in erster Linie die kontinuierlich steigende Lebenserwartung, das dauerhaft niedrige Geburtenniveau und die wachsende nationale und internationale Mobilität. Diese drei demografischen Dauertrends führen dazu, dass sich die Bevölkerung in ihrer Struktur bereits gewandelt hat und laufend weiter verändern wird.“<sup>14</sup> Das bleibt nicht ohne Folgen für den Einzelhandel.
- Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bedingen insbesondere im Zusammenhang mit der Digitalisierung eine Zunahme der **Bedeutung des Onlinehandels**. So wird festgestellt, dass knapp ein Drittel der Menschen in Deutschland präferiert Produkte im Internet zu erwerben, wenngleich sich das Gros jedoch als Käufertyp bezeichnet, bei dem neben dem Einkauf online auch der Gang in ein Geschäft Relevanz hat (siehe dazu HDE Online-Monitor 2023). So sind traditionelle Handelskäuferinnen und -käufer, selektive Onlineshopperinnen und -shopper sowie begeisterte Online-Shopperinnen und -shopper zu unterscheiden.
- Bezogen auf den stationären Einzelhandel entscheiden sich die Kaufenden weiterhin bewusst für einen **Versorgungs- oder Erlebniseinkauf**. Dabei zählt beim Versorgungseinkauf insbesondere die Erreichbarkeit, der Preis oder der dringende bzw. kurzfristige Bedarf (auch in Abgrenzung zum Online-Einkauf), während der Erlebniseinkauf durch Faktoren wie Qualität und Atmosphäre gekennzeichnet ist. Der Erlebniseinkauf ist Bestandteil der Freizeitgestaltung. Vor diesem Hintergrund sind Kopplungen mit anderen Aktivitäten und Nutzungen (Shopping, Dienstleistung, Gastronomie) von besonderer Bedeutung, während der Versorgungseinkauf durch eine zunehmende Discoutorientierung und Schnäppchenkäufe gekennzeichnet ist.

### Trends auf der Angebotsseite

Abbildung 2: Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2022)

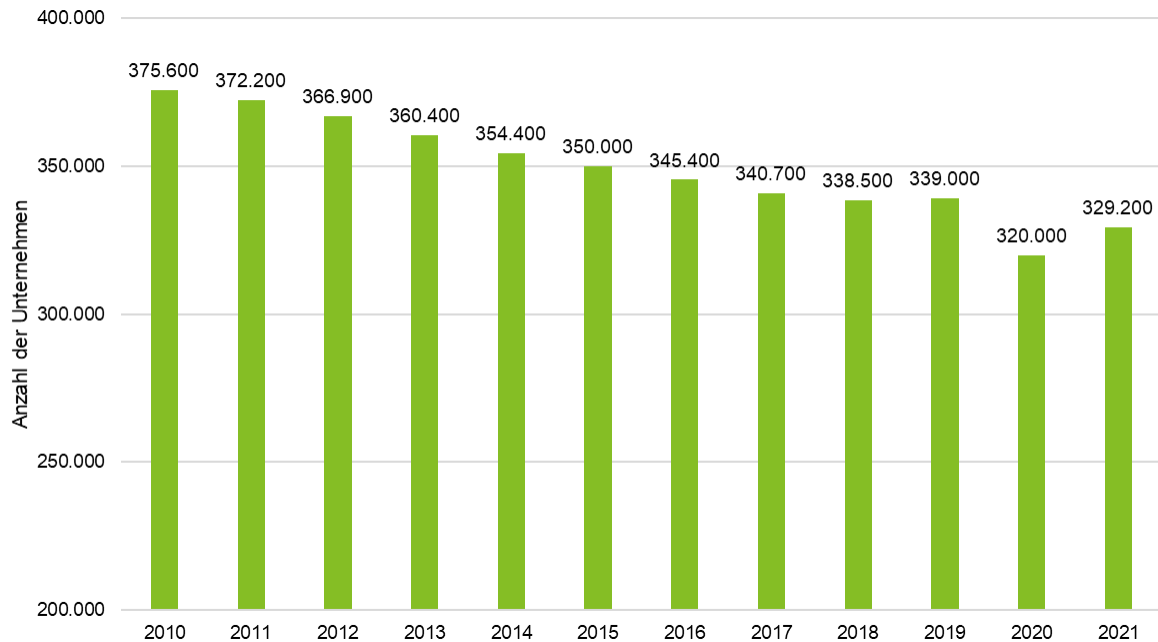


Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Handelsverband Deutschland (HDE Zahlenspiegel 2023); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2010 bis 2021 (in Millionen m²)

<sup>14</sup> Quelle: <https://www.demografie-portal.de>, (Zugriff im März 2020)

- Zwischen den Jahren 2010 und 2020 erhöhte sich die **Verkaufsfläche** des Einzelhandels in Deutschland von rund 122 Mio. m<sup>2</sup> um ca. 3 % auf rund 125 Mio. m<sup>2</sup> <sup>15</sup>. Die jährlichen Zuwachsraten sind in den letzten Jahren jedoch gesunken und weisen auf Sättigungstendenzen und einen sich verschärfenden Wettbewerb hin. Dieser Trend hat sich sowohl 2021 als auch 2022 fortgesetzt.

**Abbildung 3: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2021**



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2020; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 08/2023)

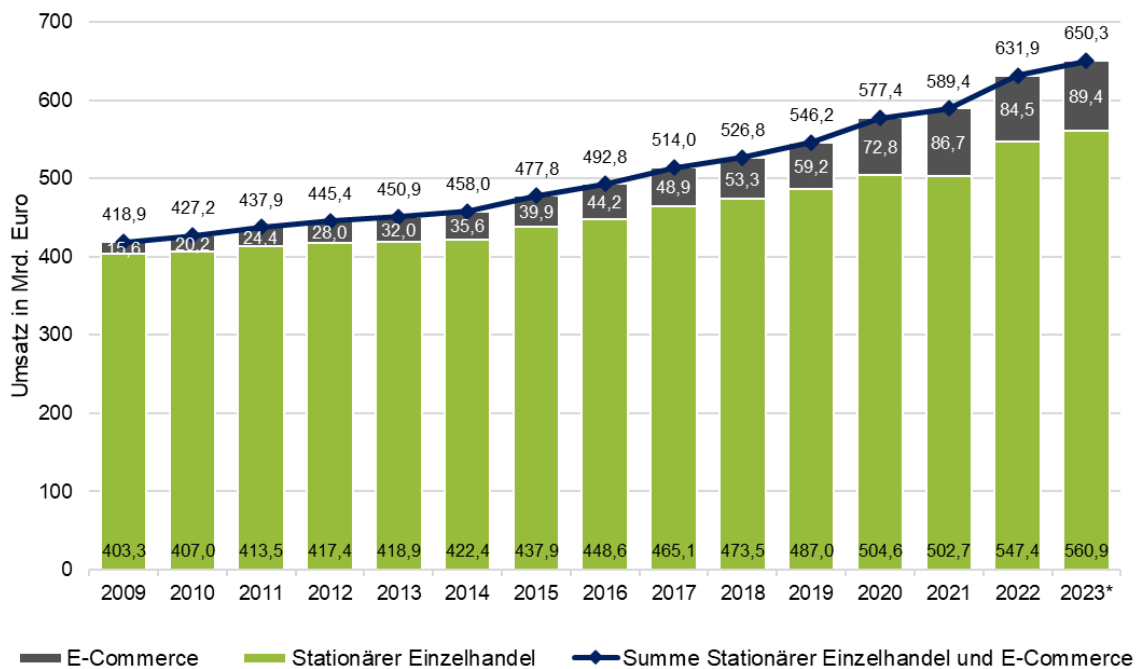
- Zwischen 2010 und 2019 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 376.000 um etwa 10 % auf rund 339.000<sup>16</sup>. Im Jahr 2020 ist ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Betriebsstätten auf 320.000 zu verzeichnen (Schließungen aufgrund der Corona-Pandemie-effekt). Im Jahr 2021 stieg die Anzahl dann wieder an, jedoch nicht auf das Vor-Krisen-Niveau. Die IFH Köln GmbH prognostiziert in einer mittleren Prognosevariante bis 2023 rund 80.000 Schließungen im stationären Einzelhandel infolge der Corona-Pandemie<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2020 (in Millionen m<sup>2</sup>), Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de), (Zugriff: 07/2022)

<sup>16</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2020; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 07/2022)

<sup>17</sup> Quelle: IFH Köln GmbH, Der Coronaturbo: Geschäftsaufgaben und Onlinewachstum im Zeitraffer. Abruf unter <https://www.ifhkoeln.de/der-coronaturbo-geschaeftsaufgaben-und-onlinewachstum-im-zeitraffer/> (Zugriff: 08/2023)

Abbildung 4: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2023)

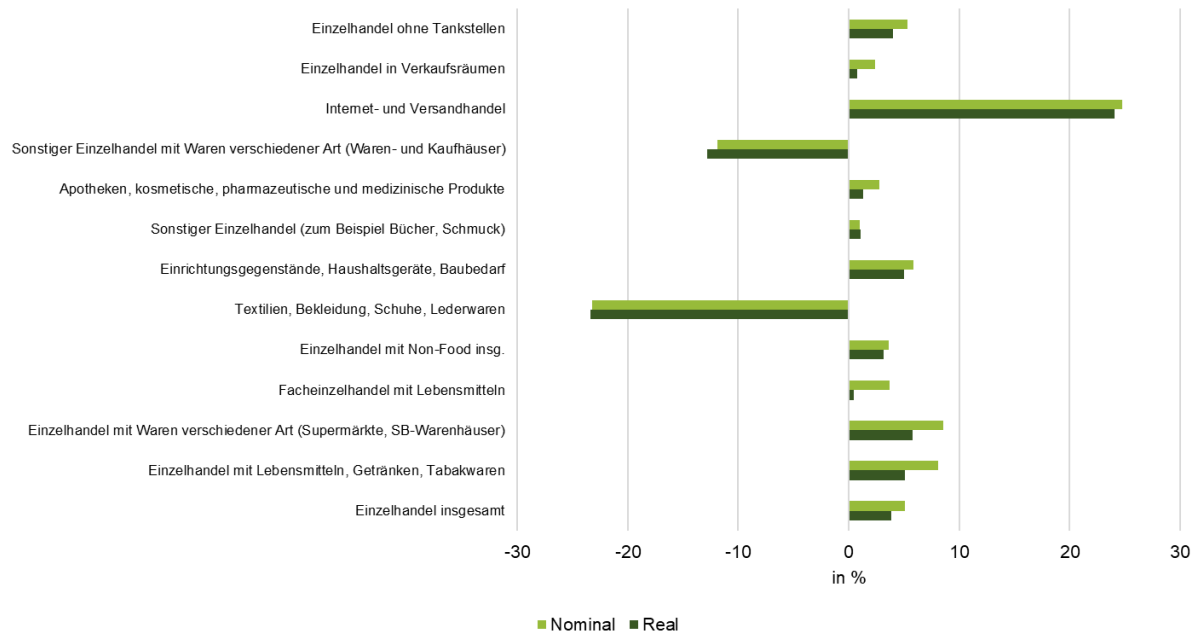


Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2023 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2023; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 08/2023)  
\*Hochrechnung

- Der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Milliarden Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2019 ein Gesamtumsatz von rund 546 Milliarden Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 30 % entspricht. Im Jahr 2022 wurde ein Gesamtumsatz von rund 632 Milliarden Euro erzielt, für das laufende Jahr wird in der Hochrechnung ein Umsatz von ca. 650 Mrd. € erwartet.
- Infolge der Corona-Pandemie kam es 2021 zu leichten **Umsatzrückgängen** im Vergleich zum Vorjahr, jedoch blieb der Umsatz auf weiterhin hohem Niveau trotz der Lockdowns im stationären Einzelhandel. Für das Jahr 2022 ist ein weiterer Umsatzanstieg auf ca. 630 Milliarden Euro zu verzeichnen, der damit im Bereich der jährlichen Zuwachsraten vor Corona liegt. Allerdings ist dabei auch zu berücksichtigen, dass der Einzelhandelsumsatz 2022 über höhere Preise nominal um drei Prozent zum Vorjahr wächst, preisbereinigt jedoch zwei Prozent seiner Erlöse verliert.<sup>18</sup> Ein wesentlicher Grund der insgesamt weiterhin nominal steigenden Umsatzzahlen ist auf den Onlinehandel zurück zu führen, deren Anteil am Gesamtumsatz sich 2022 von rund 5 % im Jahr 2010 auf ca. 16 % mehr als verdreifacht hat.

<sup>18</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, HDE-Halbjahrespressekonferenz Berlin, 5. Juli 2022

**Abbildung 5: Umsatzentwicklung im Einzelhandel nach Branchen 2020 gegenüber dem Vorjahr**



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Deutschland nach Branchen im Jahr 2020 (gegenüber dem Vorjahr); Abruf unter <https://de.statista.com> (Zugriff: 01/2023)

- Dabei gibt es allerdings große Unterschiede in den einzelnen **Warengruppen**. Während im Jahr 2020 in den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren aber auch Uhren/Schmuck enorme Umsatzeinbußen von bis zu -20 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden, erzielen u. a. der Lebensmitteleinzelhandel und der Bau- und Gartenbedarf Umsatzzuwächse. Größter Gewinner der Corona-Krise ist gleichwohl der Internet- und Versandhandel.
- Den gegenläufigen Entwicklungen (von Umsatz und Anzahl der Betriebe) sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2010 noch einen Marktanteil von 21,6 % einnahm, lag dieser 2020 nur noch bei 14,3 %<sup>19</sup>. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten.

Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies vor

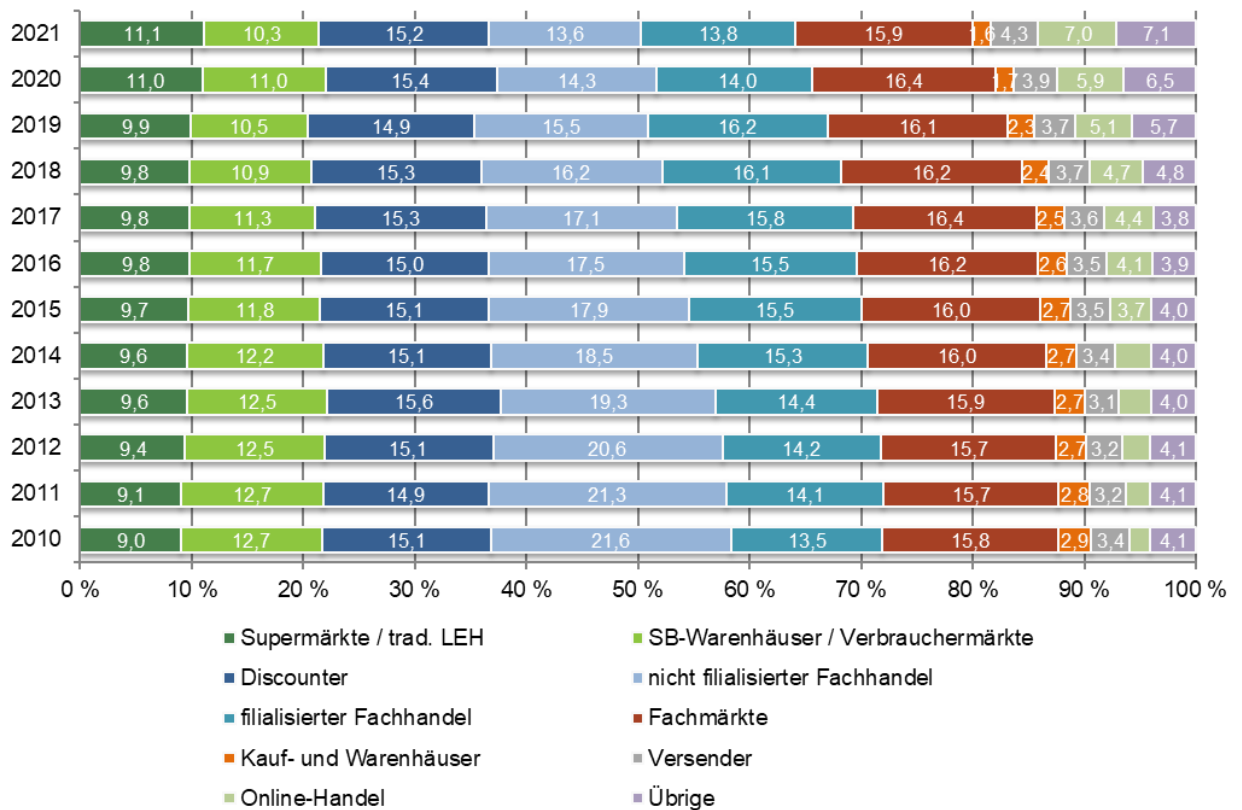
<sup>19</sup> Quelle: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2020; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 07/2022)



allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Adler, Bonita, Esprit, Hallhuber, Praktiker, Promod, Schlecker) ablesbar.

- Die Gesamtzahl der **Einkaufszentren** ist zwischen 2010 und 2021 konstant, wenn auch langsam, gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. m<sup>2</sup>, existierten im Jahr 2021 493 mit einer Gesamtfläche von 15,9 Mio. m<sup>2</sup>. Im Jahr 2022 ist jedoch kein Einkaufszentrum dazugekommen und auch die Verkaufsfläche der Bestehenden ist stagniert.<sup>20</sup> Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.

**Abbildung 6: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2021**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2021; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 08/2023)

- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an Pkw-kundenorientierte

<sup>20</sup> Quelle: EHI Retail Institute e. V.; Zahl der Shopping-Center in Deutschland stagniert; Abruf unter <https://www.ehi.org/news/zahl-der-shopping-center-in-deutschland-stagniert/> (Zugriff 01/2023)



Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sogenannte sekundäre Standortnetze) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Auch wenn diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmittel-discountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen.

Auch für **Factory-Outlet-Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige, üblicherweise großflächige Anbieter, auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „**neue**“ **Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark oder Decathlon, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

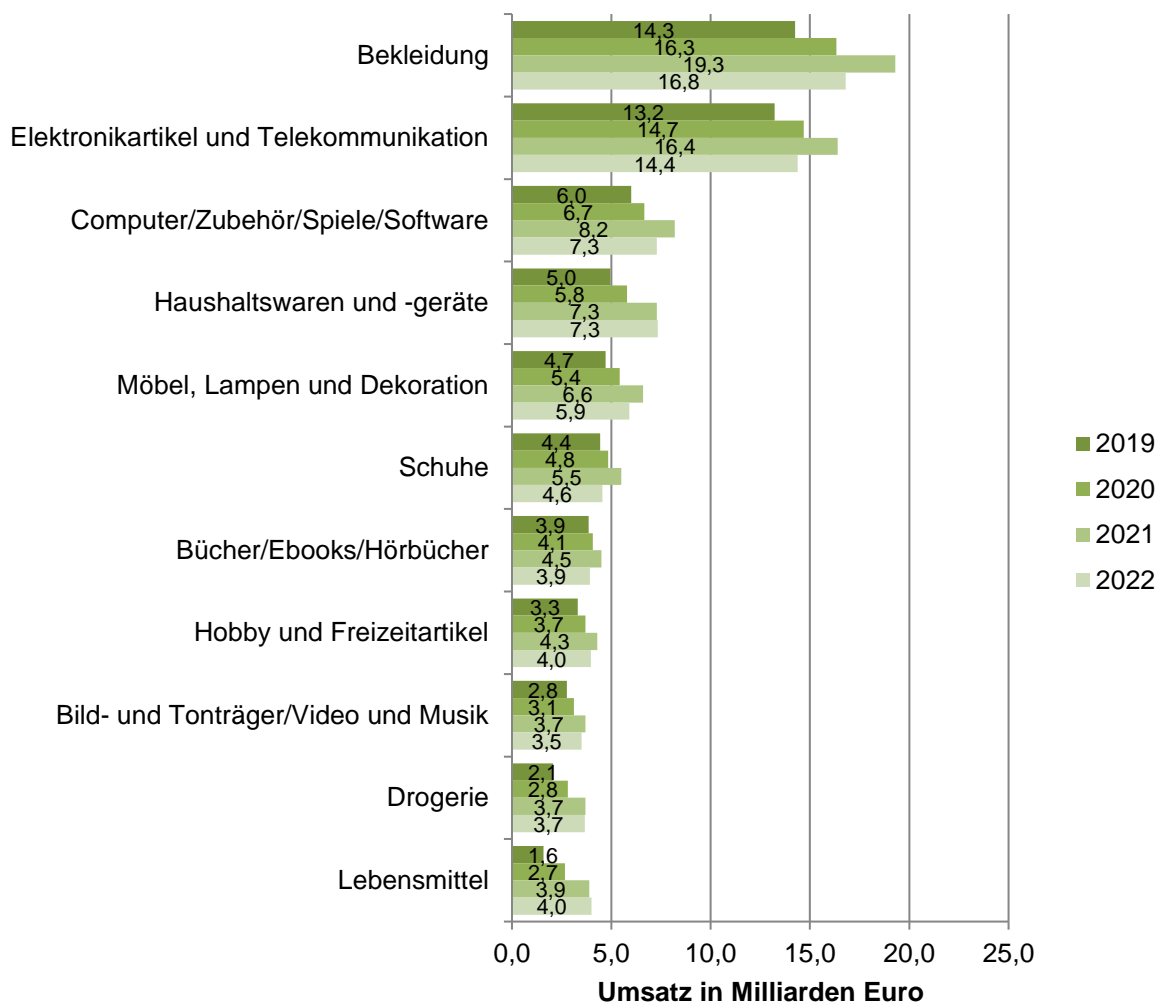
## Onlinehandel

- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen sich verändernde Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen und steigenden Wettbewerbsdruck. Dazu gehört vor allem die wachsende Bedeutung von **E-Commerce**<sup>21</sup>/ **Onlinehandel**, die durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und/oder Kundenbewertungen,

<sup>21</sup> „Ein Unternehmen betreibt E-Commerce, wenn es rechtsverbindliche Ein- oder Verkäufe über Websites oder automatisierten Datenaustausch (EDI) tätigt. Bezahlung und Auslieferung der Bestellungen müssen bei E-Commerce nicht im Bestellvorgang integriert sein.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; Abruf unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) (Zugriff: 03/2020)

keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, weiter zunehmen dürfte. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig steigende Marktanteile auf, die durch die Corona-Pandemie noch einmal deutlich gewachsen sind: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Milliarde Euro im Jahr 2000 auf rund 60 Milliarden Euro im Jahr 2019 an. Bedingt durch die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einschränkungen des stationären Einzelhandels (=Lockdown) konnte der Einzelhandelsumsatz im Onlinehandel im Jahr 2021 sogar auf rund 87 Milliarden Euro ansteigen.<sup>22</sup> Nach den starken Wachstumsraten in den Coronajahren führe 2022 eine gedämpfte Nachfrage zu einem Rückgang der Onlineumsätze um 2,5 % auf rund 84,5 Milliarden Euro. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert 2022 einem relativen Umsatzanteil von fast 13,4 %.

**Abbildung 7: Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 bis 2022**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Warengruppen im Online-Handel nach dem Umsatz in Deutschland in den Jahren 2019 bis 2022; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 01/2023)

<sup>22</sup> Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2021; (HDE Zahlenspiegel 2023)

- Wesentlichen **Anteil an der Umsatzentwicklung** haben die üblicherweise als zentrenrelevant eingestuften Sortimente aus dem Bereich Bekleidung mit ca. 19 Milliarden Euro im Jahr 2021, gefolgt von Sortimenten aus dem Elektronikbereich mit 16,4 Milliarden Euro (vgl. **Abbildung 7**). Aufgrund der Einschränkungen während der Corona-Pandemie wurden besonders in diesen Warengruppen hohe Anteile am Onlinevolumen generiert. Wenngleich diese beispielsweise in der großen Kernbranche Bekleidung zurück gegangen ist, wird immerhin noch ein Umsatzvolumen von 16,3 Milliarden Euro erreicht, was mit einem Anteil von rund 24 % am gesamten Onlinevolumen verbunden ist.
- Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online oder ein bisher nur online agierender Händler geht ins stationäre Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Der Kunde hat bei diesem Konzept beispielsweise die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Online-shop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben.

### Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben **neue Handelsformate** den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste - gekoppelt mit dem Onlinehandel, aber zunehmend auch kleinformatige Angebote, die auch in dünn besiedelten, ländlichen Bereichen zum Einsatz kommen, wie beispielsweise die „Dorfladenbox“, in der zudem regionale Produkte 24/7 angeboten werden.

**Abbildung 8: Neue Handelsformate – Smart Store 24/7**



Quellen: Rewe: [invidis.com](http://invidis.com); [www.tegut.com](http://www.tegut.com); Dorfladenbox.com

- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die **Marktzutrittsgrößen** bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher

Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrechterhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.

- In der Lebensmittelbranche ist ein **nachhaltiges Onlinewachstum** zu beobachten. Gemäß HDE Online-Monitor 2023 beläuft sich Anteil der Fast Moving Consumer Goods am Onlinehandel auf 12,1 % bzw. rund 10 Milliarden Euro. Onlinehandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

### **Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung**

Mit den zuvor dargelegten Einflussfaktoren gehen strukturelle und räumliche Angebotsverschiebungen einher, die auch die räumliche Planung vor große Herausforderungen stellen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von städtischen Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.
- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb und vor allem auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Das kann sich durch uniforme und zumeist kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-) Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.



- Wachsende Betriebsgrößen, Konzentrationstendenzen und in Teilen auch eine zunehmende Bedeutung des Onlinehandels auf der einen Seite, sowie Angebotsverschiebungen an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite, bewirken vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadt- und Stadtteile in größeren Städten.

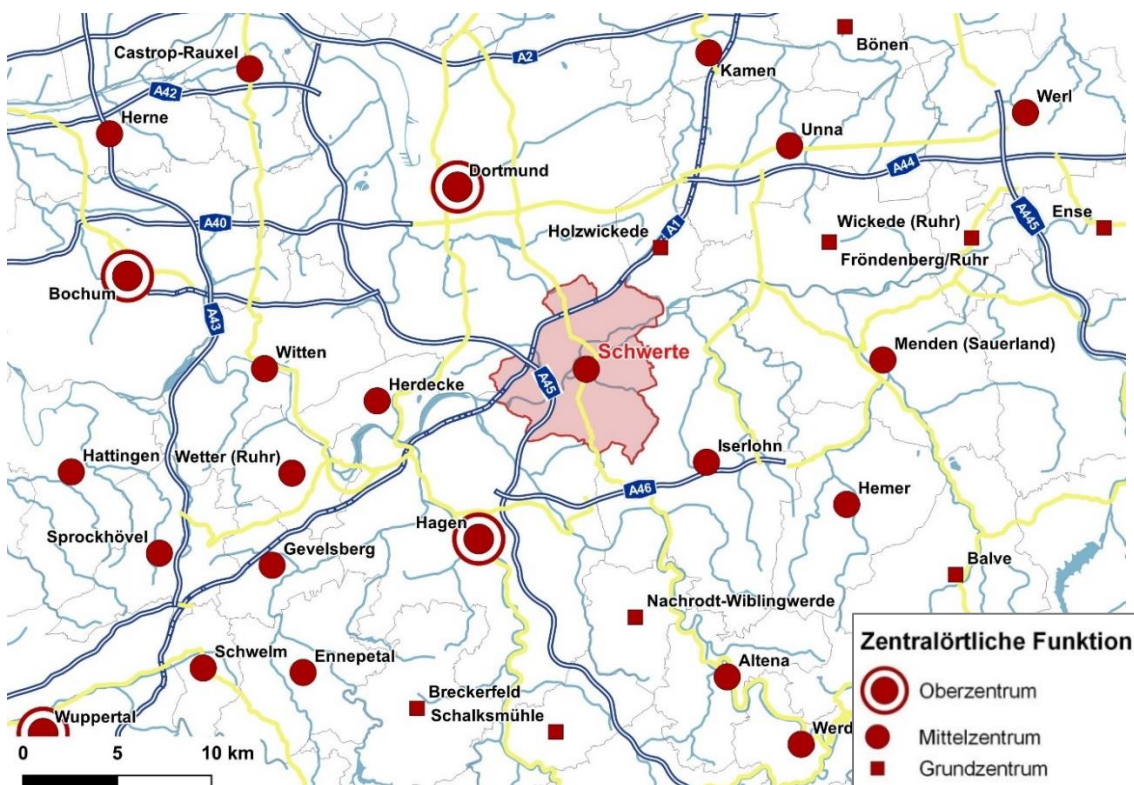
## 5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelsituation in der Stadt Schwerte eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Schwerte auswirken können.

### 5.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 47.900 Einwohner<sup>23</sup> zählende Stadt Schwerte liegt zentral in Nordrhein-Westfalen, im Südosten des überwiegend städtisch geprägten Ruhrgebiets, im Kreis Unna. Landesplanerisch ist der Stadt Schwerte die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Karte 1: Lage der Stadt Schwerte in der Region



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

<sup>23</sup> Quelle: Stadt Schwerte, Stand 01.06.2022

Die Stadt grenzt im Norden an das Oberzentrum Dortmund und südwestlich an das Oberzentrum Hagen an, weiterhin ist sie umgeben vom Mittelzentrum Iserlohn sowie dem Grundzentrum Holzwickede.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen der Stadt Schwerte werden – regional wie auch überregional – durch die verkehrliche Anbindung begünstigt. Mit dem Westhofener Kreuz befindet sich ein sehr stark befahrener Verkehrsknotenpunkt im Stadtgebiet. Es verbindet die Bundesautobahn A1 (Heiligenhafen-Köln-Saarbrücken; Südwest-Nordost-Richtung) und die Bundesautobahn A45 (Dortmund-Gießen-Aschaffenburg; Nordwest-Südost-Richtung) miteinander. Darüber hinaus verlaufen die Bundesstraße B 236 (Olfen-Dortmund-Münchhausen) sowie mehrere Landesstraßen durch das Stadtgebiet. Dazu gehören die L648 (Dortmund-Schwerte-Iserlohn), L662 (Dortmund-Schwerte), L672 (Dortmund-Schwerte), L673 (Schwerte-Wickede-Ense), L675 (Witten-Hagen-Schwerte), L676 (Schwerte-Iserlohn) sowie L677 (Iserlohn-Schwerte-Holzwickede).

Die Stadt Schwerte ist an das Regionalverkehrsnetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Die Linien RE7, RE13, RE17 und RB53 verbinden die Stadt mit ihrem Umland. Neben dem Bahnhof Schwerte besteht ein Haltepunkt in Ergste (RB53). Ein Anschluss an das Fernverkehrsnetz ist durch eine IC-Linie gegeben, weitere Fernverkehrsbahnhöfe mit vielseitigen Verbindungsmöglichkeiten finden sich darüber hinaus in Hagen und Dortmund.

Neben dem Bahnverkehr dient vor allem der Busverkehr der innerörtlichen Erschließung der Stadt Schwerte. So verkehren Regionalbus- und Stadtbuslinien im Taktverkehr im Schwerter Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus.

## 5.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die 47.900 Einwohner der Stadt Schwerte verteilen sich auf die acht Stadtteile Ergste, Geisecke, Holzen, Lichtendorf, Mitte, Villigst, Wandhofen und Westhofen, die seit der kommunalen Neuordnung 1975 zur Stadt Schwerte zusammengeschlossen sind.

Das Stadtgebiet umfasst rund 56,2 km<sup>2</sup>, womit die Bevölkerungsdichte 852 Personen je km<sup>2</sup> beträgt<sup>24</sup>.

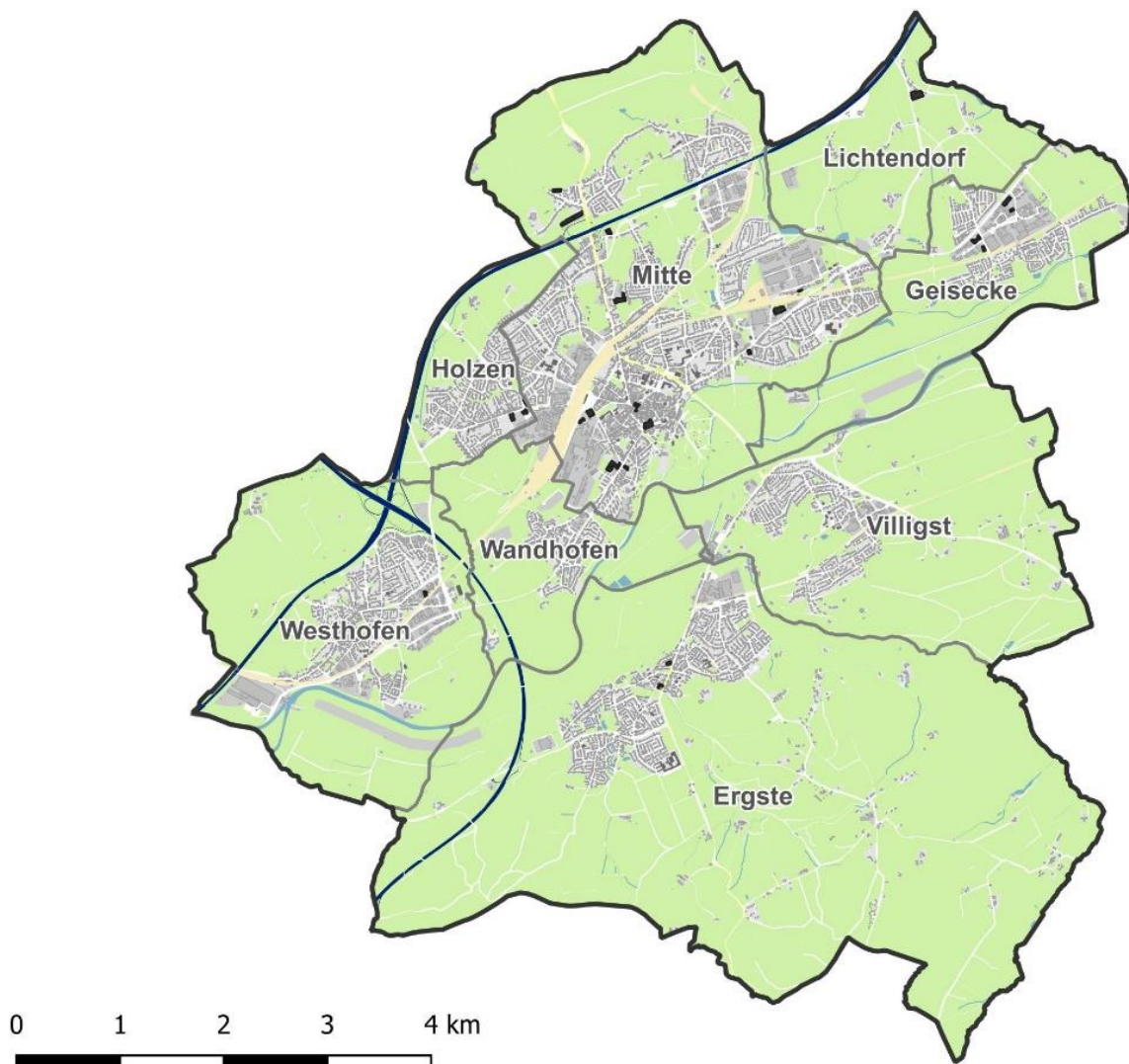
**Tabelle 4: Schwerter Stadtteile mit Einwohnerzahlen (gerundete Werte)**

Stadtteil	Einwohner	Anteile
Ergste	6.870	14 %
Geisecke	2.920	6 %
Holzen	3.820	8 %
Lichtendorf	230	<1 %
Mitte	23.260	49 %
Villigst	2.990	6 %
Wandhofen	2.380	5 %
Westhofen	5.460	11 %
<b>gesamt</b>	<b>47.930</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Angaben der Stadt Schwerte, Stand: 01.06.2022

<sup>24</sup> Quelle Größe Stadtgebiet: Stadt Schwerte; <https://www.schwerte.de/tourismus-stadtportrait/stadtportrait/daten-fakten>; Abruf 07/2022; eigene Berechnung Bevölkerungsdichte

Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur von Schwerte



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

Der Siedlungsschwerpunkt liegt im Stadtteil Mitte. Hier leben mit 23.260 Einwohnern 49 % der Bevölkerung von Schwerte (vgl. Tabelle 4). In den übrigen sieben Stadtteilen ist die Einwohnerverteilung sehr unterschiedlich. Während in Lichtendorf lediglich weniger als 230 Personen leben, sind es in den übrigen sechs Stadtteilen zwischen 2.380 (Wandhofen) und 6.870 Personen (Ergste). Die größtenteils kompakten Siedlungskörper der einzelnen Stadtteile werden in den Randbereichen von teilweise dispersen Strukturen mit teilweise land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ergänzt. Weiterhin sind die Siedlungskörper der einzelnen Stadtteile größtenteils durch Freiräume untergliedert, was aus gesamtstädtischer Sicht zu einer insgesamt dispersen Siedlungsstruktur der Stadt Schwerte führt.

### 5.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern lässt sich ein Vergleich des Schwerter Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Karte 3 zeigt, dass sich das einzelhandelsrelevante

Kaufkraftniveau in Schwerte im regionalen Vergleich im mittleren bis höheren Bereich zu den Nachbarkommunen bewegt. Höhere Kaufkraftkennziffern sind im Mittelzentrum Herdecke und in dem Grundzentrum Holzwickede zu verzeichnen, während das Kaufkraftniveau in Dortmund, Hagen, Iserlohn, Nachrodt-Wiblingwerde sowie in Wetter (Ruhr) auf einem niedrigeren Niveau als in Schwerte liegt.

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in Schwerte wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der aktuellen Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln. Die entsprechenden Kennwerte sind der nachfolgenden Tabelle 5 zu entnehmen.

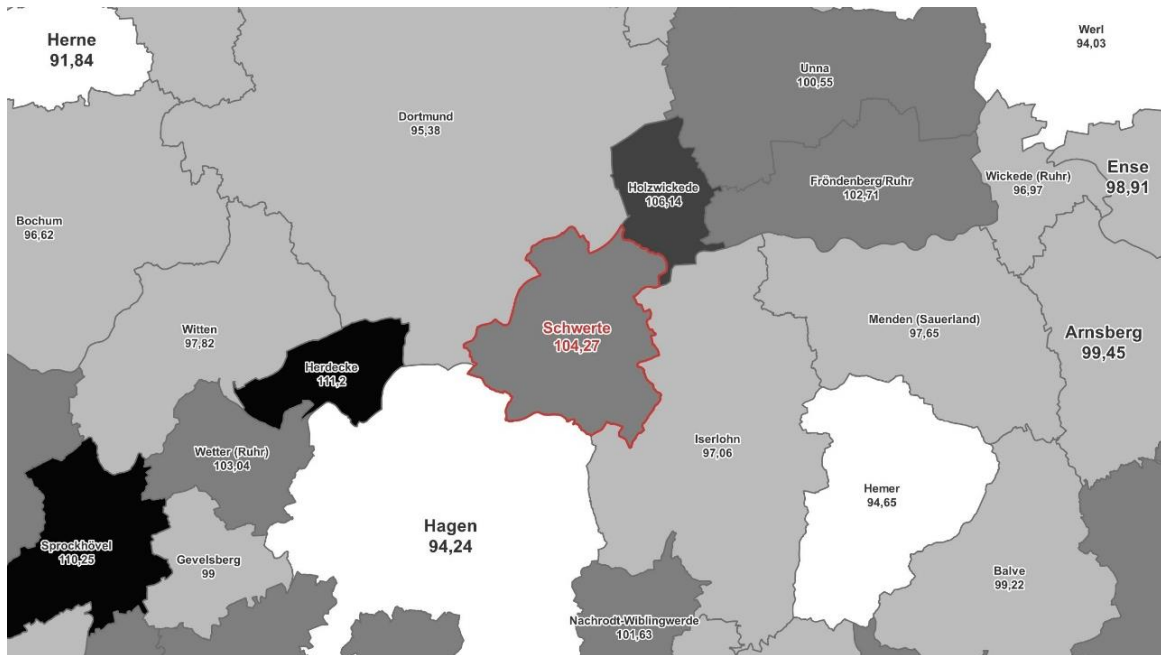
**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich (2021)**

Kommune	Landesplanerische Versorgungsfunktion	Einwohner (gerundet)	Einzelhandelsrelevantes	
			Kaufkraftniveau Index D=100	Kaufkraftvolumen in Mio. Euro
<b>Schwerte</b>	<b>Mittelzentrum</b>	<b>47.900</b>	<b>104,3</b>	<b>340,9</b>
Dortmund	Oberzentrum	588.300	95,4	3.780,6
Witten	Mittelzentrum	96.500	97,8	638,1
Herdecke	Mittelzentrum	22.800	111,2	174,1
Wetter (Ruhr)	Mittelzentrum	27.400	103,0	192,3
Hagen	Oberzentrum	188.700	94,2	1.196,0
Nachrodt-Wiblingwerde	Grundzentrum	6.500	101,6	45,2
Iserlohn	Mittelzentrum	92.200	97,1	604,4
Hemer	Mittelzentrum	34.100	94,7	217,0
Menden (Sauerland)	Mittelzentrum	52.600	97,7	347,3
Fröndenberg/Ruhr	Grundzentrum	20.800	102,7	145,2
Unna	Mittelzentrum	58.900	100,6	402,3
Holzwickede	Grundzentrum	17.100	106,1	123,9

Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: IFH Retail Consultants GmbH, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021; (Index = 100); Einwohner Stadt Schwerte (Stand 01.06.2022)



### Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: Darstellung Junker+Kruse nach IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021

Im Vergleich zum Jahr 2013 (103,5) ist das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Schwerte leicht gestiegen bei einer zusätzlich leicht positiven Bevölkerungsentwicklung. Dabei ist das reale einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial seit 2013 von rund 268 Mio. Euro auf 340,9 Mio. gestiegen.

## 5.4 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen stellt sich in der Stadt Schwerte wie folgt dar:

**Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Schwerte nach Warengruppen**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	in Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil
Nahrungs- und Genussmittel	2.767	132,6	38,9%
Blumen (Indoor)/Zoo	129	6,2	1,8%
Gesundheit und Körperpflege	477	22,9	6,7%
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	180	8,6	2,5%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	<b>3.553</b>	<b>170,3</b>	<b>49,9%</b>
Bekleidung/Textilien	503	24,1	7,1%
Schuhe/Lederwaren	136	6,5	1,9%
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren	123	5,9	1,7%
Spielwaren/Hobbyartikel	155	7,4	2,2%
Sport und Freizeit	235	11,3	3,3%

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	in Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil
überwiegend mittelfristiger Bedarf	<b>1.151</b>	<b>55,2</b>	<b>16,2%</b>
Wohneinrichtung	180	8,6	2,5%
Möbel	439	21,0	6,2%
Elektro/Leuchten	214	10,2	3,0%
Elektronik/Multimedia	478	22,9	6,7%
medizinische und orthopädische Artikel	89	4,3	1,3%
Uhren/Schmuck	80	3,8	1,1%
Baumarktsortimente	524	25,1	7,4%
Gartenmarktsortimente	122	5,9	1,7%
überwiegend langfristiger Bedarf	<b>2.126</b>	<b>101,9</b>	<b>29,9%</b>
Sonstiges	283	13,6	4,0%
<b>gesamt</b>	<b>7.114</b>	<b>340,9</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Berechnung Junker+Krusse, Grundlage: IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Stadt Schwerte rund 340,9 Mio. Euro (2021)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt mit rund 132,6 Mio. Euro bzw. rund 38,9 % der höchste Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Baumarktsortimente (rund 25,1 Mio. Euro bzw. 7,4 %), Bekleidung/Textilien (rund 24,1 Mio. Euro bzw. 7,1 %) sowie Gesundheit und Körperpflege (rund 22,9 Mio. Euro bzw. 6,7 %) und Elektronik/Multimedia (ebenfalls rund 22,9 Mio. Euro bzw. 6,7 %).

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Schwerte zugrunde. Die sogenannte Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Schwerte vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Schwerte** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 104,3**, d. h. dass die Schwerter Bevölkerung über ein rund 4,3 % über dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Quelle: Berechnung Junker+Krusse auf Grundlage von IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021.

## 6 Einzelhandelsangebot in Schwerte

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen in Schwerte unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

### 6.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der Daten aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Schwerte können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation getroffen werden. Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation zum Erhebungszeitpunkt stellt sich wie folgt dar:

- Es bestehen 244 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne<sup>26</sup> mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 86.600 m<sup>2</sup>.  
Im Vergleich zum Jahr 2013 handelt es sich um einen Verkaufsflächenzuwachs von rund 8.700 m<sup>2</sup> (+11 %) sowie eine Abnahme der Betriebe um 23 (-9 %). Der Verkaufsflächenzuwachs betrifft vor allem die Warengruppen der überwiegend langfristigen bedarfsstufe (Bau- und Gartenmarktsortimente).
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt rund 355 m<sup>2</sup>. Sie ist im Vergleich zu 2013 um rund 60 m<sup>2</sup> gestiegen. Dies ist vor dem Hintergrund der positiven Verkaufsflächenentwicklung sowie dem Rückgang der Anzahl der Betriebe grundsätzlich zu erwarten und entspricht dem bundesweit zu beobachtenden Trend.
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 1,8 m<sup>2</sup> pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner, was insbesondere auf einen prägenden Anteil großflächiger Anbieter im Stadtgebiet zurückzuführen ist.  
An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Darstellung der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung eine erste gesamtstädtische, quantitative Einordnung darstellt. Eine überdurchschnittlich einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung kann nicht allein als Indiz dafür herangezogen werden, dass ggf. kein Handlungserfordernis zu einzelhandelsrelevanten Entwicklungen besteht. Hier sind differenzierte räumliche und strukturelle Analysen, unter besonderer Berücksichtigung der Zentren- und Standortstruktur sowie Wettbewerbssituation, zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelsangebot nach Warengruppen stellt sich in der Stadt Schwerte wie in Tabelle 7 und Abbildung 9 aufgeführt dar:

<sup>26</sup> Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare, Einzelhandelseinrichtungen gezählt.

**Tabelle 7: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in der Stadt Schwerte nach Warengruppen**

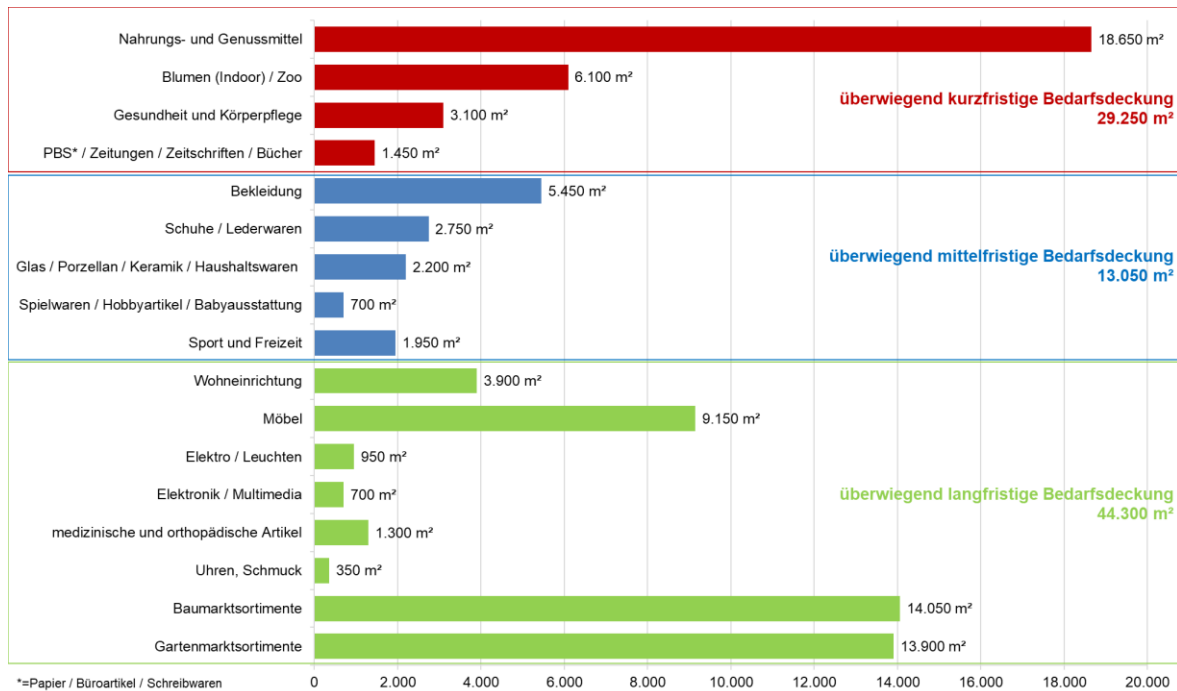
Warengruppe	Verkaufsflächen (gerundet) in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtverkaufs- fläche in %	Anzahl der Betriebe***
Nahrungs- und Genussmittel	18.650	21,5	81
Blumen (Indoor)/Zoo	6.100	7,0	11
Gesundheit und Körperpflege	3.100	3,6	16
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1.450	1,7	16
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>29.250</b>	<b>33,8</b>	<b>124</b>
Bekleidung	5.450	6,3	30
Schuhe/Lederwaren	2.750	3,2	6
GPK**/Haushaltswaren	2.200	2,5	6
Spielwaren/Hobbyartikel	700	0,8	3
Sport und Freizeit	1.950	2,3	6
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>13.050</b>	<b>15,1</b>	<b>51</b>
Wohneinrichtung	3.900	4,5	8
Möbel	9.150	10,6	4
Elektro/Leuchten	950	1,1	2
Elektronik/Multimedia	700	0,8	11
medizinische und orthopädische Artikel	1.300	1,5	15
Uhren, Schmuck	350	0,4	6
Baummarktsortimente	14.050	16,2	19
Gartenmarktsortimente	13.900	16,1	4
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>44.300</b>	<b>51,2</b>	<b>69</b>
Sonstiges	-	0,0	-
<b>gesamt</b>	<b>86.600</b>	<b>100,0</b>	<b>244</b>

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse in Schwerte, 02/2022; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt

\* Papier/Büroartikel/Schreibwaren

\*\* Glas, Porzellan, Keramik

\*\*\* Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

**Abbildung 9: Verkaufsflächen in der Stadt Schwerte nach Warengruppen (in m<sup>2</sup>)**

Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage Einzelhandelserhebung Junker+Kruse in Schwerte, 02/2022; gerundete Werte

### Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Etwa ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche bzw. rund **29.250 m<sup>2</sup>** entfällt auf die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Der größte Anteil wird dabei von der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** eingenommen (18.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Auch einer der größten Anteile der Betriebe (81 Betriebe, rund 22 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei dabei auch kleine Anbieter wie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) berücksichtigt werden. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von **0,39 m<sup>2</sup>/ Einwohner** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist auf eine im Bundesvergleich durchschnittliche Ausstattung hin. Der Wert unterstreicht zum einen die gute quantitative **Angebotsausstattung** in dieser Warengruppe und verdeutlicht zum anderen die große Bedeutung dieser Warengruppe innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben bzw. hinsichtlich der Versorgungsfunktion von Schwerte als Mittelzentrum.
- Auch die Angebotsausstattungen in den **übrigen Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung** sind als gut einzustufen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Angeboten von Drogeriewaren und Körperpflegeartikeln mit einer warengruppenspezifischen Verkaufsfläche von 3.100 m<sup>2</sup> zum einen um Anbieter mit entsprechendem Kernsortiment (Drogeriemärkte und Parfümerie in der Innenstadt) handelt und daneben dieses Sortiment regelmäßig als Randsortiment in Lebensmittelmärkten vertreten ist.

## Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- Das Verkaufsflächenangebot in den Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfs beläuft sich auf rund **13.050 m<sup>2</sup>**, was einem Anteil von rund **15,1 %** an der **Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Schwerte** entspricht. Ein quantitativer Angebotschwerpunkt liegt dabei in der **innerstädtischen Leitbranche Bekleidung**, die mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **5.450 m<sup>2</sup>** über rund **6 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** verfügt. Dabei verteilt sich die Verkaufsfläche auf 30 Betriebe, die dieser Warengruppe zuzuordnen sind.
- In den ebenfalls zentrenprägenden Leitbranchen **Schuhe/Lederwaren; Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren** sowie **Sport und Freizeit** bewegen sich die Gesamtverkaufsflächen zwischen **1.950 m<sup>2</sup>** und **2.750 m<sup>2</sup>**, was Anteilen zwischen **2** und **3 %** am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot entspricht.<sup>27</sup> Auf die Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel entfällt lediglich ein Anteil von rund **1 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

## Angebotssituation des überwiegend langfristigen Bedarfs

- Mit insgesamt rund **44.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** nehmen die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe einen Anteil von rund **51,2 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot** ein. Die absolut größten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile entfallen dabei auf Warengruppen, die regelmäßig durch großflächige Anbieter geprägt sind. Dabei handelt es sich um die Warengruppen **Möbel/Wohneinrichtung** (zusammen rund 13.050 m<sup>2</sup>) sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente** (zusammen rund 27.950 m<sup>2</sup>).

Stellt man das warengruppenspezifisch differenzierte Verkaufsflächenangebot sowie die rechnerisch ermittelten warengruppenspezifischen Umsätze des Schwerter Einzelhandels der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, so ergeben sich sowohl die gesamtstädtische als auch die nach Warengruppen differenzierte einzelhandelsrelevante Zentralität. Hierbei handelt es sich um eine Maßzahl, die den Kaufkraftzu- beziehungsweise -abfluss im Saldo darstellt und Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes zulässt.

**Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in der Stadt Schwerte nach Warengruppen**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante/r			
	Verkaufsfläche (gerundet)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	18.650	111,0	132,6	0,84
Blumen (Indoor)/Zoo	6.100	14,0	6,2	2,26
Gesundheit und Körperpflege	3.100	21,7	22,9	0,95

<sup>27</sup> Nach der Erhebung bzw. im Zuge der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes hat das Fachgeschäft für GPK/Haushaltswaren Kotte am Markt seinen Standort in Schwerte verlassen. Dies führt zu einer Reduzierung der Verkaufsfläche in der Warengruppe GPK/Haushaltswaren um ca. 300 m<sup>2</sup> sowie 150 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Wohneinrichtungsartikel.



Warengruppe	Einzelhandelsrelevante/r			
	Verkaufsfläche (gerundet)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
PBS*/Zeitungen/Zeitschr./Bücher	1.450	6,3	8,6	0,73
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>29.250</b>	<b>153,0</b>	<b>170,3</b>	<b>0,90</b>
Bekleidung	5.450	14,6	24,1	0,61
Schuhe/Lederwaren	2.750	9,1	6,5	1,40
GPK**/Haushaltswaren	2.200	4,8	5,9	0,81
Spielwaren/Hobbyartikel	700	1,8	7,4	0,24
Sport und Freizeit	1.950	9,1	11,3	0,81
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>13.050</b>	<b>39,4</b>	<b>55,2</b>	<b>0,71</b>
Wohneinrichtung	3.900	7,2	8,6	0,83
Möbel	9.150	9,6	21,0	0,46
Elektro/Leuchten	950	4,0	10,2	0,40
Elektronik/Multimedia	700	4,7	22,9	0,21
medizinische und orthopädische Artikel	1.300	6,5	4,3	1,51
Uhren/Schmuck	350	2,8	3,8	0,73
Baummarktsortimente	14.050	16,9	25,1	0,67
Gartenmarktsortimente	13.900	12,4	5,9	2,09
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>44.300</b>	<b>64,0</b>	<b>101,9</b>	<b>0,63</b>
Sonstiges	-	-	13,6	-
<b>gesamt</b>	<b>86.600</b>	<b>256,4</b>	<b>340,9</b>	<b>0,75</b>

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 02/2022, IFH Retail Consultants Köln, 2021; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt

\* Papier/Büroartikel/Schreibwaren

\*\* Glas, Porzellan, Keramik

- Dem Kaufkraftpotenzial der **Stadt Schwerte** von rund **256,4 Mio. Euro** für das Jahr 2021 steht ein **geschätztes Jahresumsatzvolumen** von rund **340,8 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von **0,75** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Per Saldo fließen 25 % der Schwerter einzelhandelsrelevanten Kaufkraft an Wettbewerbsstandorte außerhalb des Stadtgebietes.  
 Es ist zu berücksichtigen, dass das ausgewiesene Kaufkraftpotenzial auch Anteile beinhaltet, die dem Onlinehandel zufließen. Diese liegen insgesamt bei rund 15 %, variieren aber sehr deutlich in den einzelnen Warengruppen. Es ist davon auszugehen, dass etwa in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel der Anteil unter 5 % liegt, während die Warengruppen, die seit Anbeginn stark über den Onlinehandel abgesetzt wurden, wie Bekleidung oder Elektronik/Multimedia durchaus Anteile von 40 %

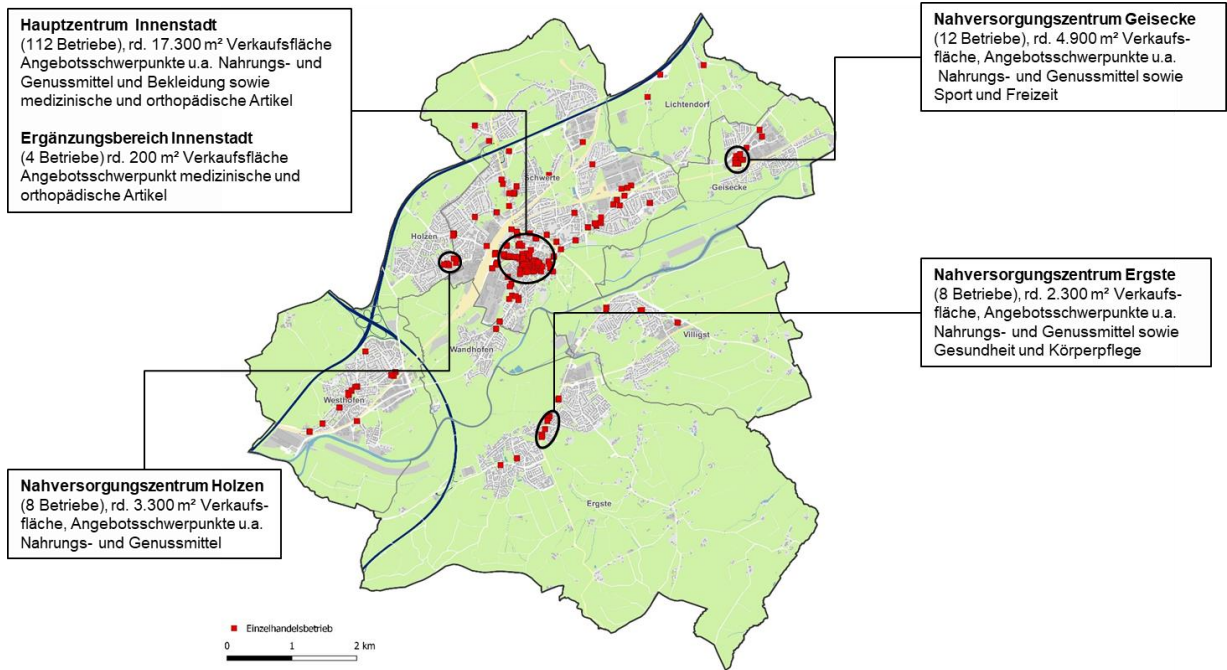
erreichen. Daten, die belegen inwieweit hier der stationäre Einzelhandel aufgrund von Multichanneling profitiert liegen nicht vor.

- In den einzelnen Warengruppen ergeben sich unterschiedliche Zentralitätswerte. In den nahversorgungsrelevanten **Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege** liegen die Werte bei 0,84 bzw. 0,95, was auf eine weitgehend gute, quantitative Versorgungssituation hinweist, die unter räumlichen und strukturellen Aspekten näher zu betrachten ist (vgl. dazu Kapitel 6.5).  
In den zentrenrelevanten Sortimenten **Bekleidung, Spielwaren/Hobbyartikel sowie Elektronik/Multimedia** dagegen liegen die Zentralitätswerte bei 0,21 bzw. 0,61. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Warengruppen einem besonderen Wettbewerbsdruck ausgesetzt sind, der insbesondere auf den Einfluss des Onlinehandels und die Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in den übergeordneten Oberzentren zurückzuführen ist.  
In den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten weisen die Zentralitätskennziffern darauf hin, dass per Saldo die lokale sortimentspezifische Kaufkraft zu einem wesentlichen Anteil gebunden werden kann (Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Sport und Freizeit) bzw. sogar Kaufkraftzuflüsse von außen zu verzeichnen sind.
- Die typischerweise nicht zentrenrelevanten Warengruppen **Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente** weisen Zentralitätswerte zwischen 0,46 und 2,09 auf. Im Möbelsektor ist das Angebot eingeschränkt, so dass hier vor allem auch Anbieter in den Nachbarkommunen (u. a. Unna, Kamen, Dortmund) aufgesucht werden. Die hohe Zentralität in der Warengruppe Gartenmarktsortimente ist auf die seit vielen Jahren am Markt etablierten Anbieter zurückzuführen, die eine Ausstrahlungskraft auch über das Stadtgebiet hinaus entwickelt haben.

## 6.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die **strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung** von grundlegender Bedeutung. Die nachfolgenden Analyseschritte geben daher einen dezidierten Überblick über die Verteilung des aktuellen Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet.

**Karte 4: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Schwerte in zentralen Versorgungsbereichen**



Quelle: Berechnung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse, 02/2022; gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Differenziert nach den acht Stadtteilen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot wie folgt dar:

**Tabelle 9: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Schwerte**

Stadtteile	Einwohner (Stand: 01.06.2022)*	Anzahl Einzelhandels- betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> je Einwohner
Ergste	6.870	13	2.700	0,39
Geisecke	2.920	15	13.200	4,55
Holzen	3.820	8	3.300	0,87
Lichtendorf	230	3	9.550	38,20
Mitte	23.260	184	55.850	2,40
Villigst	2.990	5	250	0,08
Wandhofen	2.380	2	350	0,15
Westhofen	5.460	14	1.400	0,26
<b>gesamt</b>	<b>47.930</b>	<b>244</b>	<b>86.600</b>	<b>1,81</b>

Quelle: Berechnung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse, 02/2022; \*gerundete Werte; Abweichungen in den Summen rundungsbedingt

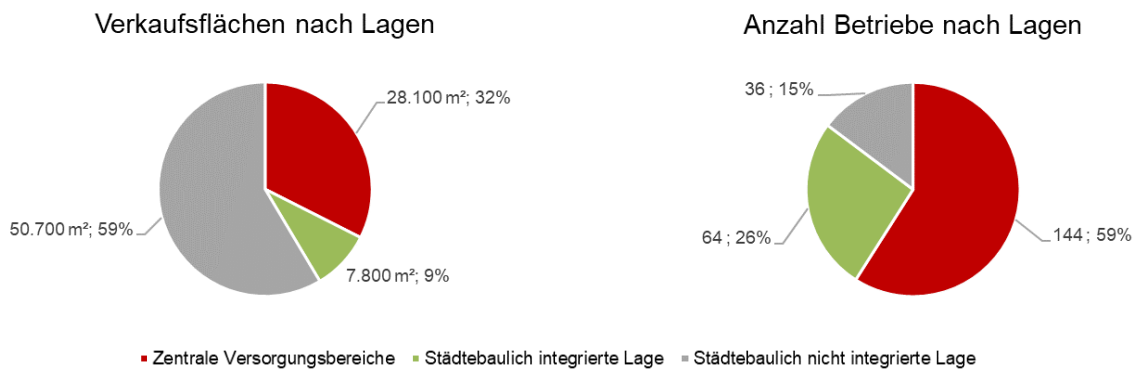
- Der quantitative Schwerpunkt des Verkaufsflächenangebotes liegt in der Stadt Schwerte im Stadtteil **Mitte**. Mit rund **55.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** befinden sich 64 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes beziehungsweise **184 Betriebe** (das entspricht einem Anteil von 75 % aller Anbieter im Stadtgebiet) innerhalb dieses

Stadtteils. Die Verkaufsflächenausstattung ist dabei mit einem Wert von 2,40 m<sup>2</sup>/Einwohner sowohl im Hinblick auf den gesamtstädtischen Wert (1,81 m<sup>2</sup>/Einwohner) und den bundesdurchschnittlichen Wert (1,5 m<sup>2</sup>/Einwohner) als überdurchschnittlich einzustufen. Der prägende Angebotsstandort ist hier vor allem die Innenstadt. Darüber hinaus stellen aber auch der Standortbereich Beckestraße (u. a. Penny, Siemes Schuhcenter, Hammer), das Gartencenter Augsburg an der Hörder Straße sowie das SB-Warenhaus Kaufland, Am Dohrbaum) quantitative Angebotsschwerpunkte dar.

- Der Stadtteil **Geisecke** weist eine Verkaufsflächenausstattung von 4,55 m<sup>2</sup>/Einwohner auf. Hier sind mit **15 Betrieben** angesiedelt, die eine Verkaufsfläche von **13.200 m<sup>2</sup>** umfassen. Dies entspricht einem gesamtstädtischen Anteil von rund 15 %.
- Der Stadtteil **Lichtendorf** weist eine Verkaufsfläche von **9.550 m<sup>2</sup>** in lediglich drei Betrieben auf. Dies entspricht einem gesamtstädtischen Anteil von rund 11 %. Das Angebot wird vor allem durch das Gartencenter Pötschke bestimmt. Die hohe Verkaufsflächenausstattung ist vor allem auf das geringe Einwohnerpotenzial zurückzuführen.
- Im Stadtteil **Holzen** sind in **8 Einzelhandelsbetrieben** rund **3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** und in **Ergste** in **13 Betrieben** rund **2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** angesiedelt. Die Angebote befinden sich hier nahezu ausschließlich in den jeweiligen Nahversorgungszentren und dienen der Nahversorgung in den Stadtteilen und teilweise darüber hinaus (Villigst). Prägend wirken hier vor allem die Lebensmittelmärkte. Dabei handelt es sich in Holzen um den Lebensmittelsupermarkt Edeka sowie den Lebensmitteldiscounter Lidl. In Ergste sind es die Lebensmittelsupermärkte Edeka und Rewe. Eine Verkaufsflächenausstattung von 0,39 m<sup>2</sup>/Einwohner in Ergste und 0,87 m<sup>2</sup>/Einwohner in Holzen unterstreicht die vor allem eine auf die Grundversorgung ausgerichtete Versorgungsfunktion des Einzelhandels in diesen Stadtteilen.
- Der Stadtteil **Westhofen** weist eine **Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>** in 14 Betrieben auf. Dies entspricht einem gesamtstädtischen Anteil von lediglich rund 2 %. Das Angebot ist überwiegend kleinteilig und befindet sich in Streulagen. Einen quantitativen Schwerpunkt bildet das Angebot zur Nahversorgung, das im Wesentlichen durch den Lebensmitteldiscounter Lidl an der Reichshofstraße geprägt ist.
- Die Stadtteile Villigst und Wandhofen weisen jeweils Verkaufsflächen unter 500 m<sup>2</sup> auf. Insbesondere ihre Nahversorgung wird durch Angebote in benachbarten Stadtteilen gewährleistet.

### Angebotssituation nach Lagekategorien

Im Rahmen der Erhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu drei städtebaulichen Lagekategorien vorgenommen (vgl. Kapitel 3.1). Eine differenzierte räumliche Auswertung des einzelhandelsrelevanten Angebotes hinsichtlich dieser städtebaulichen Lagekategorien ergibt für den derzeitigen Einzelhandelsbestand in der Stadt Schwerte das nachfolgend skizzierte Bild.

**Abbildung 10: Verteilung des Einzelhandels nach Lagen**

Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse, 02/2022; gerundete Werte

- Über alle Angebotsstandorte im Schwerter Stadtgebiet zeigt sich, dass sich der Großteil der Betriebe (rund 59 % beziehungsweise 144 Betriebe) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentren) befinden. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Schwerte ist das knapp ein Drittel bzw. 28.100 m<sup>2</sup>. Auf die Innenstadt entfallen Anteile von 46 % der Summe der Betriebe in Schwerte und lediglich 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Dies ist insbesondere auch ein Hinweis auf kleinteilige Strukturen in der Innenstadt.
- Rund ein Viertel der Betriebe bzw. 9 % der Verkaufsflächen befinden sich darüber hinaus in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen, dazu gehören beispielsweise Nahversorgungsstandorte wie der Lebensmitteldiscounter Lidl an der Schützenstraße.
- Demgegenüber nehmen 15 % der Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen rund 59 % der Verkaufsfläche im Stadtgebiet ein. Verantwortlich dafür zeichnen sich die großflächigen Angebote an den Sonderstandorten (z. B. Gartencenter in den Stadtteilen Mitte und Lichtendorf), die teilweise eine regionale Ausstrahlungskraft entwickeln.

Eine nach Warengruppen differenzierte Darstellung zur Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen geben Tabelle 10 bzw. Abbildung 11. Hier zeigt sich besonders, dass nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Angebote vor allem in zentralen Versorgungsbereichen bzw. sonstigen städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen sind. Daneben sind nicht zentrenrelevante Warenangebote (insbesondere Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente), welche durch großformatige Anbieter geprägt sind und aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in den zentralen Versorgungsbereichen untergebracht werden können, in städtebaulich nicht integrierten Lagen anzutreffen sind.

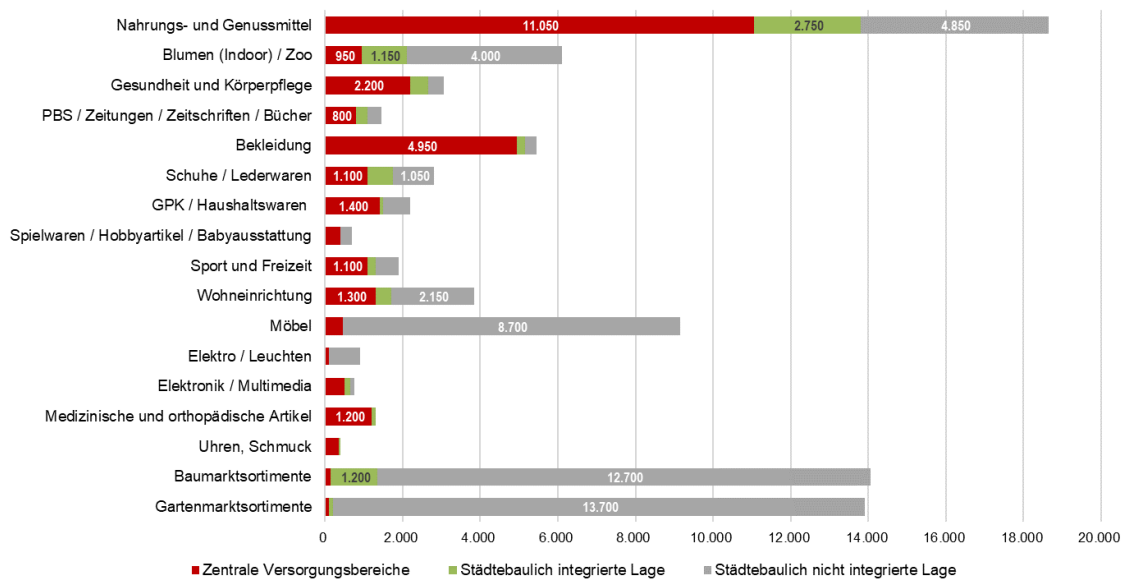
**Tabelle 10: Verteilung der Verkaufsflächen (in m<sup>2</sup>) nach Lagen und Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>			
	zentrale Versorgungsgebiete	städtebaulich integriert	städtebaulich nicht integriert	gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	11.050	2.750	4.850	18.650
Blumen (Indoor)/Zoo	950	1.150	4.000	6.100
Gesundheit und Körperpflege	2.200	450	400	3.050
PBS*/Zeitungen/Zeitschr./Bücher	800	300	350	1.450
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>15.000</b>	<b>4.650</b>	<b>9.600</b>	<b>29.250</b>
Bekleidung	4.950	200	300	5.450
Schuhe/Lederwaren	1.100	650	1.050	2.800
GPK*/Haushaltswaren	1.400	100	700	2.200
Spielwaren/Hobbyartikel	400	-	300	700
Sport und Freizeit	1.100	200	600	1.900
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>8.950</b>	<b>1.150</b>	<b>2.950</b>	<b>13.050</b>
Wohneinrichtung	1.300	400	2.150	3.850
Möbel	450	-	8.700	9.150
Elektro/Leuchten	100	-	800	900
Elektronik/Multimedia	500	150	100	750
medizinische und orthopädische Artikel	1.200	100	-	1.300
Uhren/Schmuck	350	50	-	400
Baummarktsortimente	150	1.200	12.700	14.050
Gartenmarktsortimente	100	100	13.700	13.900
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>4.150</b>	<b>2.000</b>	<b>38.150</b>	<b>44.300</b>
Sonstiges	-	-	-	-
<b>gesamt</b>	<b>28.100</b>	<b>7.800</b>	<b>50.700</b>	<b>86.600</b>

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse 02/2022; gerundete Werte

\* PBS = Papier/Büroartikel/Schreibwaren, GPK = Glas, Porzellan, Keramik



**Abbildung 11: Verteilung der Verkaufsflächen (in m<sup>2</sup>) nach Lagen und Warengruppen**

Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; gerundete Werte

### 6.3 Großflächiger Einzelhandel

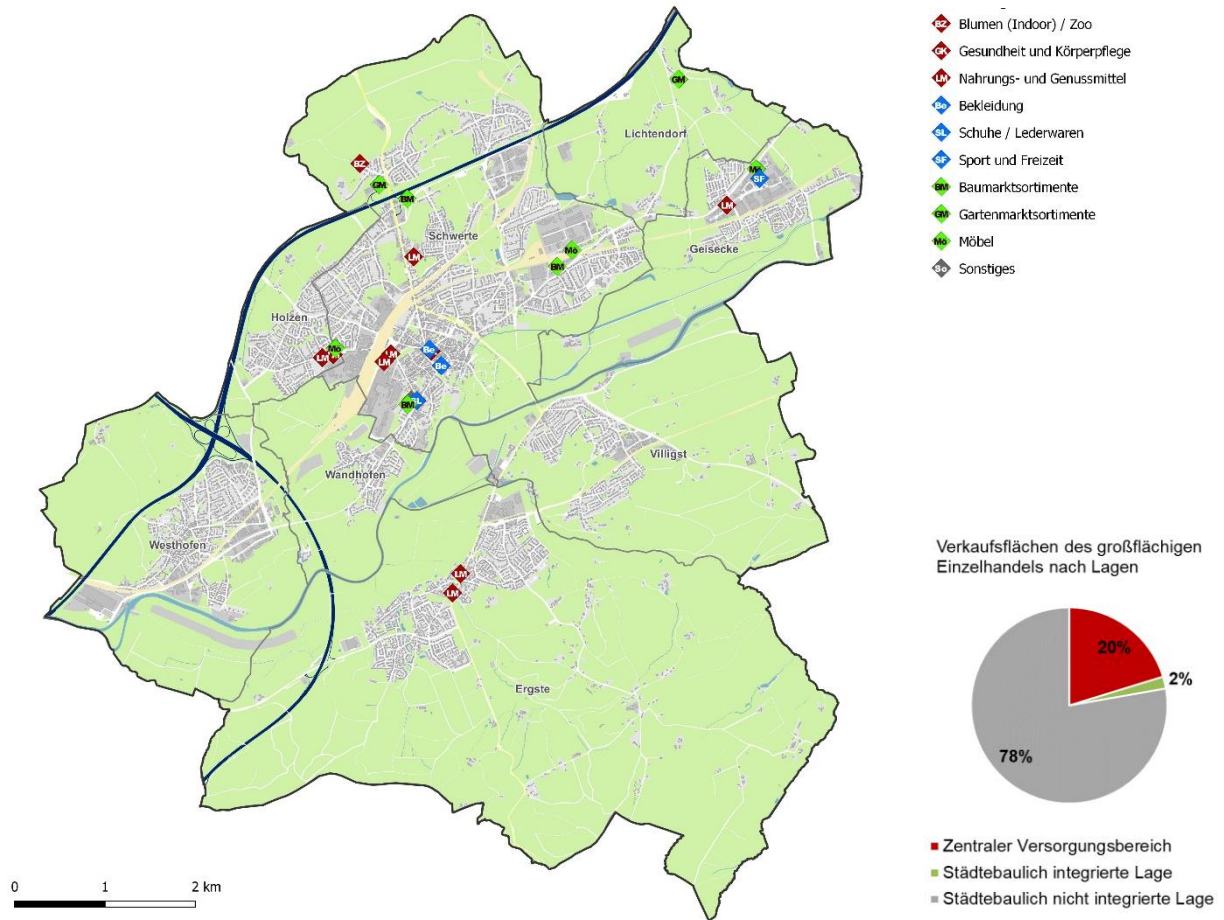
Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>.<sup>28</sup>

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, wird auch in Schwerte die Einzelhandelsstruktur durch großflächige Betriebsformen geprägt. Im Allgemeinen treten einzelne Warengruppen, wie die Bereiche Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen, wie Bekleidung und Sport und Freizeit, dabei besonders hervor. So sind großflächige Anbieter in Schwerte ebenfalls mit unterschiedlichen Kernsortimenten anzutreffen, dazu gehören zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sport und Freizeit sowie nicht zentrenrelevante Angebote wie Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und/oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren. Dementsprechend sind insbesondere großflächige Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auch in Schwerte (z. B. Standortbereich

<sup>28</sup> Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Beckestraße/Hagener Straße) vor dem Hintergrund einer Sicherung und Stärkung der Innenstadt kritisch zu sehen.

**Karte 5: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Schwerte**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse in Schwerte, 02/2022; gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

- Aktuell existieren in der Stadt Schwerte **23 großflächige Anbieter**<sup>29</sup> mit einer **Verkaufsfläche** von rund **58.850 m<sup>2</sup>**. Obwohl diese Betriebe nur rund 9 % aller Betriebe darstellen, entfällt auf sie rund 68 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots.
- Mit acht Betrieben entfällt rund ein Drittel der großflächigen Betriebe auf Anbieter mit dem Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel** mit einer Verkaufsfläche von rund 11.150 m<sup>2</sup>. Dazu zählen die strukturprägenden Lebensmittelanbieter: Verbrauchermarkt Kaufland, Lebensmittelsupermärkte Edeka (2) und Rewe (3), Lebensmitteldiscounter Lidl (1) und Aldi (1).
- Die übrigen großflächigen Betriebe weisen die Kernsortimente Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente auf. Dabei handelt es sich um üblicherweise - und so auch in

<sup>29</sup> Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zutrifft (vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Schwerte - großformatige flächenintensive Angebotsformen, die vor allem an städtebaulich nicht integrierten, autokundenorientierten Standorten angesiedelt sind.

- Insgesamt ist festzuhalten, dass 20 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, 2 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen und rund 78 % der entsprechenden Verkaufsflächen in städtebaulich nicht integrierter Lage anzutreffen ist.

## 6.4 Leerstände

Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im gesamten Stadtgebiet 51 Leerstände von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche<sup>30</sup> von insgesamt rund 6.500 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer **Leerstandsquote** von 17 % der Ladenlokale. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einzelhandelsstruktur immer einer gewissen Fluktuation und Veränderungen unterliegt. Zur Ableitung von Handlungsstrategien ist daher generell eine vertiefende Analyse der Leerstände<sup>31</sup> insbesondere im Hinblick auf ihre Lage, Größe, Dauer und potenzielle Folgenutzung (für Einzelhandel oder andere Nutzungen) notwendig. Aus diesem Grund sind die Werte zu den Leerstandsquoten beispielsweise auch dahingehend zu relativieren, ob sie künftig überhaupt für eine Einzelhandelsnutzung zu Verfügung stehen oder dies ggf. aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich ist oder gar bauplanungsrechtlich ausgeschlossen wurde.

Ein Hauptaugenmerk ist besonders auf leerstehende Ladenlokale im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu legen. Dauerhafte Leerstände können, je nach Ausmaß hier zum Funktions- bzw. Attraktivitätsverlust einzelner Lagen oder gar des gesamten Zentrums beitragen. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt standen zum Zeitpunkt der Erhebung (02/2022) insgesamt 27 Ladenlokale leer. Der größte seinerzeit aufgenommene Leerstand befand sich an der Wilhelmstraße (ehemals Askania). In der Zwischenzeit ist diese Fläche jedoch nachgenutzt (Michelbrink, Schreibwarengeschäft und Centro, türkischer Supermarkt). Alle übrigen Leerstände sind kleinflächig (z. T. sehr deutlich unter 800 m<sup>2</sup>). Das größte Ladenlokal ist dabei der ehemalige Lebensmitteldiscounter Netto Marken Discount in der Bahnhofstraße. Zum aktuellen Zeitpunkt (09/2023<sup>32</sup>) nennenswert sind zudem sechs Leerstände im City-Center mit insgesamt rund 1.200 m<sup>2</sup>. Andauernder struktureller Leerstand ist nur punktuell anzutreffen (baufälliges Gebäude Mährstraße 4 oder ehemaliger Lebensmitteldiscounter in der Bahnhofstraße, s. o., mit benachbartem Gebäude in Zwangsversteigerung). Die Leerstandsquote in der Innenstadt (Basis Anzahl Betriebe) außerhalb des City-Center beläuft sich auf rund 7 % und bewegt sich damit im Rahmen einer üblichen Fluktuation.

Positiv zu werten ist in diesem Zusammenhang, dass die Stadt Schwerte mit dem Stadtmarketing den Leerständen aktiv mit Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung begegnet. Vor dem Hintergrund eingeschränkter absatzwirtschaftlich tragfähiger Potenziale können

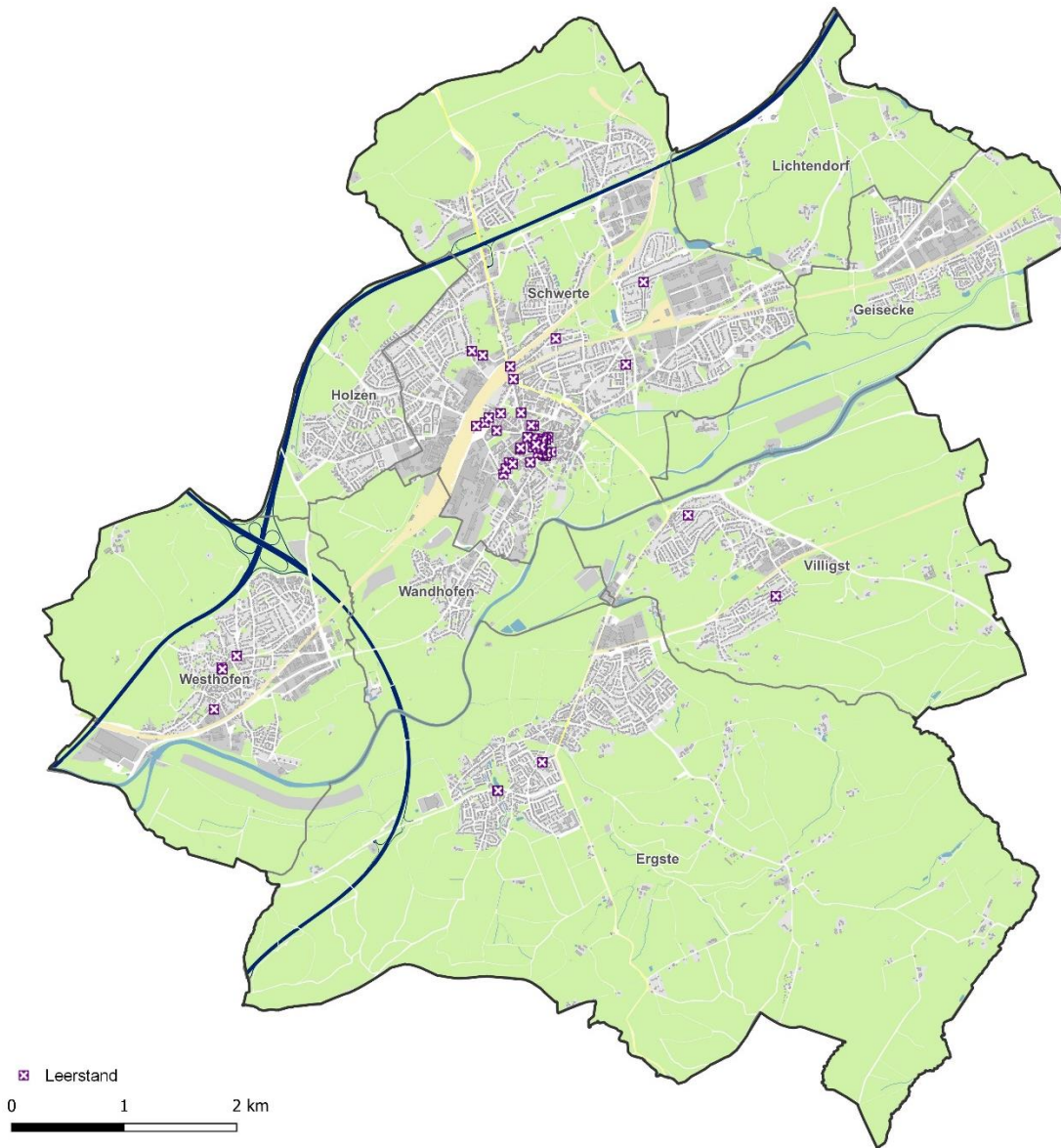
<sup>30</sup> Flächenwert der Leerstände ist geschätzt, da die Ladenlokale teilweise nur bedingt einsehbar bzw. messbar waren.

<sup>31</sup> Eine differenzierte Analyse der Leerstände ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

<sup>32</sup> Angaben gemäß Stadt Schwerte Stadtmarketing, Stand 18.09.2023

dabei auch Veränderungen im Bestand zur Stärkung und Entwicklung kompakter Handelslagen beitragen.

**Karte 6: Leerstände in der Stadt Schwerte**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022



## 6.5 Angebotsstandorte des Einzelhandels

Zu den prägenden Angebotsschwerpunkten im Stadtgebiet gehören die Schwerter Innenstadt, die Nahversorgungszentren Ergste, Geisecke und Holzen sowie die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels außer der zentralen Versorgungsbereiche. Diese werden nachfolgend unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten beschrieben und bewertet. Einen wichtigen Bestandteil der Versorgungsstruktur im Stadtgebiet stellt darüber hinaus die Grundversorgungssituation in den Stadtteilen dar, welche anschließend in Kapitel 6.5.3ff analysiert wird.

### 6.5.1 Hauptzentrum Innenstadt

Die Innenstadt stellt das Hauptzentrum (zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Schwerte dar. Eingebettet in die überwiegend kleinteiligen Siedlungsstrukturen und Gebäudekubaturen befindet sie sich in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Mitte. Der zentrale Versorgungsbereich bildet einen wichtigen siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen, kulturellen sowie auch sozialen Mittelpunkt. Er ist vor allem geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen. Die bauliche Substanz ist in weiten Teilen in einem guten Erhaltungszustand, wobei Mängel eher punktuell, beispielsweise in der Bahnhofstraße (Leerstand Lebensmitteldiscounter) oder in der Mährstraße (baufälliges Gebäude) anzutreffen sind.

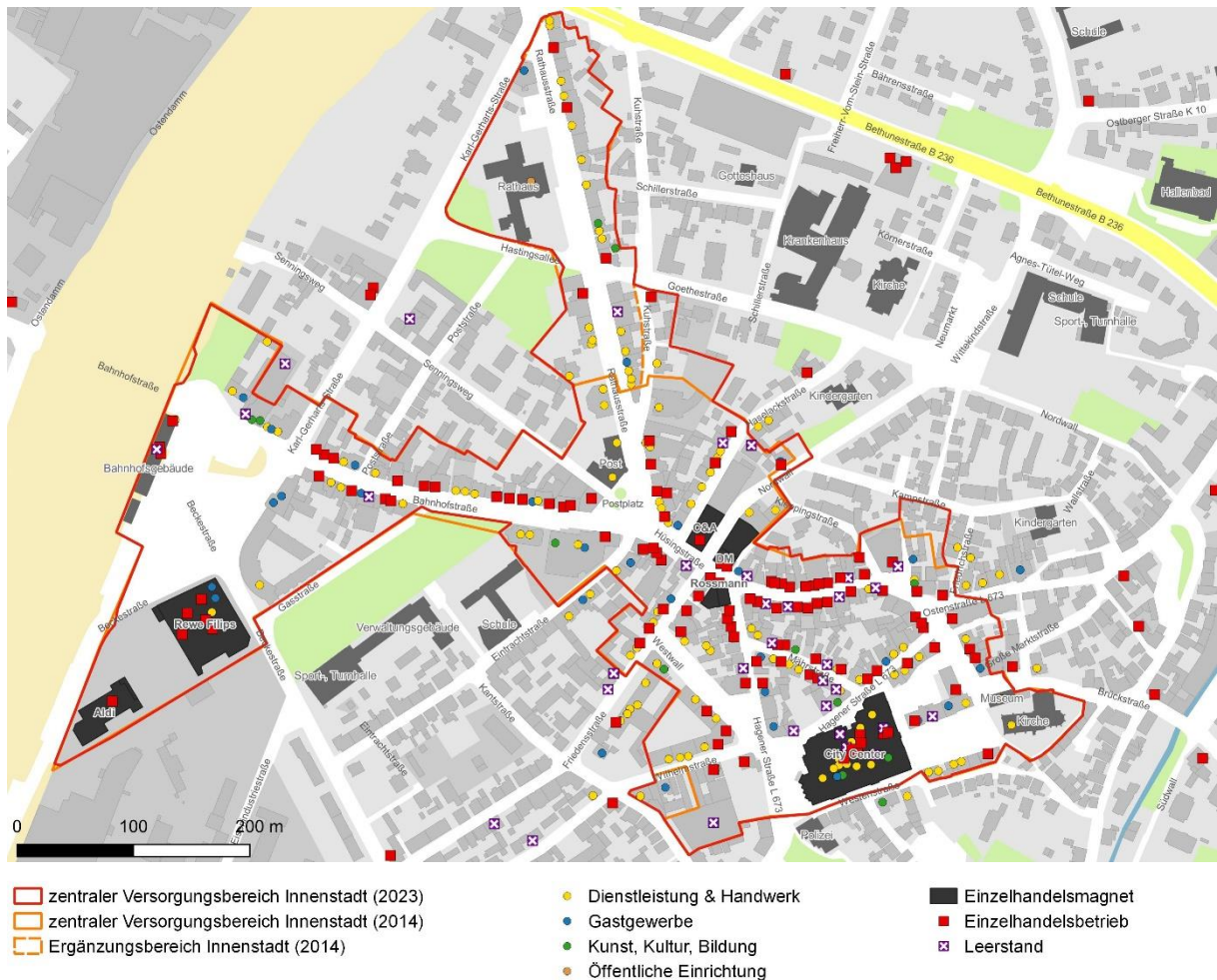
#### Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist sowohl mit dem Pkw (großräumig über die A1 (Köln Bremen) und die B236 (Hörder Straße/Bethunestraße) sowie die L648 (Holzener Weg) zu erreichen. Stellplätze sind in Form von Sammelparkplätzen, Parkhäusern und straßenbegleitend (in Randlagen) vorhanden. Ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr bietet vor allem der Schwerter Bahnhof (regional und überregionale Bahnlinien) mit dem vorgelagerten Busbahnhof. Eine weitere zentrale Haltestelle (Buslinien) befindet sich am Postplatz. Darüber hinaus ist eine Erschließung der Innenstadt durch Radwegeverbindungen und auch fußläufig aus den umliegenden Siedlungsbereichen gegeben.

#### Einzelhandelssituation

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes und der sonstigen Erdgeschossnutzungen wird in Karte 7 dargestellt.

**Karte 7: Einzelhandel und sonstige Erdgeschossnutzungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**



Hinweis: Der Leerstand an der Wilhelmstraße ist in der Zwischenzeit durch das Schreibwarengeschäft Michelbrink und einen türkischen Supermarkt, Centro nachgenutzt.

Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (02/2022) befinden sich insgesamt 116 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 17.550 m<sup>2</sup> im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Abgrenzung 2023).

Die nachstehende Tabelle 11 zeigt die Angebotsverteilung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamtstädtischen Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen.



**Tabelle 11: Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach Warengruppen**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe***	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	27	4.300	23,1
Blumen (Indoor)/Zoo	3	350	5,7
Gesundheit und Körperpflege	9	1.600	51,9
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	7	550	38,6
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>46</b>	<b>6.800</b>	<b>23,2</b>
Bekleidung	24	4.450	81,6
Schuhe/Lederwaren	3	1.050	37,9
GPK**/Haushaltswaren	5	1.150	52,4
Spielwaren/Hobbyartikel	2	350	51,1
Sport und Freizeit	2	500	25,8
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>36</b>	<b>7.550</b>	<b>57,9</b>
Wohneinrichtung	5	900	23,2
Möbel	-	50	0,5
Elektro/Leuchten	1	100	10,7
Elektronik/Multimedia	9	450	62,9
medizinische, orthopädische Artikel	11	1.100	84,6
Uhren/Schmuck	6	350	97,2
Baumarktsortimente	2	150	1,1
Gartenmarktsortimente	-	100	0,7
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>34</b>	<b>3.200</b>	<b>7,2</b>
Sonstiges	-	-	
<b>gesamt</b>	<b>116</b>	<b>17.550</b>	<b>20,3</b>

Quelle: Berechnung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

\* Papier/Büroartikel/Schreibwaren

\*\* Glas, Porzellan, Keramik

\*\*\* Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

In der quantitativen Betrachtung des Warenangebotes lässt sich Folgendes feststellen:

- Mit rund 17.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 116 Betrieben nimmt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Schwerte lediglich einen Anteil von 20,3 % ein.
- Zu den großflächigen Anbietern (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und somit wichtigen Frequenzerzeugern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gehören der Lebensmittelvollsortimenter Rewe und der Lebensmitteldiscounter Aldi an der Margot-Röttger-Rath-Straße sowie der Drogeriemarkt dm, das Kaufhaus C&A und das Warenhaus

Woolworth. Weitere größere Anbieter mit Betriebsgrößen zwischen 350 und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bieten typische zentrenrelevante Angebote aus den Warengruppen, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sport und Freizeit sowie Haushaltswaren, dazu gehören Cruse, Deichmann, Intersport Leierendecker, Kik und Tedi<sup>33</sup>. Alle übrigen Betriebe weisen Verkaufsflächen von teilweise deutlich weniger als 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine durchschnittliche Betriebsgröße von rund 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf.

- Quantitative Schwerpunkte des Verkaufsflächenangebotes liegen in den Warengruppen der überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung. Mit rund 6.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt mehr als ein Drittel der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Das Gros des Angebotes umfasst dabei Nahrungs- und Genussmittel (rund 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (rund 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und stellt sich als funktionstragend für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dar. Auf die Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe entfallen rund 43,0 % der innerstädtischen Verkaufsfläche bzw. rund 7.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Prägend ist hier erwartungsgemäß die innerstädtische Leitbranche Bekleidung. Dabei handelt es sich um 24 Anbieter (Filialisten und inhabergeführte Betriebe), welche, mit Ausnahme von C&A, Woolworth, Cruse und KiK, Verkaufsflächen von – z. T. deutlich – unter 350 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Grundsätzlich sind Angebote über fast alle Warengruppen vorhanden. Lediglich die Warengruppe Möbel und Gartenmarktsortimente wird in der Schwerter Innenstadt nicht bedient. Daneben weisen einzelne Warengruppen nur eine geringe Breite und Tiefe auf, was darauf zurückzuführen ist, dass diese nur als Rand- oder Nebensortiment angeboten werden. Hierzu gehören beispielsweise Leuchten.
- Der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt setzt rund 73,5 Mio. Euro um. Das entspricht etwa mehr als einem Viertel des Gesamtumsatzes in der Stadt Schwerte. Korrespondierend mit der Verkaufsflächenausstattung liegen Schwerpunkte dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 25,8 Mio. Euro sowie rund 10,2 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege und darüber hinaus besonders in den Warengruppen Bekleidung sowie medizinisch, orthopädische Artikel.

### Städtebauliche Struktur und Organisation

Die Innenstadt liegt im Zentrum der Stadt. Die Bebauungsstruktur ist heterogen. Die Schwerter Innenstadt ist aufgrund einer fehlenden Umgehungsstraße teilweise von starken Verkehrsströmen durchzogen. Der Straßenzug Hagener Straße und Ostenstraße trennt die innerstädtischen Nutzungen um den Markt von der Hauptlage in der Hüsingstraße.

Die **Hauptlage** befindet sich in der **Hüsingstraße** zwischen Postplatz und Cava-de'-Tirreni-Platz. Sie ist als Fußgängerzone ausgebildet und gekennzeichnet durch beidseitigen dichten Einzelhandelsbesatz in einer kompakten linearen Struktur. Die Gesamtausdehnung

---

<sup>33</sup> Das Haushaltswarengeschäft Kotte am Markt hat Mitte 2022 seinen Standort in Schwerte aufgegeben. Es ist geplant den Standort mit Gastronomie nach zu nutzen. Ein künftiger Betreiber steht derzeit (09/2023) nicht fest.

dieses Bereiches ist mit rund 200 m im Vergleich zu anderen Städten in ähnlicher Größenordnung sehr gering. Einzelhandelsmagneten, die als Frequenzbringer eine zentrale Rolle für diesen Geschäftsbereich darstellen, sind vorhanden und gut integriert. Dabei handelt es sich u. a. um namhafte Filialisten wie Bonita, C&A, Ernstings Family, Parfümerie Pieper, dm oder Rossmann, die ergänzt werden durch inhabergeführte Geschäfte.

Die Außendarstellung der Geschäfte ist unterschiedlich. Es gibt auf der einen Seite einige, auch aus architektonischer Sicht, attraktive Geschäfte, während auf der anderen Seite Leerstände bzw. aufwertungsbedürftige Gebäude punktuell das Erscheinungsbild negativ beeinflussen. Insgesamt ist der öffentliche Raum ansprechend gestaltet, so dass trotz der genannten Schwächen ein lebendiger Gesamteindruck entsteht.

Das Grundstück nördlich des Cava-de'-Tirreni-Platzes wird derzeit bis hin zur Kampstraße neu geordnet. Hier entsteht als Teil des zentralen Versorgungsbereiches ein neues Wohn- und Geschäftshaus.

Östlich des Cava-de'-Tirreni-Platzes im Bereich Ostenstraße und Große Marktstraße gibt es zwar vereinzelt noch Einzelhandelsanbieter, daneben überwiegt aber vor allem die Wohnnutzung und so sind hier keine zusammenhängenden Auflagen bzw. Einzelhandelslagen zu verzeichnen. Dieser Bereich ist vor diesem Hintergrund nicht mehr Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

Die Fußgängerzonen **Mähr- und Teichstraße** zweigen südlich von der Hüsingstraße ab und stellen die Verbindung zum City-Center bzw. dem Marktplatz her. Die Einzelhandelsdichte ist deutlich geringer als in der Hauptlage Hüsingstraße. Hier befinden sich kleinere inhabergeführte Fachgeschäfte. Der größte Anbieter ist Intersport Leiendecker an der Teichstraße. Insgesamt wirken diese Straßen freundlich und bieten insbesondere auch im Bereich des ansprechend gestalteten Werner-Steinem-Platz mit ergänzender Gastronomie eine ansprechende Atmosphäre und Aufenthaltsqualität.

Der Bereich **Marktplatz / Altstadt** weist einen lockeren Einzelhandelsbesatz mit einem hohen Dienstleistungsanteil auf. Charakteristisch ist das überwiegend einfache Qualitätsniveau des Einzelhandels – ein typisches Merkmal für Nebenlagen. Trotz der räumlichen Nähe ist dieser Bereich durch die Hagener Straße bzw. Brückstraße von der Hauptlage abgesetzt. Der **Marktplatz** ist Teil des historischen Ortskerns und als Fußgängerzone ausgebildet. Seit dem Frühjahr 2023 wird er im Zusammenhang mit der Brückstraße und dem anschließenden „Kleinen Markt“ umgestaltet. Er ist ein Bindeglied zwischen der Altstadt und dem Hauptgeschäftsbereich. Östlich des Marktplatzes befinden sich die Kirche St. Viktor sowie das Ruhrtalmuseum. Neben kleinen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben bietet der Marktplatz Raum für unterschiedliche Veranstaltungen. Einen prägenden Einzelhandelsbaustein am Marktplatz stellt das **City-Center** dar. Im Erdgeschoss befinden sich Anbieter mit niedrigem Preisniveau wie Woolworth, Kik und Tedi. Allerdings weist das in die Jahre gekommene Einkaufszentrum, mit seinem nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitt eine hohe Leerstandsquote auf.

In der **Wilhelmstraße** sind neben dem Schreibwarengeschäft Michelberg und dem türkischen Supermarkt (im Gebäude des ehemaligen Askania-Marktes, zum Zeitpunkt der Erhebung noch leerstehend) nur wenige, kleinteilige Einzelhandelsnutzungen und darüber hinaus ergänzende Dienstleistungen (u. a. Ärzte, Physiotherapie, Schlüsseldienst,

Gastronomie) anzutreffen. Der Standort ist gestalterisch und funktional nur unzureichend in den Geschäftsbereich integriert.

Die **Bahnhofstraße** verbindet die Hüsingstraße mit dem Bahnhof. Der **Postplatz** bildet den Übergang zur Hauptlage. Durch die hochwertige Gestaltung, die attraktive Architektur und den dichten Einzelhandelsbesatz kann dieser Platzbereich Atmosphäre entwickeln. Er stellt einen angemessenen Auftakt und Eingang zur Hauptlage dar. Zwischen Postplatz und Karl-Gerharts-Straße ist der Einzelhandelsbesatz zum Teil durch Dienstleistungseinrichtungen (Sparkasse) und den Stadtpark unterbrochen. Westlich der Karl-Gerharts-Straße bis zur Bahnunterführung lässt die Nutzungsdichte deutlich nach. Auf der nördlichen Seite befinden sich sonstige ergänzende Nutzungen, u. a. ein Imbiss und ein Hotel. Auf der südlichen Seite liegen hier das Bahnhofsgebäude mit dem Bahnhofsvorplatz und dem Busbahnhof, an dessen südlicher Seite hat sich der Verbundstandort mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe und dem Lebensmitteldiscounter Aldi sowie ergänzenden Anbietern (u.a. Gastronomie) etabliert. Die Lauflage des Geschäftsbereiches von der Hüsingstraße über den Postplatz und die Bahnhofstraße bis zum Bahnhof bzw. den Lebensmittelmärkten (Rewe / Aldi) ist durch die verkehrsreichen Kreuzungsbereiche Bahnhofstraße / Karl-Gerharts-Straße und Beckestraße unterbrochen. Insgesamt hat dieser Geschäftsbereich eine Längsausdehnung von rund 750 m.

Vom Postplatz ausgehend erstreckt sich die **Rathausstraße** Richtung Norden über die Kreuzung mit der Hastingsallee bis zum Rathaus (und weiter bis zur Karl-Gerharts-Straße). Im Abschnitt bis zur Kuhstraße befinden sich auf der östlichen Seite, gegenüber der Post, kleine Fachgeschäfte (u. a. Bekleidung, Wohneinrichtung). Im weiteren Verlauf ist die Einzelhandelsdichte gering. Nur wenige Einzelhandelsbetriebe sind hier lediglich auf der östlichen Straßenseite anzutreffen. Im Abschnitt zwischen Kuhstraße bis zur Hastingsallee sind ausschließlich Dienstleistungsanbieter (u. a. Banken, Presse, Physiotherapeut, Bestattungsinstitut, Reisebüro) und ein Restaurant angesiedelt. Die Passantenfrequenz nimmt hier gegenüber dem südlichen Abschnitt der Rathausstraße deutlich ab. Nördlich der Hastingsallee liegt auf der westlichen Seite das Rathaus. Auf der östlichen Seite reihen sich bis zur Einmündung Karl-Gerharts-Straße unterschiedliche, kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ohne ausgeprägten Nutzungsschwerpunkt auf. Mit dem Rathaus als wichtigem funktionalen Baustein ist die Rathausstraße Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Insgesamt zeichnet sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt durch eine weitgehend kompakte Handelslage aus, die ausgehend von der Bahnhofstraße im östlichen Teil im Bereich Postplatz, Hüsingstraße, Teichstraße, Mährstraße bis hin zur Brückstraße, des Cava-de'-Tirreni-Platzes und dem Marktplatz vernetzte Strukturen aufweist. Dabei nimmt die Einzelhandelsdichte in den Randbereichen zu Gunsten sonstiger zentrenprägender Nutzungen, wie Gastronomie und Dienstleistungen, ab.

### **Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt stellt den prägenden Einkaufsstandort in Schwerte dar. Er ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht der wichtigste Einzelhandels- und Angebotsstandort für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel. In diesem Sinne übernimmt er eine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt.

## 6.5.2 Nahversorgungszentrum Ergste

Das Nahversorgungszentrum Ergste liegt im Siedlungsschwerpunkt des gleichnamigen Stadtteils, im südlichen Stadtgebiet. Dieser ist ebenso wie der Stadtteil Villigst durch den Verlauf der Ruhr vom übrigen Stadtgebiet getrennt. Die Wohnsiedlungsgebiete erstrecken sich westlich und östlich der Letmather Straße (B236). Im Verlauf der Letmather Straße, zwischen Mühlendamm und dem Einmündungsbereich Auf der Lichtenburg, befinden sich Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsanbieter und gastronomische Angebote. Die Bebauung ist in diesem Bereich nicht geschlossen, dadurch wird die geringe Nutzungsdichte unterstrichen.

### Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums Ergste

Der zentrale Versorgungsbereich Ergste ist mit dem Pkw (über die Letmather Straße) und mit dem öffentlichen Nahverkehr (Bus und Bahn/Bahnhof Ergste nördlich außerhalb des Nahversorgungszentrums) als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar.

### Einzelhandelssituation

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes wird in Karte 8 dargestellt.

**Karte 8: Einzelhandel und sonstige Erdgeschossnutzungen im Nahversorgungszentrum Ergste**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022



Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (02/2022) befinden sich insgesamt 8 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 2.300 m<sup>2</sup> in diesem Nahversorgungszentrum. Es gibt keine Leerstände.

Die nachstehende Tabelle 12 zeigt die Angebotsverteilung im Nahversorgungszentrum Ergste nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamtstädtischen Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen.

**Tabelle 12: Angebotsituation im Nahversorgungszentrum Ergste**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe***	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	5	1.850	9,9
Blumen (Indoor)/Zoo	-	50	<1
Gesundheit und Körperpflege	1	150	4,9
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1	50	3,5
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>2.150</b>	<b>7,3</b>
Bekleidung	-	-	-
Schuhe/Lederwaren	-	-	-
GPK**/Haushaltswaren	-	50	2,3
Spielwaren/Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	-	-	-
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>&lt;1</b>
Wohneinrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro/Leuchten	-	-	-
Elektronik/Multimedia	-	-	-
medizinische, orthopädische Artikel	1	100	7,7
Uhren/Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>&lt;1</b>
Sonstiges	-	-	-
<b>gesamt</b>	<b>8</b>	<b>2.300</b>	<b>2,7</b>

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse 02/2022; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

\* Papier/Büroartikel/Schreibwaren

\*\* Glas, Porzellan, Keramik

\*\*\* Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment



In der quantitativen Betrachtung des Warenangebotes lässt sich Folgendes feststellen:

- Mit rund 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 8 Betrieben nimmt das Nahversorgungszentrum Ergste bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Schwerte lediglich einen Anteil von 2,7 % ein.
- Zu den funktionstragenden Anbietern und somit wichtigen Frequenzerzeugern im zentralen Versorgungsbereich gehören die Lebensmittelvollsortimenter Edeka und Rewe. Die Gesamtverkaufsflächen dieser Anbieter liegen tendenziell leicht unter heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmittelvollsortimentern (1.200 – 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und weisen somit nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit einem vergleichsweise geringen Stellplatzangebot strukturelle Schwächen auf. Wenige kleinere Anbieter (u. a. Apotheke, Bäckerei, Optiker) ergänzen das Angebot. Die Gastronomiebetriebe weisen ein einfaches Niveau auf (Grill, Pizzeria), daneben sind Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise Banken, Friseure, Versicherungsmakler, anzutreffen.
- Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum setzt rund 11,6 Mio. Euro um. Korrespondierend mit der Verkaufsflächenausstattung liegt der Schwerpunkt dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 9,5 Mio. Euro.

### **Städtebauliche Struktur und Organisation**

Das Nahversorgungszentrum weist eine lineare Struktur auf. Die Kombination von zwei Lebensmittelvollsortimenter gewährleistet die Nahversorgung, jedoch ist festzustellen, dass es derzeit keine Entwicklungsflächen gibt, die eine Erweiterung der Märkte erlauben würden. Die im Einzelhandelskonzept 2014 ausgewiesene Potenzialfläche konnte diesbezüglich nicht genutzt werden und wird einer anderen Nutzung zugeführt.

### **Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Ergste**

Dem Nahversorgungszentrum Ergste kommt mit seinen vornehmlich nahversorgungsrelevanten sowie ergänzenden Angeboten eine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus bzw. für die Stadtteile Ergste und Villigst zu.

### **6.5.3 Nahversorgungszentrum Geisecke**

Der Stadtteil Geisecke liegt im östlichen Stadtgebiet, nahe der Stadtgrenze zu Iserlohn (Hennen, Rheinen) und Dortmund-Lichtendorf. Das Nahversorgungszentrum Geisecke befindet sich zentral im Siedlungsbereich, südlich der Unnaer Straße, beidseitig der Sackgasse Zwischen den Wegen, im westlichen Teil eines Gewerbegebietes. Dieses Gewerbegebiet liegt wie ein Keil im Siedlungsbereich Geisecke. Es wird im Norden begrenzt durch die Unnaer Straße und im Süden durch eine Bahntrasse, im Weiteren schließen sich jeweils Wohnsiedlungsbereiche an.

### **Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums Geisecke**

Das Nahversorgungszentrum Geisecke ist mit dem Pkw (über die Unnaer Straße/Geisecker Talstraße) und mit dem öffentlichen Nahverkehr (Haltestellen an der Unnaer Straße und

Geisecker Talstraße) als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar.

### Einzelhandelssituation

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes wird in Karte 9 dargestellt.

**Karte 9: Einzelhandel und sonstige Erdgeschossnutzungen im Nahversorgungszentrum Geisecke**



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse 02/2022; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (02/2022) befinden sich insgesamt 12 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 4.950 m<sup>2</sup> in diesem zentralen Bereich. Es gibt keine Leerstände.

Die nachstehende Tabelle 13 zeigt die Angebotsverteilung im Nahversorgungszentrum Geisecke nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamtstädtischen Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen.

**Tabelle 13: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Geisecke nach Warengruppen**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe***	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	7	2.900	15,5
Blumen (Indoor)/Zoo	2	500	8,2
Gesundheit und Körperpflege	-	200	6,5
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1	100	7,0
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>10</b>	<b>3.700</b>	<b>12,6</b>
Bekleidung	1	450	8,2
Schuhe/Lederwaren	-	-	-
GPK**/Haushaltswaren	-	100	4,6
Spielwaren/Hobbyartikel	-	50	7,3
Sport und Freizeit	1	600	31,0
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>1.200</b>	<b>9,2</b>
Wohneinrichtung	-	50	1,3
Möbel	-	-	-
Elektro/Leuchten	-	-	-
Elektronik/Multimedia	-	-	-
medizinische, orthopädische Artikel	--	-	-
Uhren/Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>&lt;1</b>
Sonstiges	-	-	-
<b>gesamt</b>	<b>12</b>	<b>4.950</b>	<b>5,7</b>

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse 02/2022; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

\* Papier/Büroartikel/Schreibwaren

\*\* Glas, Porzellan, Keramik

\*\*\* Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

In der quantitativen Betrachtung des Warenangebotes lässt sich Folgendes feststellen:

- Mit rund 4.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 12 Betrieben nimmt das Nahversorgungszentrum Geisecke bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Schwerte lediglich einen Anteil von 5,7 % ein.
- Zu den funktionstragenden Anbietern und somit wichtigen Frequenzerzeugern im Nahversorgungszentrum gehören der Lebensmittelvollsortimenter Rewe, die

Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und Netto Marken-Discount sowie der Fahrradfachmarkt Markgraf. Einzelne Fachgeschäfte, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote (u. a. Fitnessstudio, Sonnenstudio, Friseur) ergänzen das Angebot.

- Quantitative Schwerpunkte des Verkaufsflächenangebotes liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rund 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Sport und Freizeit (hier: Fahrräder und Zubehör, rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Mit Blick auf das Spektrum der Warengruppen ist das Angebot lückenhaft, ist aber im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums mit einer Ausrichtung auf den Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie und Körperpflege) angemessen.
- Während der Erarbeitung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzept wurde eine Erweiterung des Zweiradcenter Markgraf&Linn auf eine Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> beantragt, genehmigt und umgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche des Fahrradfachmarktes sowie ergänzender Nutzungen (Kindertagesstätte) wird eine Erweiterung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Westen vorgenommen.
- Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum (Bestand 2022) setzt rund 23,1 Mio. Euro um. Korrespondierend mit der Verkaufsflächenausstattung liegt der Schwerpunkt dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 14,9 Mio. Euro.

### **Städtebauliche Struktur und Organisation**

Die räumliche Organisation des Nahversorgungszentrums Geisecke entspricht der eines Fachmarktstandortes, was vor allem auch durch die den einzelnen Betrieben zugeordneten Stellplatzanlagen zum Ausdruck kommt. Dabei handelt es sich um einen langjährig etablierten Standort der in räumlicher Nähe zu Wohnsiedlungsgebiet entwickelt wurde und als einziger im Stadtteil die Versorgung aus Einzelhandelssicht mit ergänzenden Nutzungen gewährleistet.

### **Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Geisecke**

Das Nahversorgungszentrum stellt einen prägenden Einkaufsstandort im Stadtteil Geisecke dar. Ihm kommt mit seinen vornehmlich nahversorgungsrelevanten sowie ergänzenden Angeboten eine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus bzw. für den Stadtteil Geisecke zu.

### **6.5.4 Nahversorgungszentrum Holzen**

Der Stadtteil Holzen liegt im westlichen Stadtgebiet, nahe der Stadtgrenze zu Dortmund (Stadtbezirk Hörde). Das Nahversorgungszentrum befindet sich in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage am Rosenweg, zwischen Roonstraße und Richardstraße.

### **Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums Holzen**

Das Nahversorgungszentrum Holzen ist mit dem Pkw (über den Rosenweg) und mit dem öffentlichen Nahverkehr (Buslinien Haltestellen Am Weidenbusch und Friedrich-Hegel-

Straße) als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar.

### Einzelhandelssituation

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes wird in Karte 10 dargestellt.

**Karte 10: Einzelhandel und sonstige Erdgeschossnutzungen im Nahversorgungszentrum Holzen**



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse 02/2022; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (02/2022) befinden sich insgesamt 8 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 3.300 m<sup>2</sup> in diesem Nahversorgungszentrum. Es gibt keine Leerstände.

Die nachstehende Tabelle 14 zeigt die Angebotsverteilung im Nahversorgungszentrum nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamtstädtischen Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen.

**Tabelle 14: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Holzen**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe***	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	3	1.950	10,5
Blumen (Indoor)/Zoo	1	100	1,6
Gesundheit und Körperpflege	1	250	8,1
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1	100	7,0
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>6</b>	<b>2.400</b>	<b>8,2</b>
Bekleidung	1	50	<1
Schuhe/Lederwaren	-	-	-
GPK**/Haushaltswaren	-	100	4,6
Spielwaren/Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	-	-	-
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>150</b>	<b>1,2</b>
Wohneinrichtung		350	9,0
Möbel	1	400	4,4
Elektro/Leuchten	-	-	-
Elektronik/Multimedia	-	-	-
medizinische, orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren/Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>800</b>	<b>1,8</b>
Sonstiges	-	-	-
<b>gesamt</b>	<b>8</b>	<b>3.300</b>	<b>3,8</b>

Quelle: Berechnung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

\* Papier/Büroartikel/Schreibwaren

\*\* Glas, Porzellan, Keramik

\*\*\* Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

In der quantitativen Betrachtung des Warenangebotes lässt sich Folgendes feststellen:

- Mit rund 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 8 Betrieben nimmt das Nahversorgungszentrum Holzen bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Schwerte lediglich einen Anteil von 3,8 % ein.
- Zu den funktionstragenden Anbietern und somit wichtigen Frequenzerzeugern gehören der Lebensmittelvollsortimenter Edeka und der Lebensmitteldiscounter Lidl. Ein



Wohneinrichtungsgeschäft (Jysk), so einige wenige, kleine Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Betriebe und Dienstleister ergänzen das Angebot.

- Der quantitative Schwerpunkt des Verkaufsflächenangebotes liegen in den Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 1.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Mit Blick auf das Spektrum der Warengruppen ist das Angebot lückenhaft. Bezogen auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereich ist es aber durchaus angemessen.
- Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Holzen setzt rund 19,9 Mio. Euro um. Korrespondierend mit der Verkaufsflächenausstattung liegt der Schwerpunkt dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 15,0 Mio. Euro.

### Städtebauliche Struktur und Organisation

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

### Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Holzen

Das Nahversorgungszentrum Holzen stellt einen prägenden Einkaufsstandort östlich der Innenstadt dar. Ihm kommt mit seinen vornehmlich nahversorgungsrelevanten sowie ergänzenden Angeboten eine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus bzw. für den Stadtteil Holzen zu.

## 6.6 Wohnungsnahe Grundversorgung in Schwerte

Einen besonderen Stellenwert innerhalb der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung, beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung, wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden<sup>34</sup>.

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der strukturellen bzw. qualitativen (Betriebsformenmix) sowie räumlichen (Erreichbarkeit) Aspekte unerlässlich.

### Quantitative Angebotsausstattung

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. dazu Tabelle 15).

<sup>34</sup> vgl. hierzu Definition der Nahversorgung in Kapitel 3.1

Das einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Schwerte beläuft sich insgesamt auf rund 18.650 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von rund 22 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Dabei bestehen insgesamt 81 Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment über ein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einwohnerzahl (47.900 Einwohner, Stand 01.06.2022) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von **0,39 m<sup>2</sup>/ Einwohner**, die sich im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt (rund 0,40 m<sup>2</sup> - 0,45 m<sup>2</sup>/Einwohner) durchschnittlich darstellt.

**Tabelle 15: Wohnungsnahe Grundversorgung in den Stadtteilen**

Stadtteile	Anzahl der Lebensmittelbetriebe (absolut)	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m <sup>2</sup> )	Einwohner* (01.06.2022)	Verkaufsfläche pro Einwohner (in m <sup>2</sup> )
Ergste	6	1.950	6.850	0,28
Geisecke	7	2.900	2.900	1,00
Holzen	3	1.950	3.800	0,51
Lichtendorf	2	100	250	0,40
Mitte	53	10.950	23.250	0,47
Villigst	2	100	3.000	0,03
Wandhofen	-	-	2.400	-
Westhofen	8	750	5.450	0,14
<b>gesamt</b>	<b>81</b>	<b>18.650</b>	<b>47.900</b>	<b>0,39</b>

Quelle: Berechnung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse in Schwerte, 02/2022; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

\* Stadt Schwerte, Stand: 01.06.2022, gerundete Werte

Bei einer Betrachtung der Kennzahlen der einzelnen Stadtteile wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutliche Unterschiede gibt. Die höchste quantitative Verkaufsflächenausstattung hat mit 10.950 m<sup>2</sup> bzw. 0,47 m<sup>2</sup>/Einwohner der Stadtteil Mitte. Hier befinden sich der Hauptsiedlungsbereich und die Innenstadt mit einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 1,00 m<sup>2</sup>/Einwohner (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) tritt der Stadtteil Geisecke besonders hervor, während Wandhofen keine entsprechenden Angebote aufweist, sondern auf diese in den benachbarten Stadtteil, z. B. Mitte zurückgreifen muss. Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsituation in den Stadtteilen geschieht in den Kapiteln 6.6.1 bis 6.6.8.

### Qualitative Angebotsausstattung

Im Hinblick auf die Bewertung qualitativer Aspekte der Grundversorgung werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel unterschieden, die – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund einer entsprechenden absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit – nicht alle in Schwerte vertreten sind:

**Tabelle 16: Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel**

Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto Marken-Discount. Heutige Marktzutrittsgröße in der Regel 800-1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.
(Lebensmittel-) Supermarkt	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m <sup>2</sup> , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, i. d. R. Bedienungstheken, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Derzeit übliche Größenordnung: 1.200 - 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m <sup>2</sup> , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m <sup>2</sup> , umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Non-Food-Anteil bis zu 40 % der Verkaufsfläche, Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real).

Quelle: Darstellung Junker+Krusse

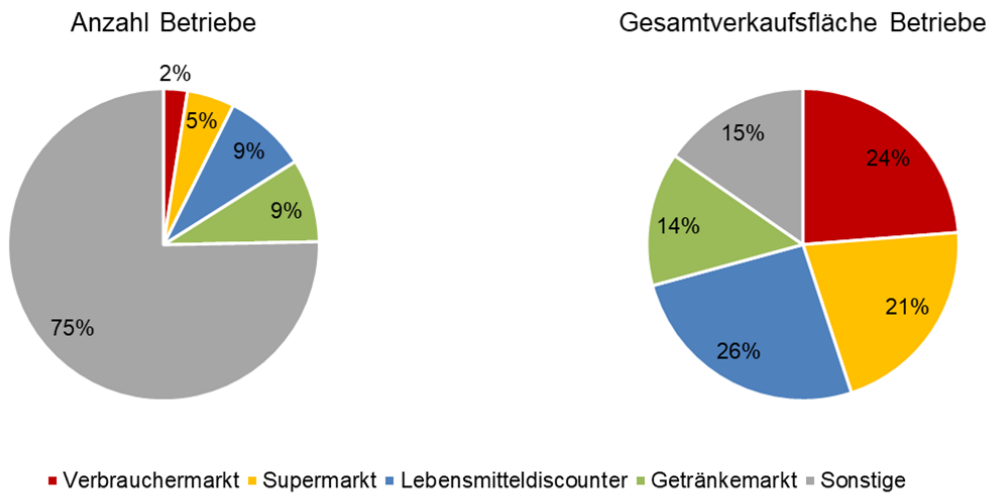
Darüber hinaus ergänzen üblicherweise Lebensmittel-SB-Läden/-märkte (kleine Selbstbedienungs-Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot einer Stadt. Besonders in Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung<sup>35</sup> können diese kleinflächigen Angebotsbausteine ebenso wie innovative Konzepte (siehe dazu Kapitel 4) einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten.

Der **aktuelle Betriebsformenmix** der Stadt Schwerte in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst folgende strukturprägenden Märkte:

- zwei Verbrauchermärkte (Rewe, Margot-Röttger-Rath-Straße; Kaufland, Am Dohrbaum)
- vier Lebensmittelsupermärkte (Rewe Iht Kaufpark, Letmather Straße, Edeka, Letmather Straße; Edeka, Rosenweg; Rewe, Zwischen den Wegen)
- sieben Lebensmitteldiscounter (Penny, Hagener Straße; Aldi Nord, Margot-Röttgen-Rath-Straße; Lidl, Reichshofstraße; Lidl, Rosenweg; Lidl, Schützenstraße; Netto Marken-Discount, Zwischen den Wegen; Aldi Nord, Zwischen den Wegen)

<sup>35</sup> Unter Mantelbevölkerung versteht man die Bevölkerung im Nahbereich eines Einzelhandelsbetriebes, hier: eines Lebensmittelmarktes.

**Abbildung 12: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (NuG) nach Betriebstypen**

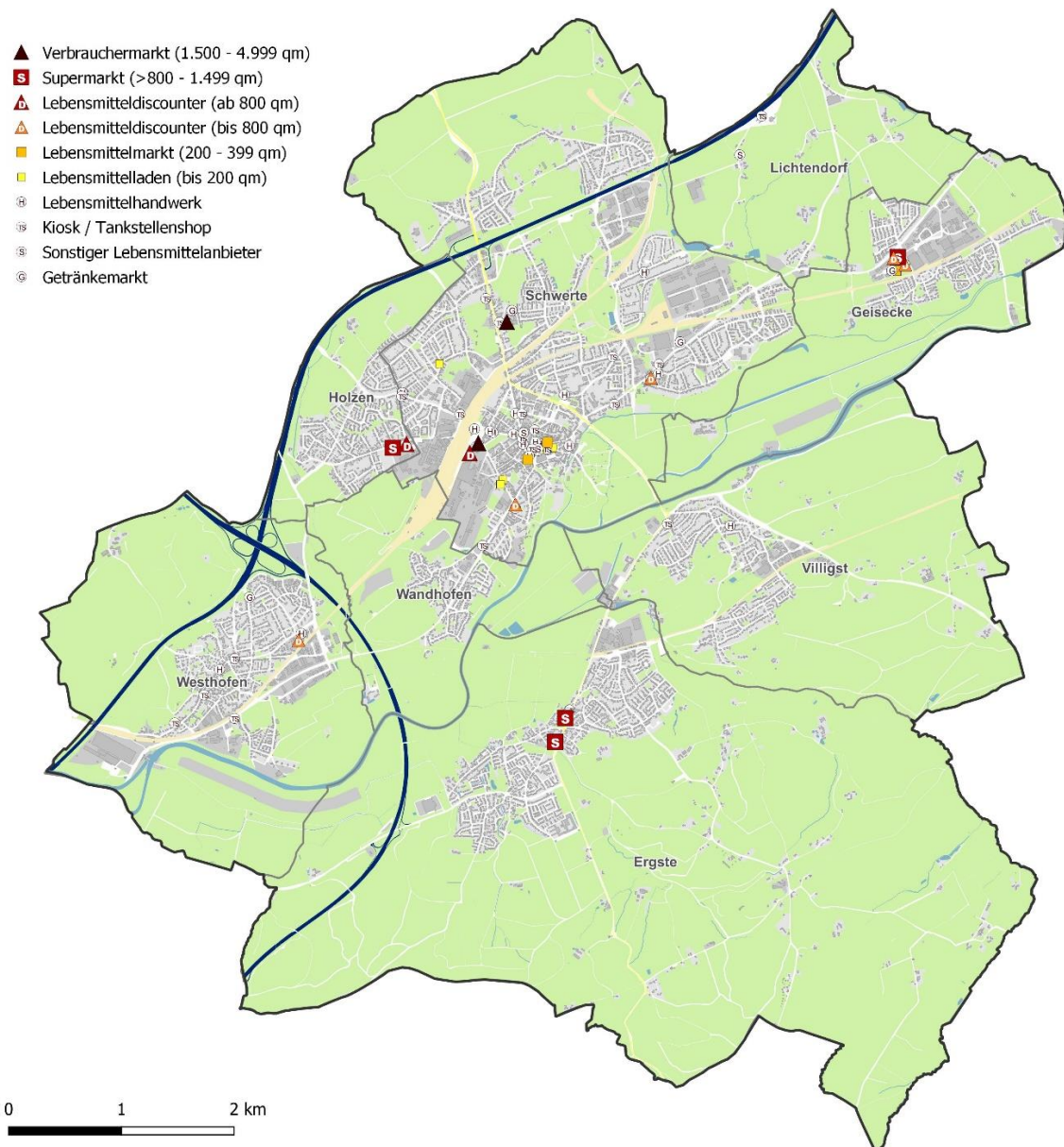


Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker+Krusse, 02/2022

Der gesamtstädtische Betriebstypenmix der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist in Abbildung 12 unter Berücksichtigung der Kriterien Anzahl der Betriebe sowie Gesamtverkaufsflächen der Betriebe dargestellt. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 26 % und die Verbrauchermärkte mit 24 % hervor. Der Betriebstyp Supermarkt nimmt einen Anteil von 21 % ein. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte nehmen damit gemeinsam mit nahezu drei Vierteln das Gros der Gesamtverkaufsfläche der Betriebe ein. Bei der Anzahl der Betriebe entfällt auf die Lebensmitteldiscounter ein Anteil von 9 %, auf Verbrauchermärkte ein Anteil von 2 % und auf Supermärkte ein Anteil von 5 %. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das discountorientierte Angebot (Lebensmitteldiscounter und discountorientierter Verbrauchermarkt) tendenziell die Grundversorgungssituation in Schwerte stärker bestimmt als das supermarktbasiertere Vollsortiment. Daneben entfallen 9 % der Betriebe auf Getränkemarkte, die eine Verkaufsfläche von rund 14 % der Gesamtverkaufsfläche der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einnehmen. Hinsichtlich der kleinflächigen Betriebe, dazu zählen u. a. auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, zeigt sich ein bundesweit typisches Bild mit einem hohen Anteil an der Anzahl der Betriebe (75 %) sowie einem vergleichsweise geringen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (15 %).

## Räumliche Angebotsausstattung

Karte 11: Einzelhandelsbetriebe (> 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Schwerte

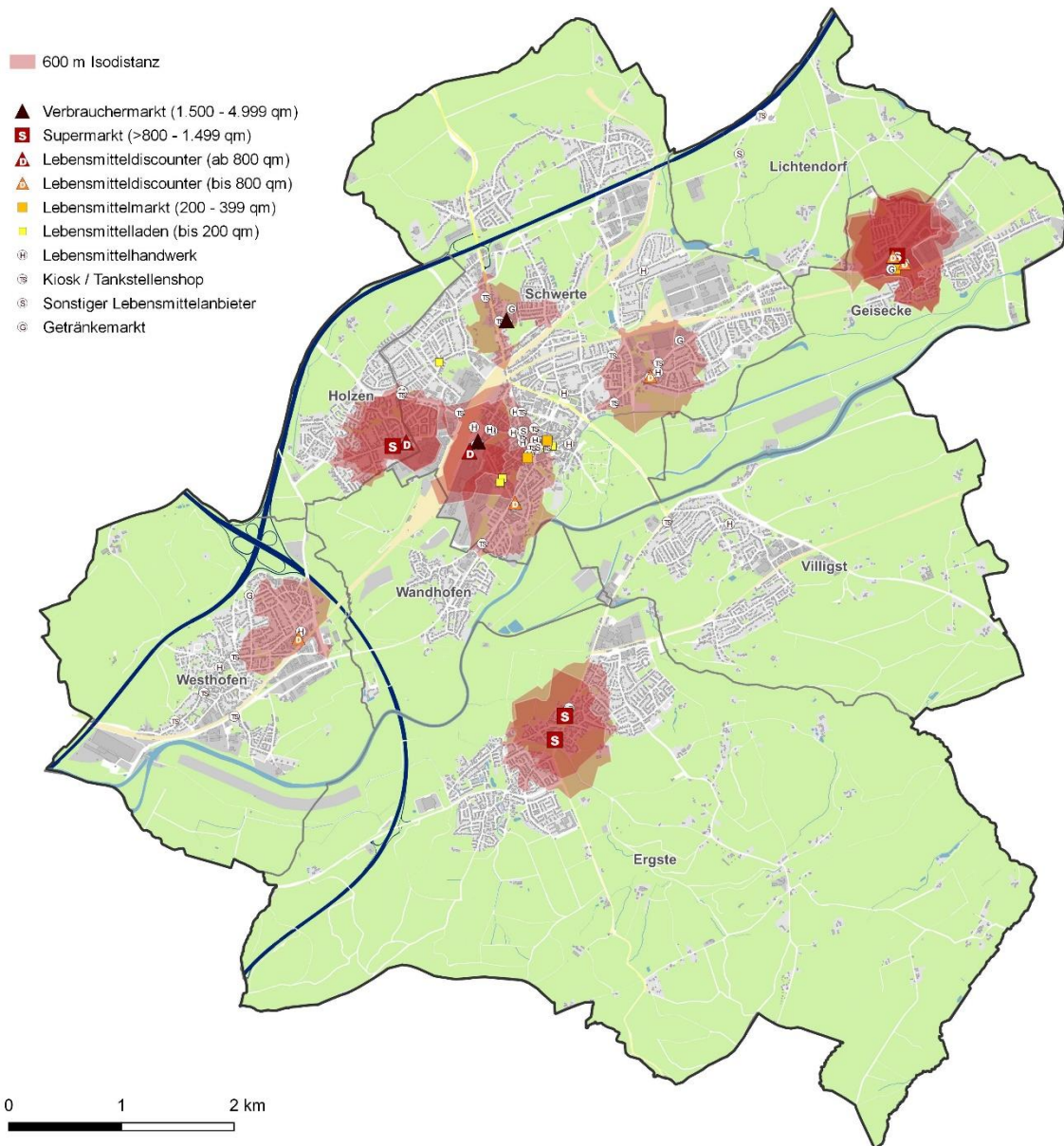


Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022, (Teilaktualisierung 04/2020); gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Die Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> in Schwerte ist in Karte 11 dargestellt. Im Stadtteil Mitte bestehen fünf strukturprägende Märkte, zwei davon im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Aldi Nord, Rewe), drei außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Kaufland, Am Dohrbaum; Lidl, Schützenstraße; Penny, Beckestraße). Darüber hinaus befinden sich in den Stadtteilen Holzen (Edeka, Lidl), Geisecke (Aldi Nord, Rewe, Netto Marken-Discount), Westhofen (Lidl) und Ergste (Edeka, Rewe) acht weitere strukturprägende Anbieter.



**Karte 12: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Schwerte mit 600 m-Isodistanzen<sup>36</sup>**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022 (Mix Markt nachrichtlich ergänzt 04/2020); gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung muss neben der quantitativen Ausstattung in den Stadtteilen vor allem die **siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter als Bewertungsmaßstab** herangezogen werden. Einen Überblick über die räumliche Versorgungssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gibt Karte 12, die alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter<sup>37</sup>** und deren fußläufiges Einzugsgebiet darstellt. Aufgrund der verkehrlichen, topographischen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten in Schwerte

<sup>36</sup> Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) sowie kleinteilige Angebote mit einer Verkaufsfläche von unter 400 m<sup>2</sup> werden in diesem Zusammenhang nicht dargestellt.

<sup>37</sup> Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



wurde dazu eine maximale **fußläufig Entfernung** zwischen Wohn- und Angebotsstandort von **600 m** zugrunde gelegt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer und somit einer kritischen Zeit-Distanz-Schwelle entspricht.<sup>38</sup>

Dabei ist – aus heutiger Sicht – die Anwendung von Einzugsradien tendenziell ungenau, da tatsächliche Wegelängen unberücksichtigt bleiben und somit das fußläufige Einzugsgebiet der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe regelmäßig überschätzt wird. Aus diesem Grund werden sogenannte Isodistanzen zur Bewertung der fußläufigen wohnungsnahen Grundversorgung herangezogen, denen tatsächliche Wegstrecken zugrunde liegen.

- Insgesamt ist in den Stadtteilen Holzen und Geisecke eine weitreichende Abdeckung der Siedlungsbereiche zu verzeichnen. Teilweise überlappen sich die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte, was nicht zuletzt auf ihre zentrale Lage zurückzuführen ist. Räumliche Defizite zeigen sich dabei an den Siedlungsrändern sowie in dünn besiedelten Bereichen.
- Im Stadtteil Mitte ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte teilweise aus den umliegenden Wohngebieten gegeben. Allerdings sind insbesondere nördlich der Innenstadt und in Schwerte Ost bezogen auf eine fußläufige Erreichbarkeit räumliche Defizite festzustellen. Die Kundinnen und Kunden sind hier insbesondere auch auf das Auto, Fahrrad oder den ÖPNV angewiesen. Auffällig ist zudem, dass der Standort des Verbrauchermarktes Am Dohrbaum kaum einen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit bietet, sondern vor allem auf Kunden ausgerichtet ist, die mit dem Auto oder ggf. mit dem Fahrrad zum Einkaufen fahren.
- In den Stadtteilen Ergste und Wandhofen sind aus einem Großteil der Wohngebiete die strukturprägenden Lebensmittelmärkte erreichbar, allerdings sind auch hier räumliche Defizite in den Randbereichen und dünner besiedelten Bereich festzustellen.
- In den Stadtteilen Wandhofen und Villigst sind keine strukturprägenden Anbieter angesiedelt.

### Fazit

Insgesamt ist im Schwerter Stadtgebiet, im Hinblick auf die Stadtgröße, ein umfangreicher Betriebstypenmix verfügbar, welcher unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenausstattung die Bedürfnisse der Schwerte Bevölkerung weitreichend decken kann.

Bei der Bewertung der räumlichen und qualitativen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Schwerte sind, insbesondere vor dem Hintergrund **einer durchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung**, auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung zu berücksichtigen.

<sup>38</sup> Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als von den Kunden maximal akzeptierte fußläufige Distanz ermittelt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wege-Schwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

In diesem Sinne sind Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Hinblick auf die Schaffung eines **engmaschigen, flächendeckenden** sowie **qualitativ hochwertigen Nahversorgungsnetzes** nur dann zusätzlich notwendig und sinnvoll, wenn sie

- zur Schließung von Versorgungslücken beitragen und /oder
- das bestehende Angebot qualitativ aufwerten.

Diesbezüglich ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass sich – mit Blick auf heutige Marktzutrittsgrößen – großflächige Lebensmittelbetriebe ausschließlich an Standorten ansiedeln, die über eine Mantelbevölkerung im Einzugsgebiet<sup>39</sup> von rund 5.000 Einwohnern verfügen.

### 6.6.1 Grundversorgungssituation im Stadtteil Ergste

Der Stadtteil Ergste zählt rund 6.870 Einwohner. Er befindet sich siedlungsräumlich abgesetzt im südlichen Stadtgebiet, südlich der Ruhr, die das Stadtgebiet von Nordosten nach Südwesten durchläuft. Nordöstlich, ebenfalls südlich der Ruhr, grenzt der Stadtteil Villigst an. Nördlich schließt sich der Stadtteil Wandhofen an, der mit seinem Siedlungsbereich im Wesentlichen nördlich der Ruhr liegt. Im Westen schließt sich jenseits der Trasse der A45 der Stadtteil Westhofen an. Südlich des Stadtteils Schwerte grenzen die Städte Hagen und Iserlohn an, die jedoch durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen deutlich abgesetzt sind.

Das Nahversorgungszentrum Ergste liegt zentral im weitgehend kompakten Wohnsiedlungsbereich im nordwestlichen Teil des Stadtteils.

**Tabelle 17: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Ergste**

<b>Einwohner*</b>	<b>6.870</b>
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	<b>48,9 Mio. Euro</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	19,0 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,9 Mio. Euro
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>13</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	6
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>2.700 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.950 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	200 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>0,39 m<sup>2</sup></b>
in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,28 m <sup>2</sup>
in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege	0,02 m <sup>2</sup>
<b>Einzelhandelsrelevanter Umsatz</b>	<b>12,8 Mio. Euro</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	9,7 Mio. Euro

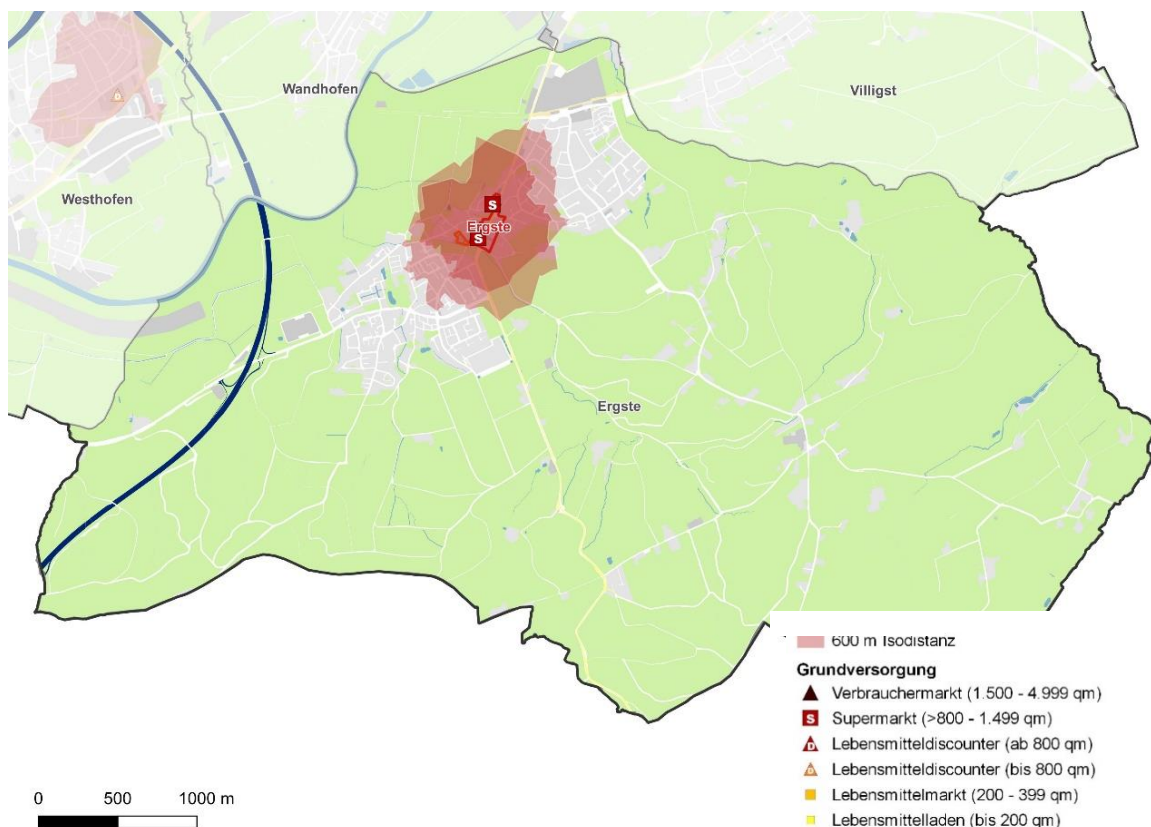
<sup>39</sup> Hinweis: Das Einzugsgebiet eines Lebensmittelmarktes ist nicht gleich zu setzen mit der fußläufigen Erreichbarkeit. Vielmehr ist es insbesondere auch abhängig von der siedlungsstrukturellen und Wettbewerbssituation.

davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,0 Mio. Euro
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	<b>0,3</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,5
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,1

Quelle: Berechnung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt  
\* Stadt Schwerte, 01.06.2022, gerundete Werte

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (6 Kernsortimentsanbieter) umfasst rund 1.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (1 Kernsortimentsanbieter) rund 200 m<sup>2</sup>. Hierdurch ergibt sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsflächenausstattung von 0,28 m<sup>2</sup> je Einwohner. Die einzelhandelsrelevante Zentralität beläuft sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf 0,50. Diese Werte weisen im Bereich der Grundversorgung auf eine tendenziell unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung des Stadtteils hin. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Lebensmittelmärkte Gesamtverkaufsflächen aufweisen, die unterhalb aktueller Marktzutrittsgrößen liegen.

**Karte 13: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Ergste**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Die Versorgungsstruktur im Stadtteil Ergste ist vor allem durch Angebote im zentralen Versorgungsbereich Ergste geprägt. Hier befinden sich die Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Edeka. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot im

Nahversorgungszentrum durch Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien), einen Getränkemarkt (Rewe) sowie eine Apotheke.

### **Bewertung**

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Ergste liegt mit einem Wert von 0,28 m<sup>2</sup>/Einwohner sowohl unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40 - 0,45 m<sup>2</sup>/Einwohner) als auch dem gesamtstädtischen Durchschnitt (0,39 m<sup>2</sup>/Einwohner). Unter Berücksichtigung einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung seit 2013 ergibt sich ein leichter Rückgang der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Aus dem unmittelbaren Nahbereich ist der zentrale Versorgungsbereich mit seinen nahversorgungsrelevanten Angeboten fußläufig erreichbar. Darüber hinaus ist zudem über verschiedene Buslinien eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben. Daneben ist davon auszugehen, dass für Kunden aus den Siedlungsrandbereichen, siedlungsräumlichen Streulagen und nicht zuletzt auch aus dem benachbarten Stadtteil Villigst ein Kfz oder auch Fahrrad für den Einkauf genutzt wird.
- Die Lebensmittelmärkte zeichnen sich hinsichtlich heutiger Marktzutrittsgrößen durch unterdurchschnittliche Betriebsgrößen aus. Die Parkplatzsituation ist zum Teil eingeschränkt. Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Märkte sind derzeit nicht ablesbar, so dass Veränderungen ggf. im Bestand umzusetzen sind.
- Das Nahversorgungsangebot befindet sich im zentralen Versorgungsbereich zentral im Siedlungskörper von Ergste und entwickelt eine Versorgungsbedeutung zum einen für den Stadtteil selbst aber auch darüber hinaus für den Stadtteil Villigst, der über keine eigene, umfassende Versorgung verfügt.
- Aus versorgungsstruktureller Sicht und vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen ist es weiterhin wünschenswert das nahversorgungsrelevante Angebot im zentralen Versorgungsbereich zu sichern und vor allem auch zu stärken. Da keine Potenzialflächen zur Verfügung stehen, sind ggf. Entwicklungen im Bestand zu prüfen.

## 6.6.2 Grundversorgungssituation im Stadtteil Geisecke

Der Stadtteil Geisecke liegt im Nordosten des Stadtgebiets, an der Grenze zu Holzwickede und Iserlohn. Nördlich bzw. westlich schließen sich die Stadtteile Lichtendorf und Mitte an. In Geisecke leben 2.920 Einwohner in einem weitgehend kompakten Siedlungsbe- reich, der teilweise auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

**Tabelle 18: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Geisecke**

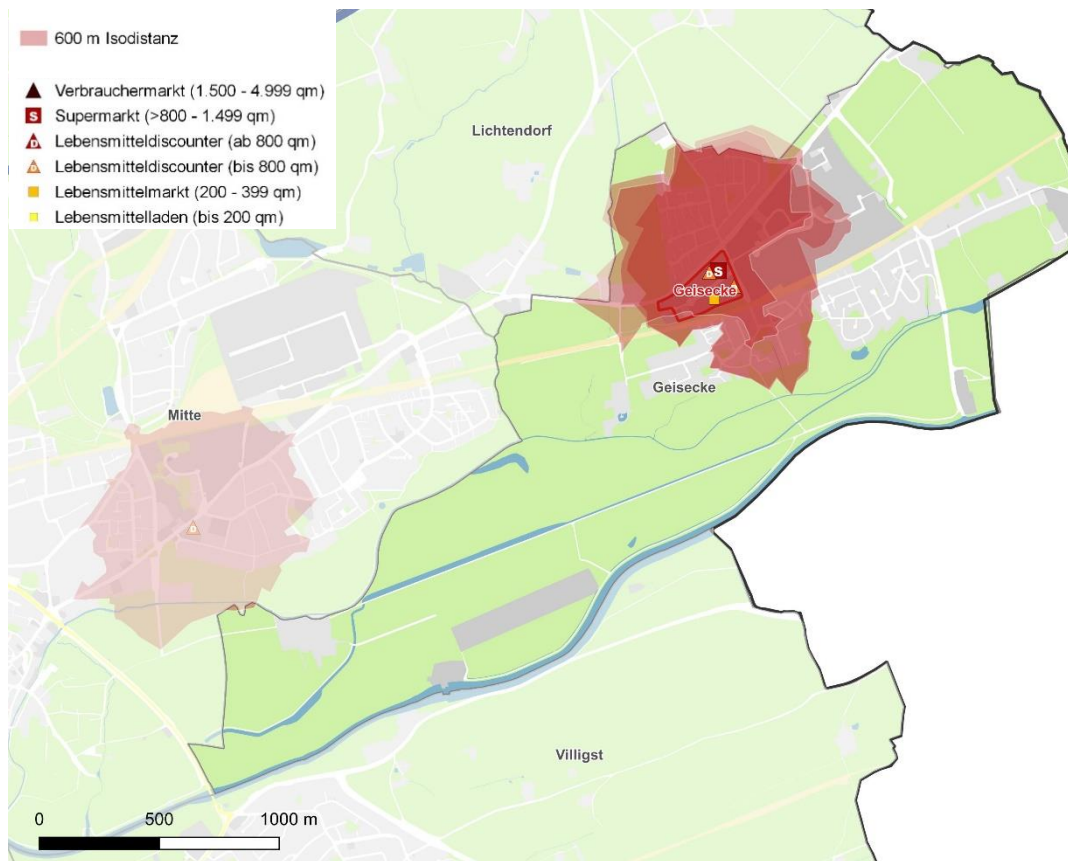
<b>Einwohner*</b>	<b>2.920</b>
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	<b>20,8 Mio. Euro</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	8,1 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,4 Mio. Euro
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>15</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	7
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>13.200 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.900 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	200 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>4,51 m<sup>2</sup></b>
in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,99 m <sup>2</sup>
in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege	0,08 m <sup>2</sup>
<b>Einzelhandelsrelevanter Umsatz</b>	<b>32,7 Mio. Euro</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	14,9 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,4 Mio. Euro
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	<b>1,6</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	1,8
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,7

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse 02/2022; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

\* Stadt Schwerte, 01.06.2022, gerundete Werte

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst rund 2.900 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (im Randsorti- ment). Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,99 m<sup>2</sup> je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die sortimentspezifische Zentralität von 1,8 weisen auf eine über durchschnittliche quantitative Ausstattung mit grundversor- gungsrelevanten Angeboten im Stadtteil hin.



**Karte 14: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Geisecke**

Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Die Versorgungsstruktur im Stadtteil Geisecke ist durch drei strukturprägende Lebensmittelmärkte im nahversorgungszentrum Geisecke geprägt. Dabei handelt es sich zum einen um den großflächigen Lebensmittelsupermarkt (Rewe) sowie zwei kleinflächige Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord, Netto Marken-Discount). Ergänzt wird das grundversorgungsrelevante Angebot in Geisecke durch kleinere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einem Getränkemarkt sowie ein Fachgeschäft für Tiefkühlwaren. Die Lebensmitteldiscounter weisen als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen tendenziell unterdurchschnittliche Betriebsgrößen auf.

### Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Geisecke mit einem Wert von 0,99 m<sup>2</sup>/Einwohner, bezogen auf den entsprechenden gesamtstädtischen (0,39 m<sup>2</sup>/Einwohner) und bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40 - 0,45 m<sup>2</sup>/Einwohner) deutlich überdurchschnittlich. Im Vergleich zu 2013 ist sie tendenziell stagnierend.
- Das nahversorgungsrelevante Angebot entwickelt eine Versorgungsbedeutung für den Stadtteil Geisecke sowie benachbarte Siedlungsbereiche in Lichtendorf und auch darüber hinaus.



- Eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte ist lediglich für Teilbereiche des sich anschließenden Siedlungsbereiches gegeben. Daneben ist eine Erreichbarkeit durch den ÖPNV oder mit dem Fahrrad ebenso wie mit dem Kfz gegeben. Letzteres wird durch das Angebot von den Lebensmittelmärkten zugeordneten Sammelstellplätzen gestützt.
- Grundsätzlich besteht vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen und der deutlich überdurchschnittlichen quantitativen Ausstattung kein akuter Handlungsbedarf zur Sicherung des nahversorgungsrelevanten Angebotes.

### 6.6.3 Grundversorgungssituation im Stadtteil Holzen

Der rund 3.820 Einwohner zählende Stadtteil Holzen liegt im westlichen Stadtgebiet. Östlich schließt sich der Stadtteil Mitte an und südlich der Stadtteil Wandhofen. Im Westen verläuft die A1 und bildet hier eine städtebauliche Zäsur zur benachbarten Stadt Dortmund. Siedlungsräumlich geht der Stadtteil Holzen in den Stadtteil Mitte über.

**Tabelle 19: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Holzen**

<b>Einwohner*</b>	<b>3.820</b>
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	<b>27,2 Mio. Euro</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	10,6 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,5 Mio. Euro
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>8</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	3
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>3.300 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.950 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	200 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>0,87 m<sup>2</sup></b>
in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,51 m <sup>2</sup>
in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege	0,06 m <sup>2</sup>
<b>Einzelhandelsrelevanter Umsatz</b>	<b>19,9 Mio. Euro</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	15,0 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,0 Mio. Euro
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	<b>0,7</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	1,4
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4,0

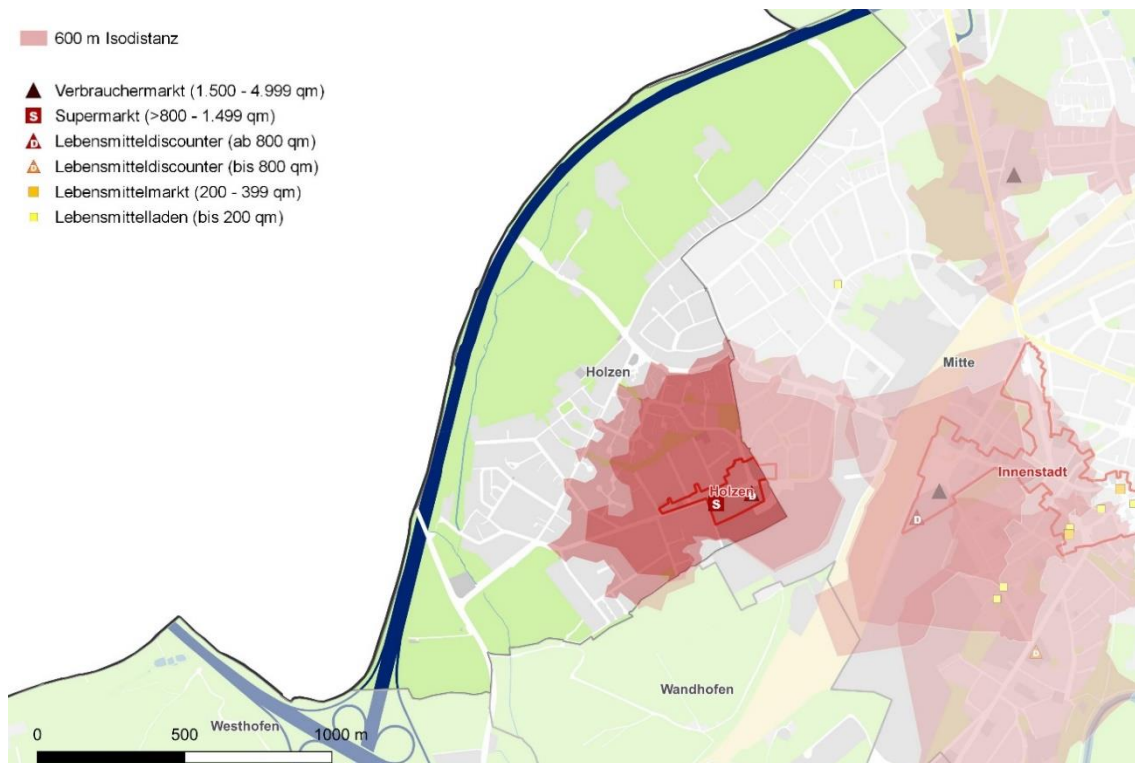
Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse 02/2022; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

\* Stadt Schwerte, Stand: 01.06.2022, gerundete Werte

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (3 Kernsortimentsanbieter) umfasst rund 1.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (ein Kernsortimentsanbieter = Apotheken sowie Randsortimentsangebote in den Lebensmittelmärkten) rund 200 m<sup>2</sup>. Insbesondere die einwohnerbezogene

Verkaufsflächenausstattung von 0,51 m<sup>2</sup> je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die sortimentspezifische Zentralität von 1,4 weisen auf eine überdurchschnittliche quantitative Ausstattung mit grundversorgungsrelevanten Angeboten im Stadtteil hin.

**Karte 15: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Holzen**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Die Versorgungsstruktur im Stadtteil Holzen ist durch das Angebot im zentralen Versorgungsbereich geprägt. Dabei handelt es sich zum einen um einen großflächigen Lebensmittelsupermarkt (Edeka) und einen großflächigen Lebensmitteldiscounter (Lidl) die modern aufgestellt, mit einem zugeordneten Sammelparkplatz einen stabilen Angebotsbaustein darstellen.

### Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich mit einem Wert von 0,51 m<sup>2</sup>/Einwohner<sup>40</sup>, bezogen auf den gesamtstädtischen (0,39 m<sup>2</sup>/Einwohner) und bundesdeutschen (0,40 - 0,45 m<sup>2</sup>/Einwohner) Durchschnittswert überdurchschnittlich dar.

<sup>40</sup> Ein Vergleich mit den Daten aus dem Einzelhandelskonzept 2014 ist an dieser Stelle nicht möglich, da der Untersuchung im Jahr 2013 andere statistische Einheiten (Sozialräume) zugrunde gelegt wurden, die aktuell in der Stadt Schwerte keine Anwendung mehr finden.

- Die Lebensmittelmärkte sind stabil aufgestellt. Ihr Einzugsgebiet reicht über den Stadtteil Holzen hinaus. Dabei ist zu berücksichtigen das der Siedlungsraum im Osten in den Stadtteil Mitte übergeht.
- Grundsätzlich stellt sich das Angebot in Holzen zeitgemäß dar, wobei sich der Lebensmittelsupermarkt und der Lebensmitteldiscounter funktional ergänzen. Die Strukturen sollten künftig gesichert werden. Akuter Handlungsbedarf ist derzeit nicht ablesbar.

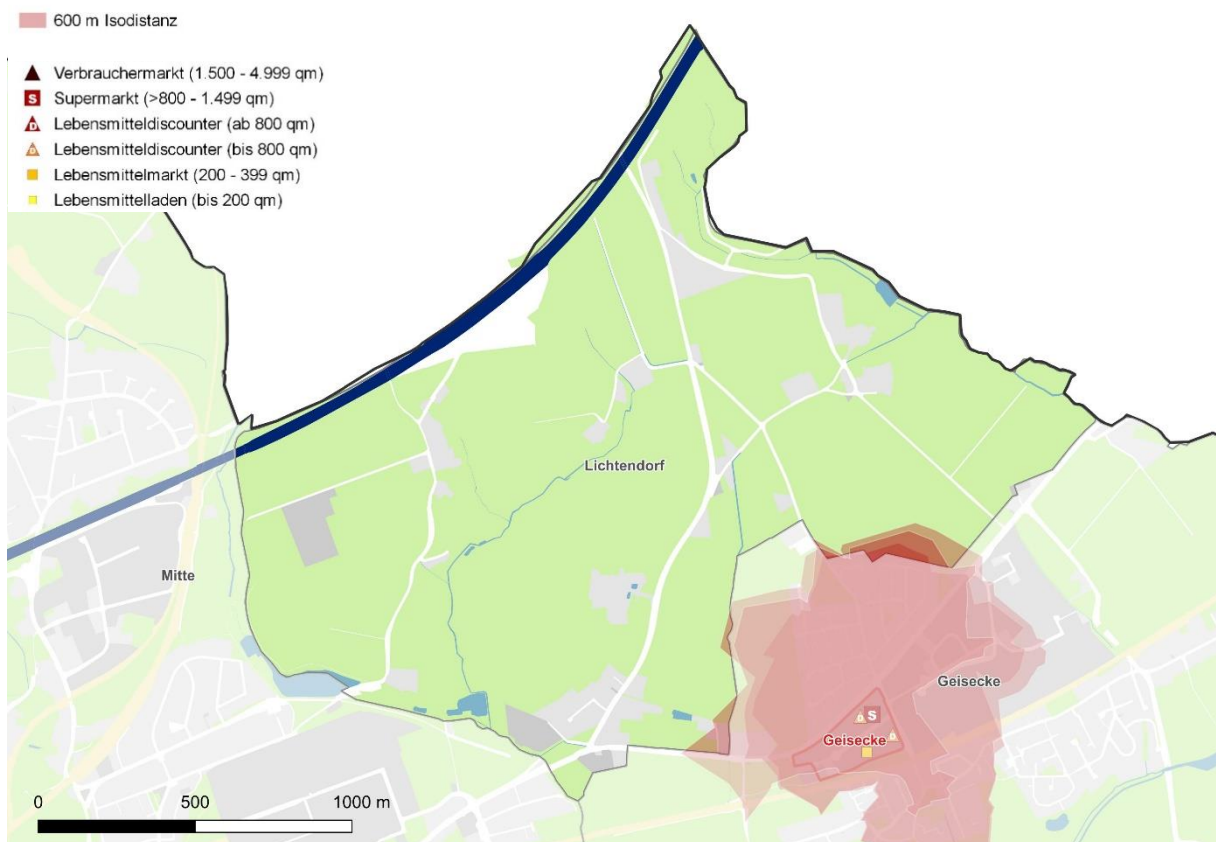
#### 6.6.4 Grundversorgungssituation im Stadtteil Lichtendorf

Der Stadtteil Lichtendorf befindet sich im östlichen Stadtgebiet. Nördlich grenzt die Stadt Dortmund und östlich die Gemeinde Holzwickede an. Im Norden begrenzt der Verlauf der A1 die Grenze des Stadtteils dar. Südlich grenzt der Stadtteil Geisecke an und westlich der Stadtteil Mitte.

Der Stadtteil ist in weiten Teilen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die Siedlungsstruktur ist dispers. Im Stadtteil leben rund 230 Einwohner.

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist im Stadtteil Lichtendorf sehr eingeschränkt. Es gibt einen Landhandel sowie eine Tankstelle.

#### Karte 16: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Lichtendorf



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

## Bewertung

- Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung in Lichtendorf besteht keine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit zur Ansiedlung von (größeren) Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung. Vor diesem Hintergrund sind die Bewohner des Stadtteils für Einkäufe in benachbarten Stadtteilen, insbesondere Mitte und Geisecke vor allem auf das Auto angewiesen.

### 6.6.5 Grundversorgungssituation im Stadtteil Mitte

Der Stadtteil Mitte umfasst den Hauptsiedlungsbereich der Stadt Schwerte. Mit 23.260 Einwohnern ist er der bevölkerungsreichste Stadtteil in Schwerte. Er geht im Westen siedlungsräumlich in den Stadtteil Holzen und im Süden in den Stadtteil Wandhofen über, im Osten grenzen die Stadtteile Lichtendorf und Geisecke an. Im Norden reicht der Stadtteil Mitte bis an das Dortmunder Stadtgebiet heran, wobei der Bereich Schwerter Heide durch den Verlauf der A1 separiert ist.

**Tabelle 20: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Mitte**

<b>Einwohner*</b>	<b>23.260</b>
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	<b>165,5 Mio. Euro</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	64,4 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,0 Mio. Euro
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>184</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	53
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	12
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>55.850 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	10.950 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.350 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>2,40 m<sup>2</sup></b>
in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,47 m <sup>2</sup>
in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege	0,10 m <sup>2</sup>
<b>Einzelhandelsrelevanter Umsatz</b>	<b>167,2 Mio. Euro</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	63,7 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	16,1 Mio. Euro
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	<b>1,0</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	1,0
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,4

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse 02/2022; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

\* Stadt Schwerte, 01.06.2022, gerundete Werte

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (53 Kernsortimentsanbieter sowie Randsortimentsangebote) umfasst rund 10.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (12 Kernsortimentsanbieter sowie Randsortimentsangebote u. a. in Lebensmittelmärkte) rund 2.350 m<sup>2</sup>. Insbesondere die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,47 m<sup>2</sup> je Einwohner in der

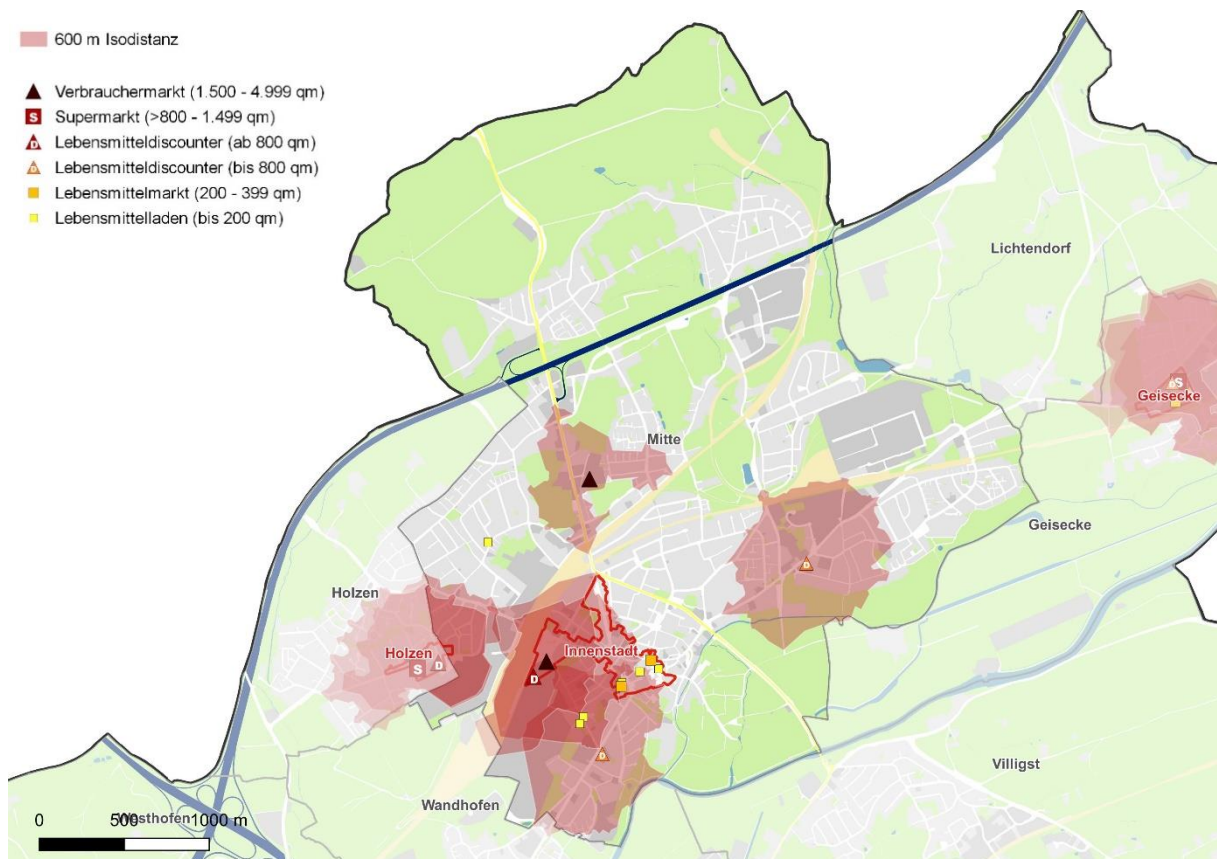


Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die sortimentspezifische Zentralität von 1,0 weisen auf eine gute quantitative Ausstattung mit grundversorgungsrelevanten Angeboten im Stadtteil hin.

Die Versorgungsstruktur ist geprägt durch die Schwerter Innenstadt. Hier befinden sich mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe und dem Lebensmitteldiscounter Aldi Nord zwei zeitgemäß aufgestellte strukturprägende Lebensmittelmärkte. Ergänzt wird hier das nahversorgungsrelevante Angebot Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie auch kleinflächige Fachgeschäfte, wie einem türkischen Supermarkt und Spezialgeschäften, z. B. für Tee, Kaffee oder Feinkost. Im Bereich der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege besteht ein innenstadttypisches, differenziertes Angebot aus zwei Drogeriemärkten, eine Parfümerie sowie kleinen Fachgeschäften und Apotheken.

Nördlich der Innenstadt ergänzt der Verbrauchermarkt Kaufland (Hörder Straße), im östlichen Bereich der Lebensmitteldiscounter Lidl (Schützenstraße) und südlich am Standort Beckestraße der Lebensmitteldiscounter Penny die räumliche Versorgung im Stadtteil.

**Karte 17: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Mitte**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022 (Mix Markt nachrichtlich ergänzt 04/2020); gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

## Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Mitte liegt mit einem Wert von 0,47 m<sup>2</sup>/Einwohner<sup>41</sup> sowohl über dem bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40 - 0,45 m<sup>2</sup>/Einwohner) als auch dem gesamtstädtischen Durchschnitt (0,39 m<sup>2</sup>/Einwohner).
- Unter dem Gesichtspunkt der fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte bestehen räumliche Defizite insbesondere in Bereichen nördlich der Innenstadt. Die Schwerter Heide ist dabei zusätzlich durch den Verlauf der A1 vom übrigen Stadtteil separiert. Vor diesem Hintergrund spielt die Erreichbarkeit der Standorte mit dem Kfz und dem ÖPNV eine wichtige Rolle. Diese ist für alle Standorte strukturprägender Märkte weitgehend gut gegeben. In angemessener Entfernung zu den Standorten der Lebensmittelmärkte befinden sich Bushaltestellen, die eine Einbindung in das Netz des ÖPNV gewährleisten. Zusätzlich sind den Märkten jeweils Sammelstellplätze zugeordnet sind.
- Aufgrund ihrer Lage im zentralen Versorgungsbereich sowie an gut mit dem Kfz erreichbaren Standorten (Verbrauchermarkt, Hörder Straße und Lebensmitteldiscounter, Beckestraße) entwickeln die jeweiligen Lebensmittelmärkte eine Versorgungsfunktion, die teilweise über den Stadtteil hinaus reicht.
- Aus versorgungsstruktureller Sicht und vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen ist es wünschenswert insbesondere im nördlichen Stadtteil (Schwerte Ost/Schwerter Heide) die wohnungsnah Grundversorgung zu stärken. (Derzeit bestehen Planungen zur Realisierung eines Nahversorgungsstandortes Am Eckey.). Darüber hinaus sollten die bestehenden Standorte hinsichtlich einer flächendeckenden Versorgung im Stadtteil gesichert werden. Deren Veränderungen/Dimensionierung sind unter dem Gesichtspunkt der jeweiligen Versorgungsfunktion bzw. dem Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu bewerten.

### 6.6.6 Grundversorgungssituation im Stadtteil Villigst

Der Stadtteil Villigst befindet sich im östlichen Stadtgebiet, südlich der Ruhr. Südlich grenzt der Stadtteil Ergste an und östlich, das Stadtgebiet von Iserlohn.

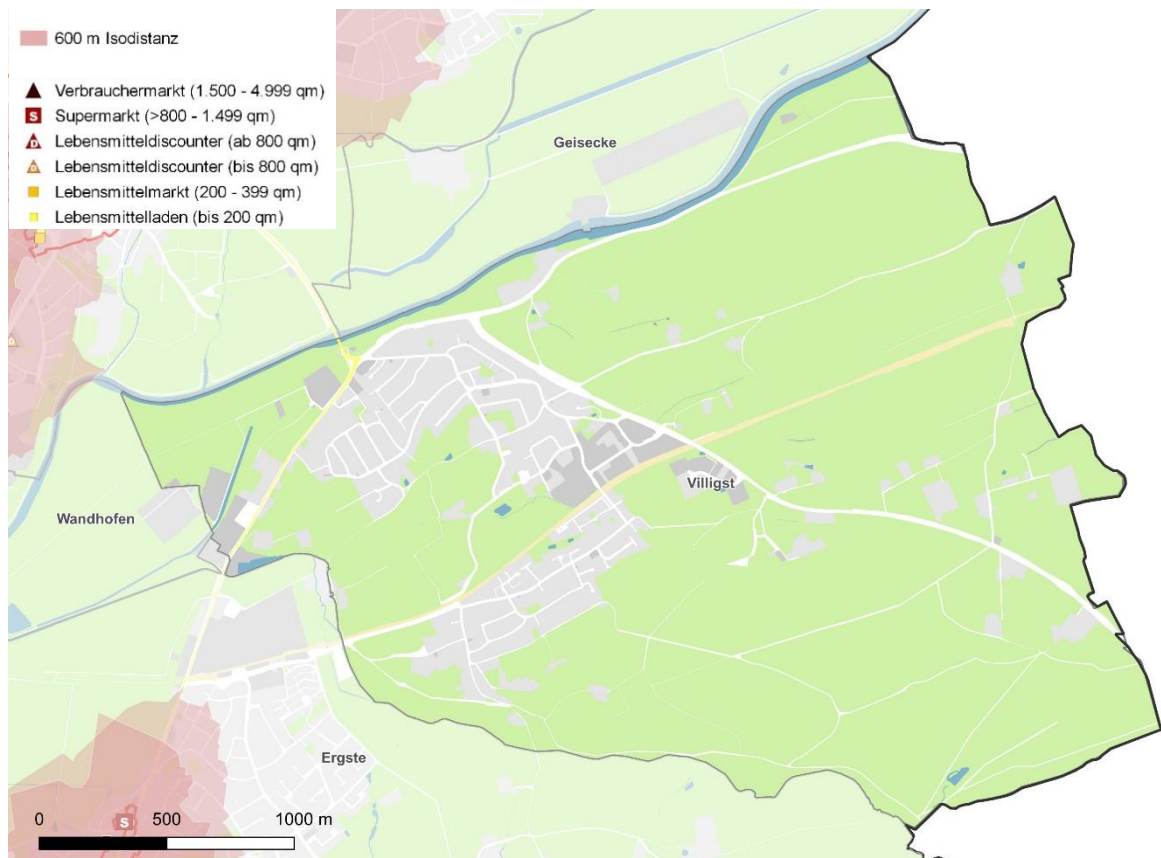
Der Stadtteil weist einen weitgehend kompakten Siedlungsbereich im westlichen Teil auf. Die übrigen Bereiche sind vor allem durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Villigst hat 2.990 Einwohner.

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist im Stadtteil Villigst sehr eingeschränkt. Es gibt einen Bäcker, eine Apotheke sowie eine Tankstelle.

---

<sup>41</sup> Ein Vergleich mit den Daten aus dem Einzelhandelskonzept 2014 ist an dieser Stelle nicht möglich, da der Untersuchung im Jahr 2013 andere statistische Einheiten (Sozialräume) zugrunde gelegt wurden, die aktuell in der Stadt Schwerte keine Anwendung mehr finden.



**Karte 18: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Villigst**

Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022 (Mix Markt nachrichtlich ergänzt 04/2020); gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

### Bewertung

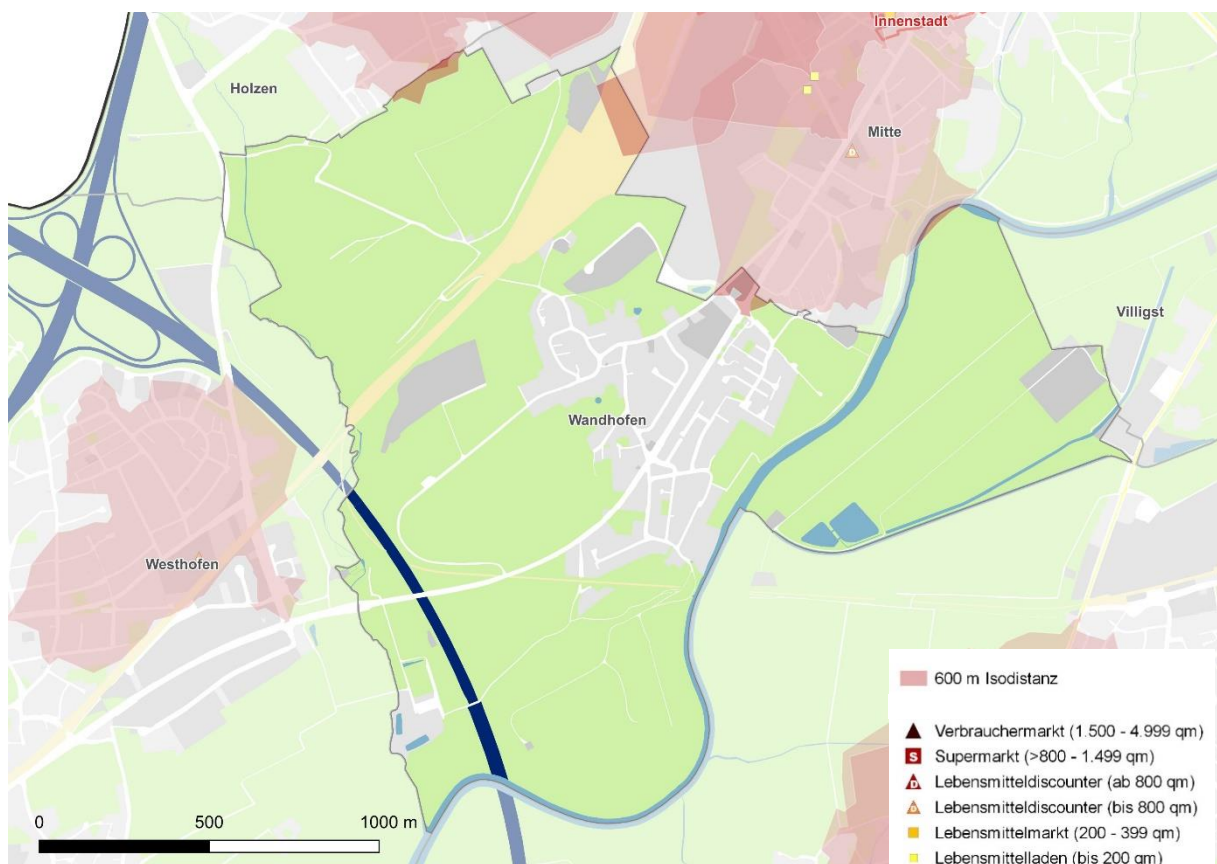
- Es besteht derzeit kein Potenzialstandort in städtebaulich integrierter Lage, der für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes genutzt werden kann. Zudem ist die Entwicklung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes aufgrund der geringen Mantelbevölkerung mit Blick auf eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit eingeschränkt. Für die Einwohner von Villigst ist daher insbesondere die Nutzung eines Kfz oder des ÖPNV zum Einkaufen von Lebensmitteln, insbesondere auch im Nahversorgungszentrum Ergste unabdingbar. Ggf. ist die Einrichtung alternative Angebote (z. B. Kleinflächenkonzepte wie eine „Dorfladenbox“) zu prüfen.

### 6.6.7 Grundversorgungssituation im Stadtteil Wandhofen

Der Stadtteil Wandhofen ist umgeben von den Stadtteilen Holzen und Mitte im Norden, Westhofen im Westen und Villigst und Schwerte im Osten. Dabei stellen die Ruhr im Osten und der Verlauf der A45 im Westen städtebauliche Zäsuren dar. Der Wohnsiedlungsbereich stellt sich weitgehend kompakt dar und geht im Norden in den des Stadtteils Mitte über. Umgeben ist er von überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Insgesamt wohnen rund 2.380 Einwohner im Stadtteil. Lebensmitteleinzelhandel ist nicht vorhanden.

**Karte 19: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Wandhofen**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

### Bewertung

- Die Entwicklung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ist aufgrund der geringen Mantelbevölkerung mit Blick auf eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit eingeschränkt. Für die Einwohner von Wandhofen ist daher insbesondere die Nutzung eines Kfz oder des ÖPNV zum Einkaufen von Lebensmitteln unabdingbar. Der nächstgelegene Angebotsstandort befindet sich an der Beckestraße.

### 6.6.8 Grundversorgungssituation im Stadtteil Westhofen

Der Stadtteil Westhofen befindet sich im westlichen Stadtgebiet an der Grenze zu Hagen. Sowohl der Verlauf der Ruhr im Süden, die west-ost-verlaufenden-Gleiskörper wie auch die Autobahnen A1 im Westen und A45 im Osten (ausgehend vom Westhofener Kreuz im Norden) prägen die siedlungsräumliche Struktur im Stadtteil.

**Tabelle 21: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Westhofen**

<b>Einwohner*</b>	<b>5.460</b>
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	<b>38,8 Mio. Euro</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	15,1 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,7 Mio. Euro
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	<b>14</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	8
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>1.400 m<sup>2</sup></b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	750 m <sup>2</sup>
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	100 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	<b>0,26 m<sup>2</sup></b>
in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,13 m <sup>2</sup>
in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege	0,02 m <sup>2</sup>
<b>Einzelhandelsrelevanter Umsatz</b>	<b>9,5 Mio. Euro</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	6,8 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,0 Mio. Euro
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	<b>0,2</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,5
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,5

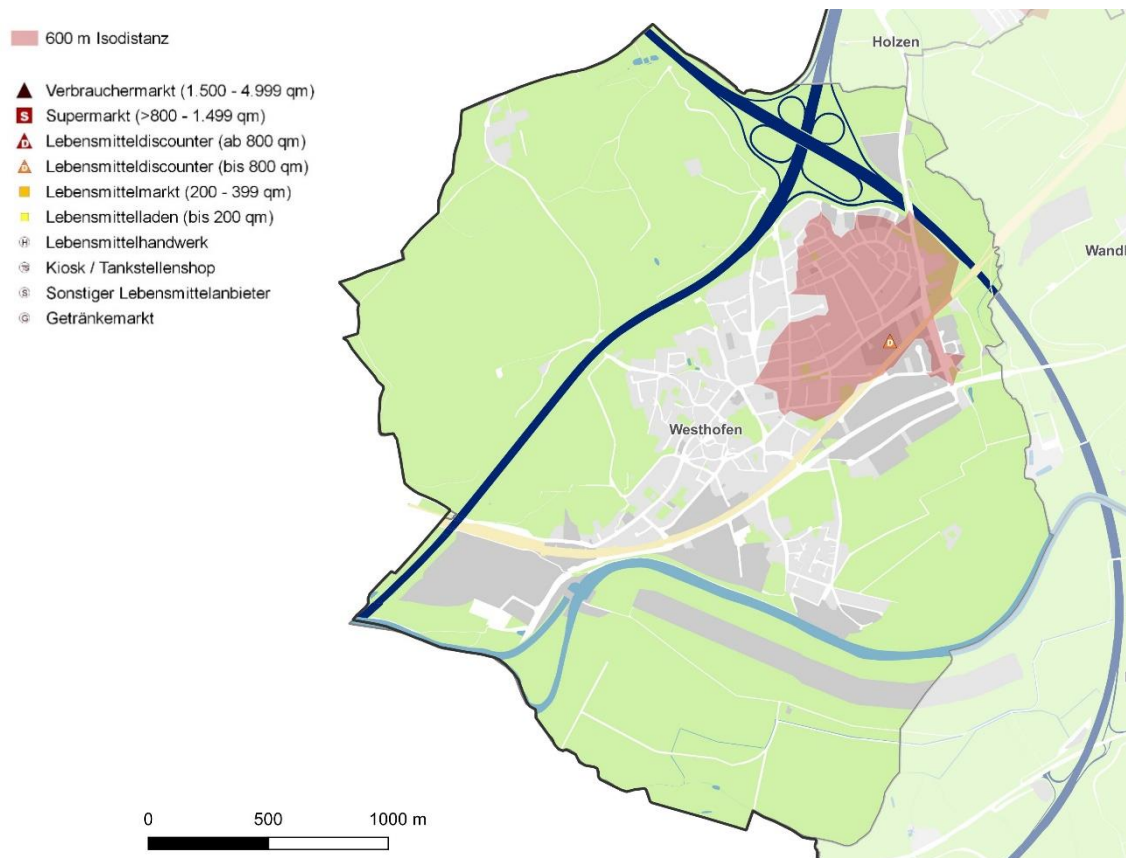
Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse 02/2022; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

\* Stadt Schwerte, 01.06.2022, gerundete Werte

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (8 Kernsortimentsanbieter) umfasst rund 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (ein Kernsortimentsanbieter = Apotheke sowie Randsortimentsangebote u. a. in Lebensmittelmärkte) rund 100 m<sup>2</sup>. Insbesondere die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,13 m<sup>2</sup> je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weisen auf eine unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung mit grundversorgungsrelevanten Angeboten im Stadtteil hin. Die Versorgungsbedeutung des hier lokalisierten Einzelhandels ist vor allem auf die Nahversorgung ausgerichtet.

Dabei ist die Versorgungsstruktur im Stadtteil Westhofen durch einen Lebensmitteldiscounter (Lidl, Reichshofstraße) geprägt. Wenige kleine Anbieter (Getränkemarkt, Kioske, Bäcker) ergänzen das Angebot. Die funktionale und städtebauliche Situation reicht dabei nicht aus einen zentralen Versorgungsbereich zu definieren.

**Karte 20: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Westhofen**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; gerundete Werte; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

## Bewertung

- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellungen ist die Nahversorgung im Stadtteil Westhofen zu sichern und zu stärken.

## 6.7 Fazit zur Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **244 Betrieben** des Einzelhandels im engeren Sinne<sup>42</sup> und einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **86.600 m<sup>2</sup>** präsentiert sich die Stadt Schwerte als quantitativ weitgehend gut aufgestellter Angebotsstandort mit einer Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell (01.06.2022) rund 47.930 Einwohner in Schwerte ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 1,81 m<sup>2</sup> je Einwohner**.
- Es sind Angebote aus allen Warengruppen zu finden, insgesamt zeigen sich aus quantitativer Sicht **keine signifikanten Angebotslücken**. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel sowie Bau- und Gartensortimente. Diese sind regelmäßig durch großflächige Anbieter gekennzeichnet.

<sup>42</sup> Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kioske und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt.



- Bei einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 340,9 Mio. Euro** weist Schwerte ein im bundesweiten Vergleich **leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 104,3) auf. Dieses hat sich gegenüber 2013 (103,5) weiterhin positiv entwickelt.
- Stellt man dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial den jährlichen einzelhandelsrelevanten **Umsatz von ca. 256,4 Mio. Euro** gegenüber, ergibt sich im Verhältnis eine **einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,75**. Hieraus lässt sich – per Saldo – auf Kaufkraftabflüsse an Wettbewerbsstandorte im Umland schließen. Diese zeigen sich in besonderem Maße in den Warengruppen Möbel, Elektro/Leuchten, Spielwaren/Hobbyartikel und Elektronik/Multimedia. Dies ist zum einen auf die Affinität einzelner Sortimente mit dem Onlinehandel zurückzuführen, aber auch die Bedeutung von Wettbewerbsstandorten in den Nachbarkommunen, in deren Spannungsgeflecht sich die Stadt Schwerte befindet.
- In der Stadt Schwerte werden vier zentrale Versorgungsbereiche definiert, dabei handelt es sich um das Hauptzentrum Innenstadt und die Nahversorgungszentren Ergste, Geisecke und Holzen.  
 Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt existieren 112 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 17.350 m<sup>2</sup>. Somit sind rund 20 % der Gesamtverkaufsfläche sowie rund 46 % aller Betriebe der Stadt Schwerte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorzufinden. Es ist in unterschiedlicher Breite und Tiefe ein Angebot über alle Warengruppen vorhanden. Die größten Angebotsschwerpunkte liegen mit rund 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rund 4.500 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Bekleidung. Weitere Angebotsschwerpunkte liegen in den Bereichen Gesundheit und Körperpflege (rund 1.550 m<sup>2</sup>), Schuhe Lederwaren (rund 1.150 m<sup>2</sup>) sowie medizinische und orthopädische Artikel (rund 1.000 m<sup>2</sup>). Insgesamt nimmt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt eine elementare Versorgungsaufgabe für die gesamte Stadt Schwerte ein.  
 Die Nahversorgungszentren Ergste (2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Geisecke (4.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Holzen (3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) übernehmen mit ihrem jeweiligen Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Nahversorgungsfunktion in den jeweiligen Stadtteilen und teilweise darüber hinaus.
- Die Nahversorgung (mit den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege) wird zum einen durch entsprechende Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Ergste, Geisecke, Holzen) und zum anderen durch Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen Westhofen und Mitte bereitgestellt. Die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung (0,39 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner) liegt etwa im Bundesdurchschnitt. Dabei zeigen sich Unterschiede in den einzelnen Stadtteilen. Die höchste quantitative Verkaufsflächenausstattung hat mit 10.950 m<sup>2</sup> bzw. 0,47 m<sup>2</sup>/Einwohner der Stadtteil Mitte. Hier befinden sich der Hauptsiedlungsbereich und die Innenstadt mit einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 1,00 m<sup>2</sup>/Einwohner (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) tritt der Stadtteil Geisecke besonders hervor, während Wandhofen und Villigst keine entsprechenden Angebote aufweisen. Die Bevölkerung muss hier auf Angebote in den benachbarten Stadtteilen, z. B. Mitte bzw. Ergste zurückgreifen.

- Es ist festzustellen, dass die Versorgungsstruktur einzelne strukturelle wie auch räumliche Schwächen aufweist. Einzelne Anbieter sind nicht zeitgemäß aufgestellt, was sich z. B. darin zeigt, dass die Betriebsgrößen unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegen oder die Gestaltung der Märkte unter städtebaulichen (z. B. Außengestaltung) und auch betrieblichen Gesichtspunkten (z. B. Stellplätze, Innengestaltung) Schwächen aufweist. Zudem zeigen sich Defizite in der wohnungsnahen, insbesondere fußläufigen Versorgung. So bestehen in Siedlungsbereichen nördlich der Innenstadt und in Schwerte Ost räumliche Defizite.

Insgesamt besteht in Schwerte eine gute quantitative Angebotsausstattung. Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur nach qualitativen und vor allem räumlichen Aspekten zeigt Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.

### **Schlussfolgerungen**

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Entwicklungsimpulse sowohl im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, in den Nahversorgungszentren, als auch an Nahversorgungsstandorten gesetzt. Dabei war es nicht zuletzt auch ein vorrangiges Ziel, einer Entstehung und Verfestigung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Angebote - soweit es bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Vorgaben zuließen - entgegen zu wirken. Entsprechende Aktivitäten gilt es weiter zu führen, um die Versorgung der Schwerter Bevölkerung zu sichern und zu stärken und sich wettbewerbsfähig aufzustellen. Denn nicht zuletzt erhöhen auch Entwicklungen im Umland (u. a. Umstrukturierungen im Indupark und am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost in Dortmund oder im Ruhrpark in Bochum) und auch die Bedeutung des Onlinehandels den Wettbewerbsdruck insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Die Attraktivität des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist, neben der Multifunktionalität, ein besonders wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Schwerte. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt als bedeutender Versorgungsstandort im Stadtgebiet (weiterhin) in besonderem Maße zu sichern und zu stärken sowie konterkarierende Planungen auszuschließen.

Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist vor allem die Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche (zentrale Versorgungsbereiche Innenstadt, Ergste, Geisecke und Holzen - Nahversorgungsstandorte - Sonderstandorte) weiter herauszuarbeiten und insbesondere eine qualitative und weitere räumliche Optimierung der Angebotsstruktur anzustreben.

Innerhalb der vergangenen Jahre wurde in Schwerte eine, an diesen städtebaulichen Zielsetzungen orientierte, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung angestrebt, die sich an zahlreichen Standorten in entsprechenden bauleitplanerischen Maßnahmen widerspiegelt. Eine Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte in Richtung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebotssegmente sollte künftig möglichst verhindert werden.



## 7 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Schwerte

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2030) des Einzelhandels in Schwerte erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als **Orientierungsrahmen** zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen aktueller Megatrends und Krisen (dazu zählen u. a. Digitalisierung, Klimawandel, Migration, demografischer Wandel und Mobilitätswandel ebenso wie die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der Inflation) zum aktuellen Zeitpunkt nicht gänzlich eingeschätzt werden können. Es ist davon auszugehen, dass sich die Angebots- und auch die Nachfragesituation weiter verändern wird. Im Besonderen wirkt sich die wirtschaftliche Rezession auf das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial aus.

In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Schwerte fließen folgende Faktoren ein:

### Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 5 und Kapitel 6). Dabei fließen der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die einzelhandelsrelevanten Zentralitäten in die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotsituation sind hier von Bedeutung.

Folgende Entwicklungen sind besonders zu berücksichtigen:

### Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern/Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität<sup>43</sup> wird als leicht steigend angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

### Bevölkerungsentwicklung in Schwerte bis 2030

Gemäß Statistik der Stadt Schwerte ist die Bevölkerung in der Stadt im Zeitraum 2013 - 2022 um rund 0,8 % gestiegen. IT.NRW<sup>44</sup> geht bis zum Prognosehorizont 2030 von einem Bevölkerungsrückgang um rund 2,6 % aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei

<sup>43</sup> Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<sup>44</sup> Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Geschäftsbereich Statistik (2023): Kommunalprofil Schwerte; <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online?operation=statistic&levelindex=0&levelid=1646223387891&code=12421#abreadcrumb> - Zugriff 09/2022

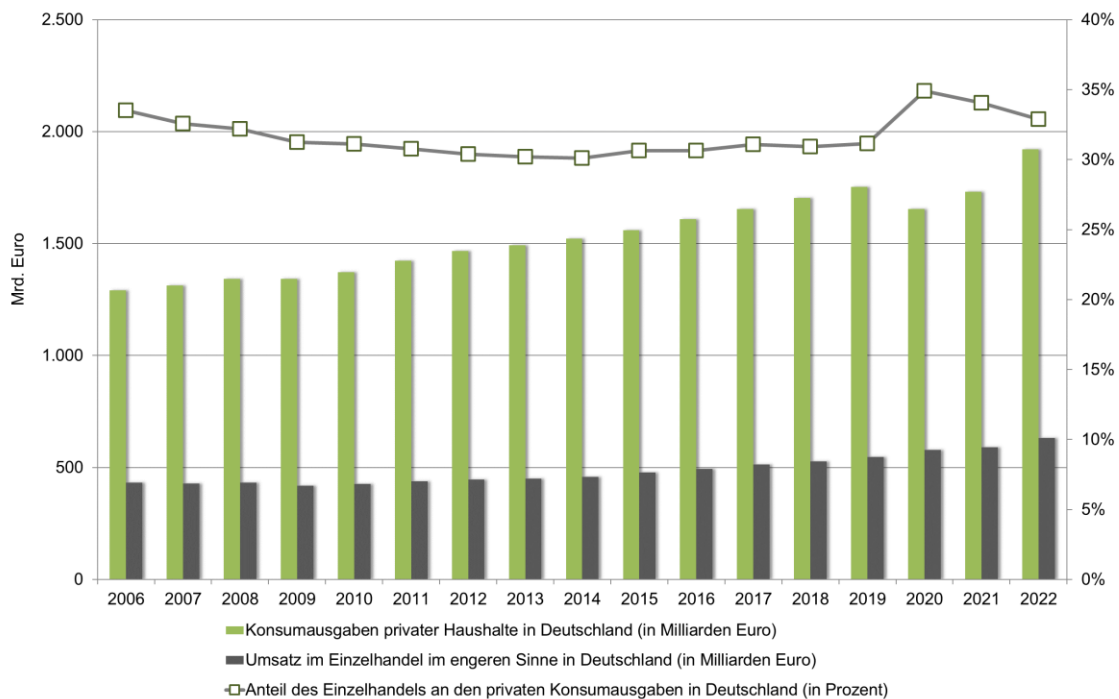
landesweit und so auch in Schwerte durch eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt.

**Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:**

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- Zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen) sowie deren Verteilung auf den stationären und Onlinehandel.

**Abbildung 13: Entwicklung des privaten Verbrauchs/Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse nach Statistisches Bundesamt und HDE 2023

- Die **Konsumausgaben der privaten Haushalte** – u. a. für Wohnen und Energiekosten – in Deutschland sind in den letzten 10 Jahren um jährlich rd. zwei Prozent gestiegen, allerdings in Folge der Corona-Pandemie in 2020 erstmalig wieder gesunken. 2021 setzte dann wieder eine Erholung ein. Für 2022 zeigen die Werte einen erneuten deutlichen Anstieg<sup>45</sup>. Die derzeit vorherrschenden Krisen (Inflation, Energiekrise, Krieg in Europa) sorgen auf der einen Seite für Preissteigerungen bestimmter Produkte auf

<sup>45</sup> Statistisches Bundesamt: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/lrvgr01.html> (Zugriff 08/2023)

der anderen Seite ist jedoch nach wie vor von einer gewissen Konsumzurückhaltung auszugehen.

- Der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten Konsumausgaben blieb zwischen 2011 und 2019 relativ konstant (rd. 30 bis 31 %). Im Jahr 2020 ist jedoch eine Zunahme auf rd. 35 % zu konstatieren, was wiederum im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie steht. 2021 ist dieser Anteil wieder leicht auf rd. 34 % gesunken. Es ist davon auszugehen, dass sich der Anteil wieder auf dem Vor-Corona-Niveau einpendeln wird.
- Seit 2015 ist ein jährliches Wachstum von 2,5 bis 4,5 % des **gesamtdutschen Einzelhandelsumsatzes** festzustellen. Dieser Trend hat sich auch in den Jahren 2020 und 2022 fortgesetzt, ein Effekt der Corona-Pandemie ist daher beim allgemeinen (also branchenübergreifenden) Einzelhandelsumsatz nicht erkennbar

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen<sup>46</sup> Kaufkraft zu rechnen ist und bezüglich des Umsatzes nur geringe Zunahmen anzunehmen sind.

Bei der Ermittlung künftiger Entwicklungspotenziale ist vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Onlinehandel zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden. Dieser fällt tendenziell niedriger aus, da ein gewisser Umsatzanteil dem Onlinehandel zufließt, welcher jedoch nicht allein aus „pure-Playern“ besteht, sondern vor allem auch Multi-Channel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebskanäle. Also: der stationäre Handel vertreibt online oder ein bisher nur online agierender Händler eröffnet ein stationäres Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt auch dem stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten.

Einerseits stellt der Onlinehandel zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel dar, andererseits kann die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein. Vor allem gilt es in erster Linie, unter Berücksichtigung neuer Möglichkeiten aufgrund der Digitalisierung, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und

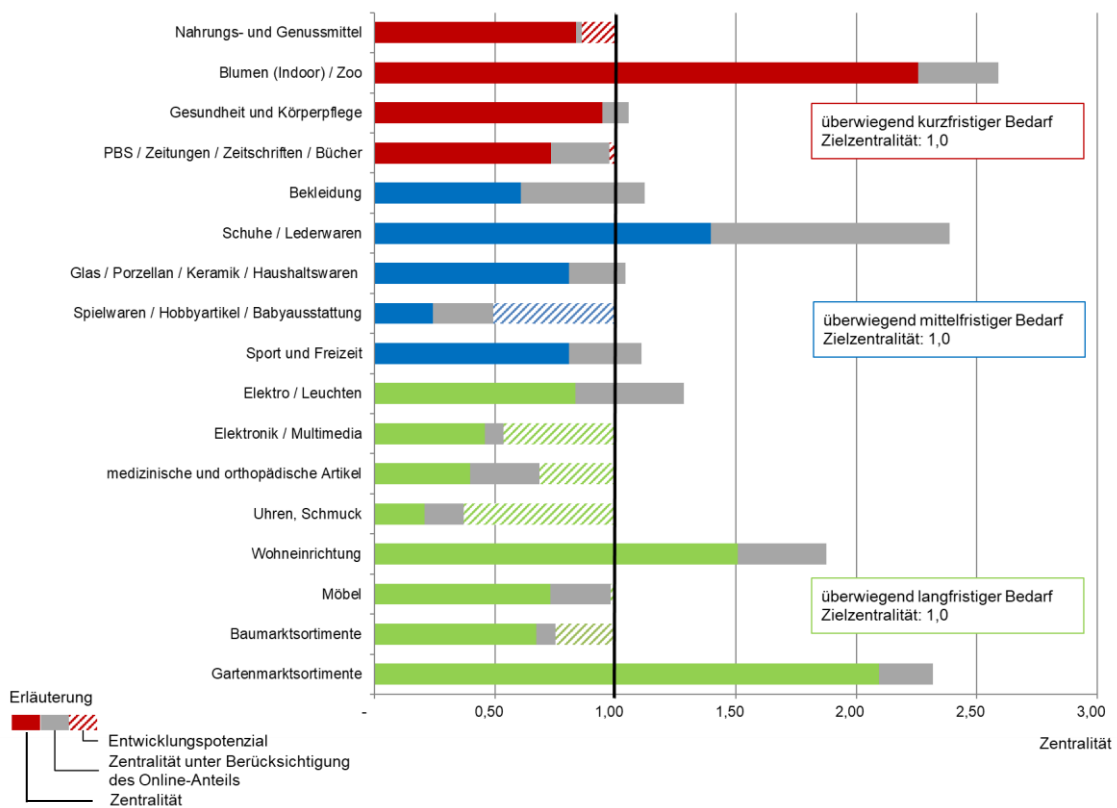
<sup>46</sup> Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebots das städtische Zentrum zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln.

### Zielzentralitäten für das Jahr 2030

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion der Stadt Schwerte als Mittelzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation entwicklungshemmender Faktoren, wie dem Onlinehandel. Entsprechend ist von einer Versorgungsfunktion des Schwerter Einzelhandels auszugehen, die sich im Wesentlichen auf die eigene Stadt bezieht.

**Abbildung 14: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Schwerte (quantitativer Orientierungsrahmen)**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Schwerte

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsdeckung** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute in den Warengruppen Blumen (Indoor)/Zoo sowie Gesundheit und Körperpflege sowie PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher bereits erreicht bzw. teilweise sogar überschritten. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird die Zielzentralität unterschritten, so dass sich aus quantitativer Sicht Entwicklungsspielräume erkennen lassen.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Schwerte in der Region widerspiegelt. Der angesetzte Wert wird bisher in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Haushaltswaren, Spielwaren/Hobbyartikel und Sport und Freizeit

erreicht. Ein Entwicklungsspielraum zur Arrondierung des Bestandes oder der Ansiedlung eines entsprechenden größeren Fachgeschäftes ergibt sich damit grundsätzlich nur in der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird über alle Warengruppen ebenfalls eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Aktuell erreichen bzw. überschreiten die Zentralitäten der Warengruppen Wohneinrichtung, medizinische und orthopädische Artikel, Uhren und Schmuck sowie Gartenmarktsortimente diesen Wert (deutlich). In den Warengruppe Elektronik/Multimedia, Elektro/Leuchten, Möbel und Baumarktsortimente ergeben sich rechnerische Potenziale.

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Schwerte auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende, rechnerische Entwicklungsspielräume in einzelnen Warengruppen:

- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ergeben sich rechnerische Entwicklungspotenziale. Diese können zur strukturellen Optimierung unter qualitativen wie räumlichen Aspekten genutzt werden. Dazu zählen sowohl die Ansiedlung eines strukturprägenden Marktes (beispielsweise in Schwerte-Ost) sowie die Anpassung von Betriebsgrößen bestehender Märkte an moderne Anforderungen.
- Einzelne Warengruppen wie **Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung, Elektro / Leuchten oder Baumarktsortimente** weisen rechnerische Entwicklungspotenziale auf, die jedoch verhältnismäßig gering sind und daher eher als Arrondierungspotenziale einzustufen sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass vor allem bei zentrenrelevanten Sortimenten eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Onlinehandel sowie zu Wettbewerbsstandorten in den naheliegenden Oberzentren besteht (insbesondere Dortmund). Rechnerische Entwicklungspotenziale in der Warengruppe **Möbel** sind zudem ebenfalls vor dem Hintergrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation in den Nachbarkommunen zu bewerten. Eine Umsetzung liegt dabei im betrieblichen Risiko, kann darüber hinaus aber vor allem auch zur Sicherung des Bestandes genutzt werden.
- Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren, unterliegt immer auch einem betrieblichen Risiko. Gleichwohl sind insbesondere auch die Branchen mit rechnerischen Potenzialen von Bedeutung für einen attraktiven Branchenmix, so dass ein Rückgewinn von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten) insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausgeprägten Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen bietet.

### Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Schwerte aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung **eindeutiger räumlicher Vorgaben** und eines **nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes** kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die



ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt vor allem dann, wenn diese Entwicklung der **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugeordnete Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft besonders auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Schwerte vor allem auch in zentrentypischen Sortimenten (u. a. Bekleidung), in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes geht es vor allem um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. Entsprechend sind **zentrenrelevante Warengruppen** gemäß Schwerter Sortimentsliste **innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu konzentrieren**. Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet sind, grundsätzlich kritisch zu beurteilen sind. Denn Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und**

**Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots insgesamt**, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, beitragen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer eindeutigen arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Schwerte und stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen sowie eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ... sie die zentralörtliche Funktion Schwertes und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ... sie den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die Nahversorgungszentren Ergste, Geisecke sowie Holzen und die Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ... sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ... die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ... neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

## 8 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 5 und 6) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 7) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Grundsätzlich sind auch im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorten, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3)

BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, **kritisch zu bewerten**.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Ergste, Geisecke und Holzen zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie funktionale Ergänzungsstandorte zu definieren. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerte umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 8.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 8.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Ergste, Geisecke und Holzen (vgl. Kapitel 9.1)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 9.2)
- Identifikation und Definition von Sonderstandorten für insbesondere großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (vgl. Kapitel 9.3)
- Schwerter Sortimentsliste (vgl. Kapitel 10)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 11) sowie Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung (vgl. Kapitel 11)

## 8.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Schwerte soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und zu profilieren. Ein besonderer Entwicklungsfokus sollte daher weiterhin auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung durch Bereitstellung entsprechender Angebote in den Nahversorgungszentren Ergste, Geisecke und Holzen sowie an ergänzenden, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten liegen.

Diese Strategie entspricht dem **Leitbild einer „gesamtstädtischen, räumlich-funktionalen Gliederung“**. Damit wird, der bisherigen Steuerungspraxis folgend, ein klarer räumlicher wie funktionaler Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung gesetzt, wonach der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Stadtgebiet Schwerte konzentriert wird. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Schwerte innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Folgende Aspekte stützen das Leitbild:

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenpezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Schwerte (vgl. Kapitel 8.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Schwerte können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Schwerter Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel der Sicherung und Stärkung einer attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Innenstadt bzw. einem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

**Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Schwerte ist in sich konsequent und kompatibel mit den übergeordneten Rahmenbedingungen, die vor allem durch den LEP NRW, das REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche sowie den neuen Einzelhandelserlass NRW gesetzt sind. Durch eine Einzelhandelssteuerung und Stadtentwicklung gemäß diesem Leitbild erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt.**

## 8.2 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Basierend auf der einzelhandelsspezifischen Situation in Schwerte werden, unter Berücksichtigung allgemeiner Entwicklungstrends, übergeordnete Ziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung formuliert. Es muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele sowie auch der Maßnahmen, die diese Ziele konkretisieren,

nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen im Sinne der Stadtentwicklung auf positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

### **Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion**

Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentral-örtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Schwerte eine Versorgungsfunktion zum einen für die eigene Bevölkerung, zum anderen aber auch darüber hinaus zu. Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen Kontext – die Sicherung der landesplanerischen Funktion Schwertes berücksichtigen, um auch künftig die Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die mittelzentrale Versorgungsfunktion wird derzeit unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, rein quantitativ weitgehend erfüllt. Ansiedlungs- und Veränderungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse am Standort Schwerte. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte würde eine Verstärkung der Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Schwerte ist es daher, einer Verfestigung der räumlichen „Schieflage“ und einer daraus resultierenden ausgeprägten Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Entwicklung der übrigen Standorte (zur Nahversorgung bzw. Sonderstandorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels), welche eine funktionale Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt darstellen sollen. Dabei ist auch weiterhin ein dichter attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ergänzt durch weitere zentrenaffine Nutzungen wie Dienstleistungen, soziale und kulturelle Einrichtungen und Gastronomie, von hoher Bedeutung für die lokale und überörtliche Attraktivität des Einkaufsstandorts Innenstadt und die Kundenbindung insbesondere der zentrenrelevanten Sortimente.

### **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Schwerte auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Schwerte gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Dabei sind der Erhalt und die Entwicklung der zentralen



Versorgungsbereiche Innenstadt sowie Ergste, Geisecke und Holzen entsprechend ihrer jeweiligen Versorgungsaufgabe unter Berücksichtigung einer angemessenen Multifunktionalität aus zentrenrelevanten Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, etc.) zu gewährleisten. Flankierende Maßnahmen (wie z. B. verkaufsoffene Sonntage, Veranstaltungen und Feste) können im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu einer Attraktivitätssteigerung beitragen bzw. Trading-Down-Effekten entgegenwirken.

Die Sonderstandorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels sowie Nahversorgungsstandorte ergänzen städtebaulich verträglich und funktional die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt sowie Ergste, Geisecke und Holzen.

### **Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelsituation der Stadt Schwerte ist eine ausgewogene, räumlich und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in der Innenstadt sowie von grundversorgungsrelevanten Sortimenten in den Nahversorgungszentren Ergste, Geisecke und Holzen sowie an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (z. B. an solitären städtebaulich nicht integrierten Standorten oder an bestehenden Sonderstandorten) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb, welcher seinerseits langfristige negative städtebauliche Folgen – insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt – nach sich ziehen könnte, schüren.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind daher klare räumlich-funktionale Zuordnungen im Sinne des übergeordneten Entwicklungsleitbildes und vor dem Hintergrund der demografischen wie auch allgemein strukturellen Entwicklung (Abnahme der Bevölkerung, Strukturwandel im Einzelhandel, Bedeutungsgewinn des Onlinehandels) unerlässlich. Dafür ist eine Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche unabdingbar, die eine Ergänzung der Angebote anstrebt.

### **Erhalt und Stärkung eines attraktiven zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**

Die Tradition der europäischen Stadt weist besonders den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Schwerte dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, bedingt nicht zuletzt seine Passantenfrequenz und soll erhalten werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf den zentralen

Versorgungsbereich Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung dieses Geschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch künftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (vor allem auch der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Schwerte, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Ansiedlung moderner Filialisten und Magnetbetriebe sowie weiterer Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten (siehe dazu auch Kapitel 7) kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und Filialisten und somit zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie des Einzelhandelsstandortes Schwerte allgemein beitragen.

Die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wird aber nicht nur durch den Einzelhandel bestimmt, sondern auch durch ergänzende Nutzungen und damit verbundene Veranstaltungen. Nicht zuletzt auch in Verbindung mit einer begleitenden Öffnung der Ladenlokale (Sonntagsöffnung) tragen diese mit entsprechenden Passantenfrequenzen zu einer Belebung des zentralen Versorgungsbereiches bei. Beispielhaft zu nennen sind an dieser Stelle die jährlich stattfindenden Veranstaltungen wie beispielsweise das Schwerter Frühlingserwachen, der Autofrühling Schwerte oder das Pannekaukenfest.

Ein Zusammenwirken der relevanten Akteure ist ein wesentlicher Faktor im Rahmen der Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches. Dies sollte weiterhin gefördert werden. Hervorzuheben sind hier die Werbegemeinschaft Schwerte, die ISG Bahnhofstraße und das Stadtmarketing Schwerte.

### **Sicherung und Stärkung eines möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet**

Auch künftig soll eine wohnungsnah (und wo möglich auch fußläufig erreichbare) und weitreichend flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsfähigen Einzelhandelsstruktur. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Häufig stehen den planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten<sup>47</sup> gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und/oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen bzw. Siedlungsdichten, wie etwa in den Stadtteilen Wandhofen oder Villigst. Bis dato ist es der Stadt Schwerte gelungen,

---

<sup>47</sup> Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Versorgungseinrichtungen sowohl im Stadtkern (Mitte) als auch in den Stadtteilen Ergste, Geisecke, Holzen und Westhofen zu ermöglichen. Auch künftig muss unbedingt darauf geachtet werden, dass eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Schwerter Stadtgebiet gesichert und gestärkt wird. Dabei sollte es ein primäres Ziel sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte (in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohngebieten) und die Nahversorgungszentren zu erhalten und (soweit möglich) zu qualifizieren und dezentrale Standorte stadtverträglich zu gestalten oder nach Möglichkeit zurückzufahren.

Eine hohe Zentralität in einzelnen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen/Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

### **Einzelhandel durch Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie stärken**

Die ungebrochene Bedeutung des Onlinehandels stellt für den stationären Einzelhandel in Schwerte wie auch in anderen Städten eine besondere Herausforderung dar. Dabei ist insbesondere für den inhabergeführten, kleinteiligen Einzelhandel festzustellen, dass digitale Veränderungen und innovative Geschäftsmodelle - nicht zuletzt aufgrund zeitlicher, personeller oder finanzieller Prämissen - nur zögernd, durch einige wenige Händler umgesetzt werden (können). Der stationäre Einzelhandel, vor allem auch im zentralen Versorgungsbereich Schwerte, ist vor diesem Hintergrund dazu aufgefordert, die Digitalisierung zur Positionierung im Wettbewerb mit dem Onlinehandel zu nutzen. Kunden möchten sich heute zunehmend vor dem Kauf (online oder stationär) im Netz über Standorte, Anbieter sowie auch über verfügbare Sortimente oder Warenverfügbarkeit informieren. Dies geschieht vor allem auch über mobile Geräte (Smartphones, Tablets). Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass ein Geschäft im Netz auffindbar ist, über eine eigene Webseite, die Präsenz in sozialen Netzwerken (z. B. Instagram oder Facebook), elektronische Verzeichnisse (z. B. Telefonbuch), Plattformen (z. B. Mein Prospekt oder KaufDA) oder Dienste wie Google My Business, wo neben der Auffindbarkeit in Google Maps auch spezifische Firmendaten (z. B. Webseite, Öffnungszeiten, Kontaktdaten) hinterlegt werden können. Gestützt durch die Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung können einzelne Händler ihre Kundenbindung, Kundenbetreuung und Serviceleistungen weiterentwickeln. Gemeinsame Aktionen (z. B. Bonusprogramme, freies WLAN, Veranstaltungen) einzelner Akteure (u. a. Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Kulturschaffende), insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, sollen dazu beitragen, diese im Sinne einer digitalen Einkaufsstadt weiterhin attraktiv und zukunftsfähig zu entwickeln.

### **Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit gesamtstädtischer und teilweise regionaler Ausstrahlungskraft**

Standorte großflächiger Einzelhandelsstandorte bzw. entsprechende Standortgemeinschaften, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte zu sichern und soweit erforderlich weiterzuentwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete

Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss.

Vor diesem Hintergrund stellen die Einzelstandorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Toom Baumarkt, Gartencenter Augsburg's, Pötschkes Gartencenter) eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen dar.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist jeweils die städtebauliche Verträglichkeit bzw. Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten, städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich. Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht integrierten Standorten jedoch konsequent auszuschließen.

### **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist in den Gewerbe- und Industriegebieten in denen sich derzeit (noch) keine Einzelhandelsbetriebe befinden, der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs und eines Gebietsversorgers) eine zielführende Entwicklungsoption.

### **Vermeidung konterkarierender Planungen**

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch unerwünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Schwerte besteht über die geplante Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes in Schwerte-Ost grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten (Agglomerationen) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie der bestehenden Sonderstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche (vgl. Kapitel 9) bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und hat ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem darum zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer

anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Schwerte entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

### **Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieser vor „ruinösem Wettbewerb“ (mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen) geschützt werden soll. Grundsätzlich muss das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral sein.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z. B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

## **8.3 Standortstruktur**

Die Einzelhandelsstandorte in Schwerte wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität) sowie künftige Entwicklungsmöglichkeiten. Zu den zu berücksichtigenden städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen zählen vor allem die Stärkung und der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und die Stärkung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Schwerter Standortstrukturmodell. Zwei Kategorien stellen dabei die wesentlichen Bestandteile der Schwerter Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt sowie Ergste, Geisecke, Holzen und die Ergänzungsstandorte. Bei den Ergänzungsstandorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden. Dezentrale Standorte, die diesen Standortkategorien nicht entsprechen, wie etwa die Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten in städtebaulich nicht integrierten



Lagen stellen in diesem Zusammenhang Bestandsstandorte (ohne Entwicklungsperspektive) dar.

Aktuell sind folgende Standortkategorien im Stadtgebiet vorzufinden:

**Abbildung 15: Standortstrukturmodell für die Stadt Schwerte**

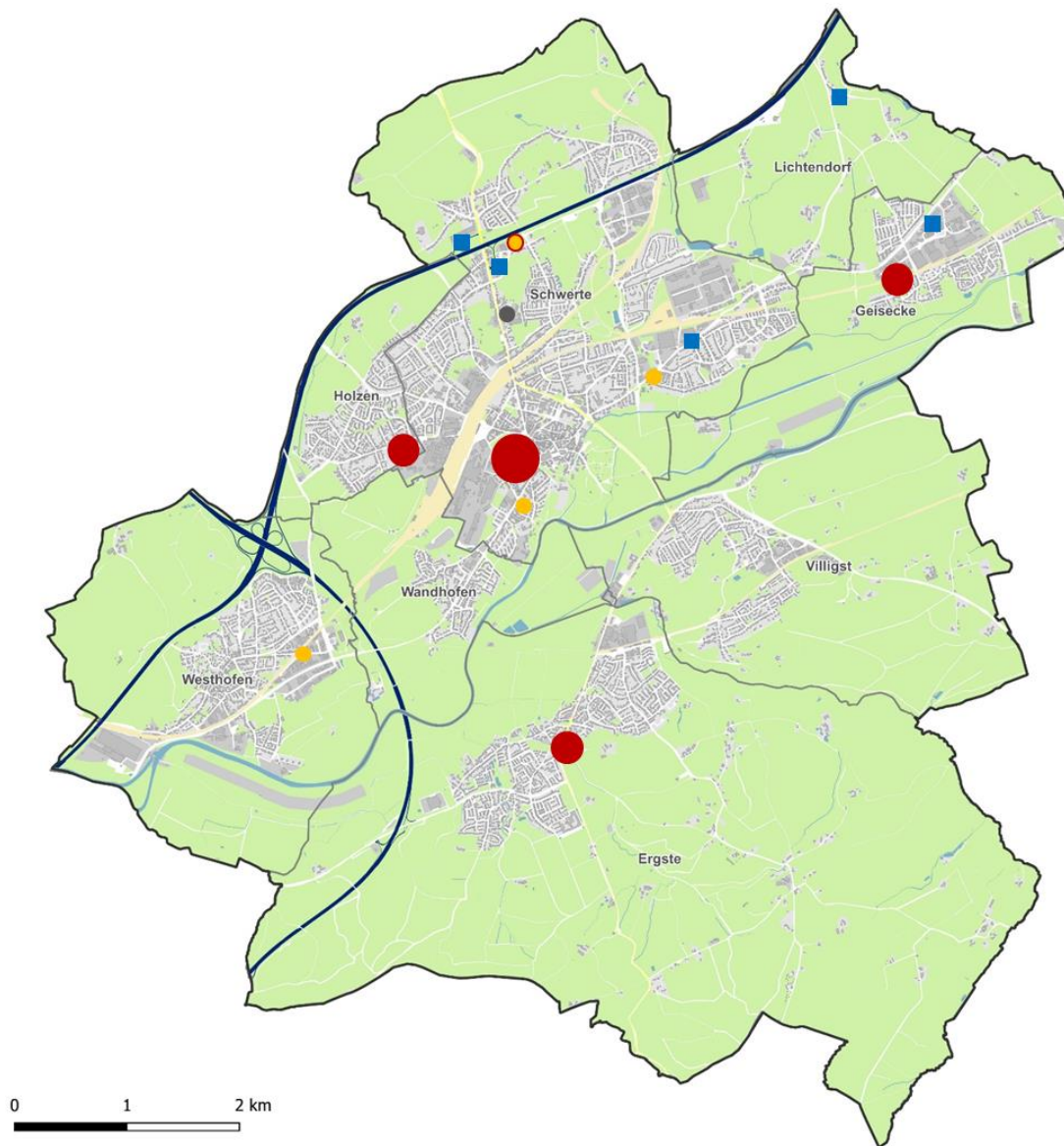


Schützenswerte **zentrale Versorgungsbereiche**  
i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Die räumliche Verteilung der prägenden Standorte in Schwerte wird in der folgenden Karte 21 abgebildet. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

Karte 21: Standortstruktur



- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Nahversorgungsstandort
- Nahversorgungsstandort (perspektivisch)
- Grundversorgungsstandort (nicht integriert)
- Sonderstandort (5.000 m<sup>2</sup> VKF)

Quelle: Darstellung Junker+Krusse

Tabelle 22: Strukturprägende Standorte in der Stadt Schwerte

Standorttyp	Name
Hauptzentrum	Innenstadt
Nahversorgungszentren	Ergste Geisecke Holzen

Standorttyp	Name
Nahversorgungsstandorte (städtebaulich integriert)	Hagener Straße, Mitte (derzeit Penny) Reichshofstraße, Westhofen (derzeit Lidl) Schützenstraße, Mitte (derzeit Lidl)
perspektivischer Nahversorgungsstandort <sup>48</sup>	Am Eckey, Mitte
Grundversorgungsstandort (städtebaulich nicht integriert)	Kaufland, Mitte (derzeit Kaufland)
Sonderstandorte	Gartencenter Augsburg, Hörder Straße Gartencenter Pötschke, Overberger Weg Wohnwelt Reuper, An der Silberkuhle Baumarkt Toom, Schützenstraße Homel Baustoffhandel, Osthellweg

Quelle: Darstellung Junker+Kruise

### 8.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Schwerte folgt definierten Kriterien, welche zunächst erläutert werden. Dabei wird auch untersucht, inwieweit die im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahre 2013 als zentrale Versorgungsbereiche eingeordneten Bereiche derzeit den höchstrichterlich bestätigten Einordnungs- und Abgrenzungskriterien entsprechen.

Die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Ergste, Geisecke und Holzen werden mit ihrer räumlichen Abgrenzung, wesentlichen Merkmalen sowie künftigen Entwicklungsempfehlungen in Kapitel 9.1 dargestellt.

#### Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte dar. Dem zentralen Versorgungsbereich kommt auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Er nimmt durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Im Allgemeinen sind unter zentralen Versorgungsbereichen räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig

<sup>48</sup> Siehe dazu auch Kapitel 9.2, S. 126: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Verfahren (Stand: November 2023). Zur Realisierung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP Nr. 31, Lebensmittelmarkt Dohrbaum) aufgestellt werden. Vor diesem Hintergrund wird dieser Standort in der künftigen Standortstruktur der Stadt Schwerte als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben, die vor allem in Anhängigkeit von ihrer Ausstattung und Versorgungsaufgabe unterschiedlichen Zentrentypen zu geordnet werden, z. B. Hauptzentrum und Nebenzentren. Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen. Diese Voraussetzungen werden auf Grundlage der bestehenden Situation und im Hinblick auf perspektivische Überlegungen in der Stadt Schwerte vom Hauptzentrum Innenstadt und den Nahversorgungszentren Ergste, Geisecke und Holzen erfüllt, welche als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden.

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/Entwicklung der Schwerter Innenstadt bzw. des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen (Nahversorgungszentren, Nahversorgungsstandorte). In diesem Zusammenhang sei

nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte sollen zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet jenen Bereich darstellen, der eine funktionale Einheit mit einem (der Versorgungsbedeutung entsprechenden) breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche ist schließlich ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind:

#### **Funktionale Kriterien**

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fahrradfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

#### **Städtebauliche Kriterien**

- städtebaulich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und –präsentation

Bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen im jeweiligen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. eine bestehende Nutzung auf diesen Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, als auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu einer anderen Abgrenzung in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die



bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Schwerter Sortimentsliste; siehe Kapitel 10) unabdingbar.

### **Einordnungskriterien zentraler Versorgungsbereiche**

Die Einordnung eines **Zentrentyps** geschieht unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes sowie der Versorgungsaufgabe. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in die Beurteilung ein.

**Hauptzentrum** – Es besitzt in Abgrenzung zu Stadtteil- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot ist in der Regel umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Hauptzentrum können grundsätzlich alle groß- und kleinflächigen Vertriebsformen des Einzelhandels vertreten sein. Dazu gehören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie filialbetrieben). Das Angebotsniveau ist differenziert und auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus), kulturelle Angebote (u. a. Museum, Theater, Bibliothek) sowie ein differenziertes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, der den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich der Stadt Schwerte darstellt, nimmt einen prägenden Stellenwert in der Stadt Schwerte ein. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt umfasst sämtliche zentrenrelevanten Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur oder Bildung im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Standortbereichen prägend, so dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt dem Zentrentyp Hauptzentrum zugeordnet wird.

**Nahversorgungszentren** – Diese zentralen Versorgungsbereiche haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Stadtteile sowie deren Teilbereiche. Es überwiegt das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot. Der Betriebstypenmix ist eingeschränkt, zum typischen Besatz gehören Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk. Dienstleistungsbetriebe (i. d. R. Minimalausstattung Finanz- und Gesundheitsdienstleister, einzelhandelsnahe Dienstleister, z. B. Reisebüro) und ein einfaches Gastronomieangebot (Cafés oder Imbisse) ergänzen das Einzelhandelsangebot.

### 8.3.2 Nahversorgungsstandorte und sonstige Grundversorgungsstandorte

Als Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohngebieten außerhalb des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereiches, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Lebensmittelmarkt lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen im Allgemeinen und so auch in Schwerte der ergänzenden Nahversorgung der Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Sie sind vorzugsweise gut fußläufig, mit dem Fahrrad bzw. dem ÖPNV erreichbar und haben einen Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen.

Grundsätzlich stellen die (solitären) Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Schwerte sind derzeit folgende Angebotsstandorte als Nahversorgungsstandorte zu definieren<sup>49</sup>:

- Hagener Straße, Mitte (derzeit Penny)
- Reichshofstraße, Westhofen (derzeit Lidl)
- Schützenstraße, Mitte (derzeit Lidl)

#### Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels werden Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen eingeordnet, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen, primär auf Pkw-orientierte Kundschaft ausgerichtet, einer ergänzenden Grundversorgung der Bevölkerung. Da entsprechende Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen vorrangigen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauplanerisches Schutzgut dar.

Im Hinblick auf die **Neuansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben sollte auf solche Standorte weiterhin nicht zurückgegriffen werden. Bestehende Standorte besitzen im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes Bestandsschutz.

In Schwerte gibt es lediglich einen Standort, der der Kategorie der Grundversorgungsstandorte zugeordnet werden kann:

- Am Dohrbaum, Mitte (derzeit Kaufland)

Bei einer Aufgabe dieses Standortes sollten Folgenutzungen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes angestrebt werden. Das bedeutet insbesondere, dass zentrenrelevante Nutzungen ausgeschlossen sind.

---

<sup>49</sup> aufgeführt sind die Standorte und die jeweiligen funktionstragenden Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### 8.3.3 Sonderstandorte

Standorte für Fachmärkte dienen gemäß der Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp der Sonderstandorte des großflächigen (nicht-zentrenrelevanten) Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- städtebaulich nicht integrierte Lage
- gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e)/Versorgungsbedeutung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot.

Sonderstandorte werden im Einzelhandelskonzept ausgewiesen, wenn sie mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen. Die großflächigen Angebote sollen eine kommunale und regionale Versorgungsbedeutung entfalten. Idealtypisch ergänzen Fachmarktstandorte die Versorgungsstruktur bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind. Das impliziert, dass bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zum einen Bestandsschutz genießen, zum anderen sollte im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen (insbesondere Zentrenschutz) im Planungsfall eine Umnutzung in Richtung nicht zentrenrelevanter Sortimente gelenkt werden.

Die Schwerte Standortstruktur wird durch folgende Sonderstandorte geprägt:

- Gartencenter Augsburg, Hörder Straße
- Gartencenter Pötschke, Overberger Weg
- Wohnwelt Reuper, An der Silberkuhle
- Baumarkt Toom, Schützenstraße
- Homel Baustoffhandel, Mitte

## 9 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Schwerte

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Schwerte ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die Entwicklungsbereiche, an denen der vorhandene

Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kapitel 8.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

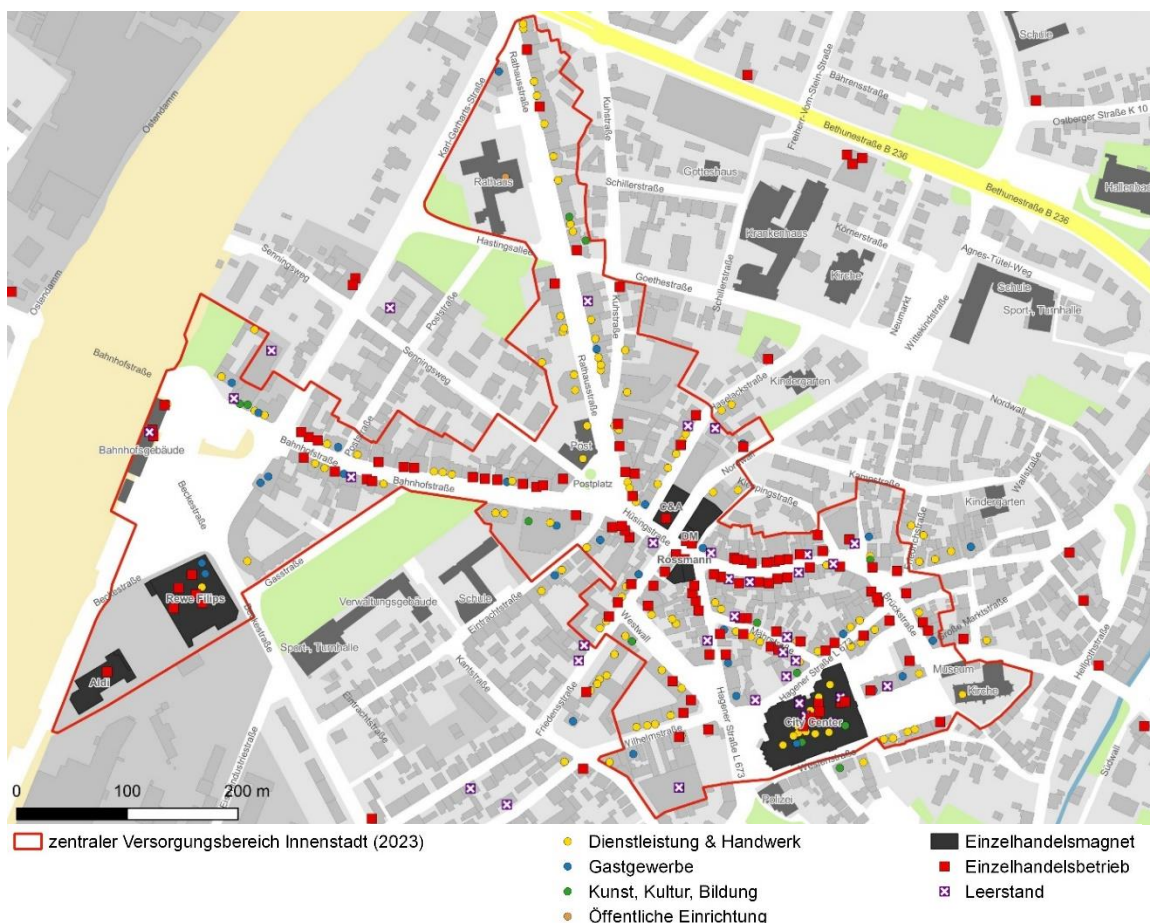
## 9.1 Zentrale Versorgungsbereiche

### 9.1.1 Hauptzentrum Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist sowohl unter qualitativen als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Schwerte. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Versorgung der Schwerter Bevölkerung. Er sorgt mit seinen Nutzungsstrukturen für Frequenz sowie die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Zentrums.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 8.3.1 aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, wie in nachfolgender Karte 22 (durch die rote Linie) dargestellt. Seine funktionalen und städtebaulichen Merkmale sind in Kapitel 6.5.1 beschrieben.

Karte 22: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzender zentrenprägender Einrichtungen (wie Dienstleistung und Gastronomie) bestimmt. Die Abgrenzung wird gleichsam parzellenscharf vorgenommen. Seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2014 haben sich Veränderungen ergeben, die unter dem Gesichtspunkt einer kompakten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt werden. Mit Blick auf das Merkmal der Multifunktionalität wird der 2014 definierte Ergänzungsbe- reich entlang der Rathausstraße mit dem Rathaus auf der westlichen Straßenseite und eini- gen kleinteiligen zentrenrelevanten Nutzungen auf der östlichen Straßenseite in die Ab- grenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen. Eine weitere nennenswerte Veränderung wird im Bereich nördlich des Cava-de'-Tirreni-Platzes vorgenommen. Der Block zwischen der Kampgasse und der Friedrichstraße wird bis zur Kampstraße neugeord- net. Hier sind künftig zentrenaffine Nutzungen geplant, so dass der Bereich als Flankie- rung des Cava-de'-Tirreni-Platzes berücksichtigt wird.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung vor. Mit Blick auf die wei- tere Entwicklung und **Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt** ist es auch zukünftig ratsam sie „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandels- relevante Entwicklung auf die bestehenden Lagen zu konzentrieren. Denn nach wie vor wird in Umfragen Einkaufen als wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte genannt. Für ein weiterhin vitales und attraktives Stadtzentrum ist daher auch in Schwerte ein attraktiver und florierender Einzelhandel unerlässlich. Aus gutachterlicher Sicht ist in diesem Zusam- menhang zu empfehlen, die Kompaktheit der Innenstadt zu stärken und damit zu einer Si- cherung und Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion beizutragen.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel ist nach wie vor die Sicherung und nachhaltige Stärkung der Versorgungs- funktion der Innenstadt. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen im Sinne einer Fortführung bisheriger städtebaulicher Zielvorstellungen formuliert werden:

- Der Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruk- tur und -qualität mit Fokus auf den Hauptgeschäftsbereich.
- Dazu gehört eine Arrondierung des Angebotspektrums, besonders durch zielgerich- tete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebots- schwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen, insbesondere Spielwaren, Hobbyartikel).
- Eine Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gegenüber nicht integrierten Standorten ist notwendig und sinnvoll. Weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Grundsätzlich sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen sollten künftige Entwicklungen vor al- lem auf die Handelslage gerichtet werden, die das Grundgerüst des zentralen Versor- gungsbereiches Innenstadt darstellen.



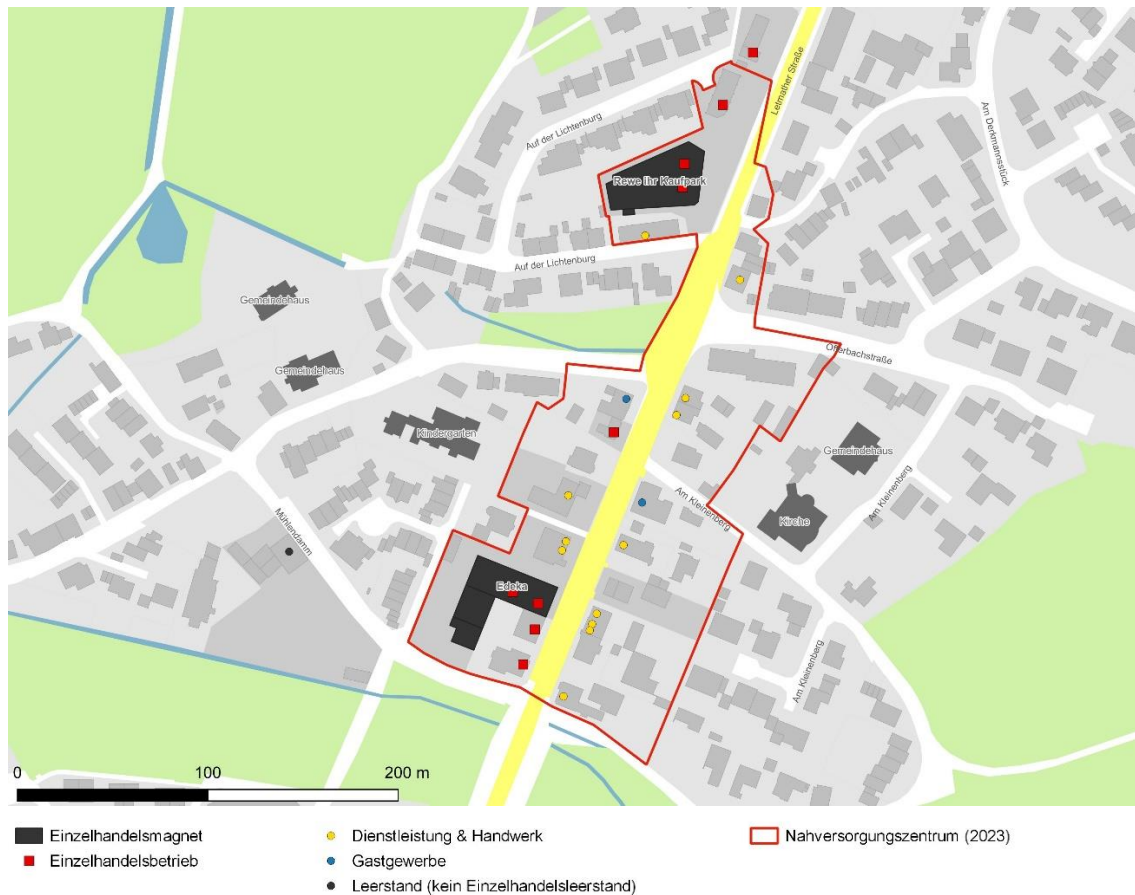
- Umnutzung von Leerständen in der Innenstadt, insbesondere in der Bahnhofstraße (ehemaliger Lebensmitteldiscounter) und in der Hüsingstraße
- Revitalisierung des City-Centers
- Stadtmarketing / Leerstandsmanagement weiterführen; Fördermittel nutzen; Kommunikation zwischen den Akteuren fördern, insbesondere die Immobilienwirtschaft einbinden
- Digitalisierung als Chance nutzen
- Standort westlich Hagener Straße / südlich Wilhelmstraße ist funktional gestaltet, hat Fachmarktcharakter, städtebauliche Aufwertung / Integration in innerstädtischen Kontext
- Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes; systematische Entwicklung innerstädtischer Flächen und Immobilien, mit hohen Qualitätsansprüchen

### **9.1.2 Nahversorgungszentrum Ergste**

Der zentrale Versorgungsbereich Ergste erstreckt sich linear entlang der Letmather Straße und stellt mit seinem Einzelhandelsangebot, welches einen Schwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente aufweist, den prägenden Einzelhandelsbaustein im Stadtteil Ergste dar. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Nahversorgung der Bevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen und teilweise darüber hinaus (Stadtteile Ergste und Villigst).

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 8.3.1 aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Ergste, wie in nachfolgender Karte 23 (durch die rote Linie) dargestellt. Seine funktionalen und städtebaulichen Merkmale sind Kapitel 6.5.2 beschrieben.

Karte 23: Nahversorgungszentrum Ergste



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Ergste liegt aus gutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion eine adäquate Dimensionierung für das Nahversorgungszentrum vor. Die Entwicklungsfläche südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches konnte in den letzten Jahren aufgrund der Lage in „zweiter Reihe“, des Grundstückszuschnitts sowie der topographischen Gegebenheiten nicht zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches genutzt werden. Nunmehr ist hier Wohnnutzung geplant, so dass dieser Bereich nicht mehr als Bestandteil des Nahversorgungszentrum ausgewiesen wird. Aufgrund bestehender Nutzungen sind derzeit keine alternativen Potenzialflächen ablesbar.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

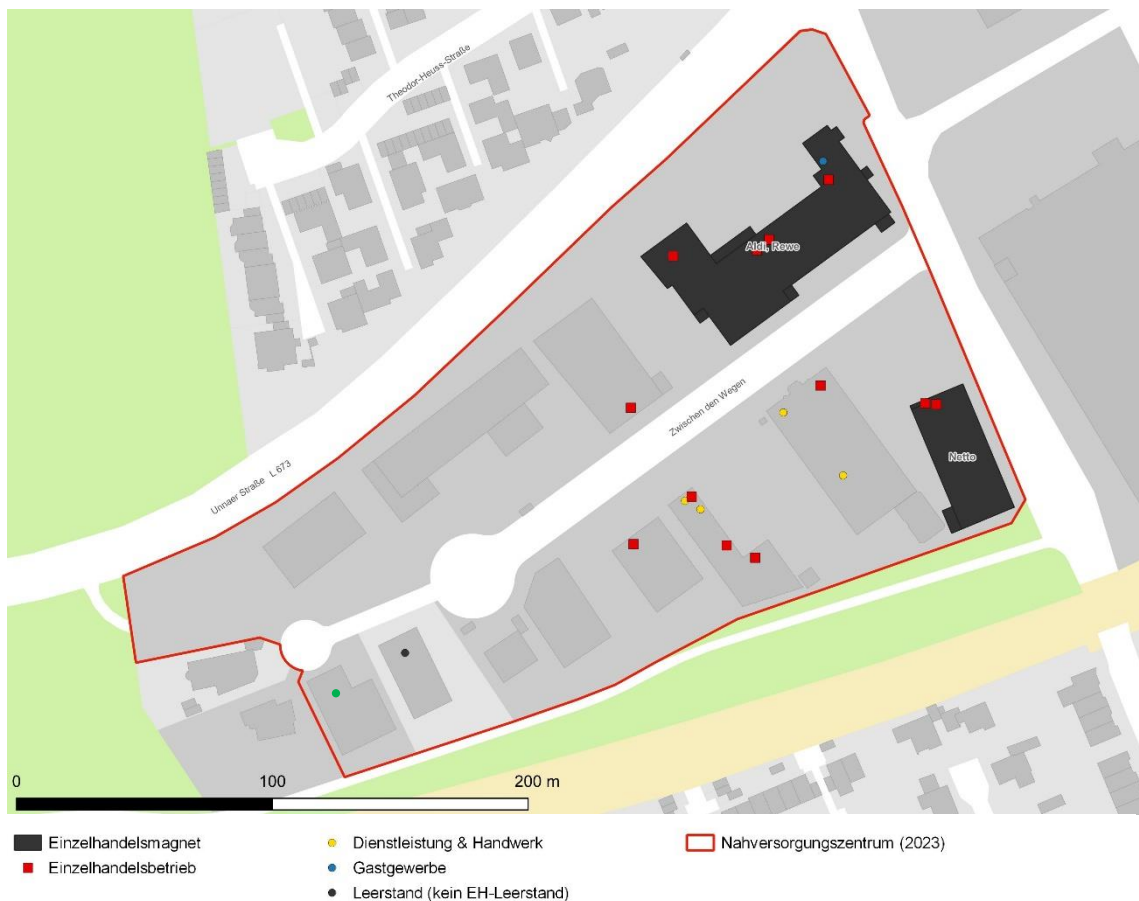
- Ziel ist die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungszentrum. Künftige Entwicklungen könnten mit Blick auf die Struktur des Zentrums durch Optimierungen im Bestand stattfinden. Die Prüfung entsprechender Möglichkeiten sind im Blick zu halten.
- Einzelhandelsentwicklungen im Stadtteil bzw. im Umfeld sind zentrenverträglich zu gestalten. Vor dem Hintergrund der Bestandssituation besteht kein Bedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte im Stadtteil.

### 9.1.3 Nahversorgungszentrum Geisecke

Der zentrale Versorgungsbereich Geisecke befindet sich südlich der Unnaer Straße beidseitig der Sackgasse Zwischen den Wegen. Die Abgrenzung wurde gleichsam parzellenscharf, bestandsorientiert vorgenommen und schließt im Zuge einer Erweiterung der westlichen Abgrenzung die Veränderung des Fahrradfachmarktes Markgraf&Linn (Erweiterung Verkauf und Werkstatt; (nördlich der Straße Zwischen den Wegen) sowie eine Kindertagesstätte (südlich der Straße Zwischen den Wegen) mit ein. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadtteile Geisecke und Lichtendorf.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 8.3.1 aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Geisecke, wie in nachfolgender Karte 23 (durch die rote Linie) dargestellt. Seine funktionalen und städtebaulichen Merkmale sind Kapitel 6.5.3 beschrieben.

Karte 24: Nahversorgungszentrum Geisecke



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Geisecke liegt aus gutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion eine adäquate Dimensionierung für das Nahversorgungszentrum vor. Die Änderung des Regionalplans sieht für den Bereich eine Ausweisung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches vor, so dass die Voraussetzungen für die Entwicklung großflächigen Einzelhandels

gemäß LEP NRW und die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches künftig gegeben sind.

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

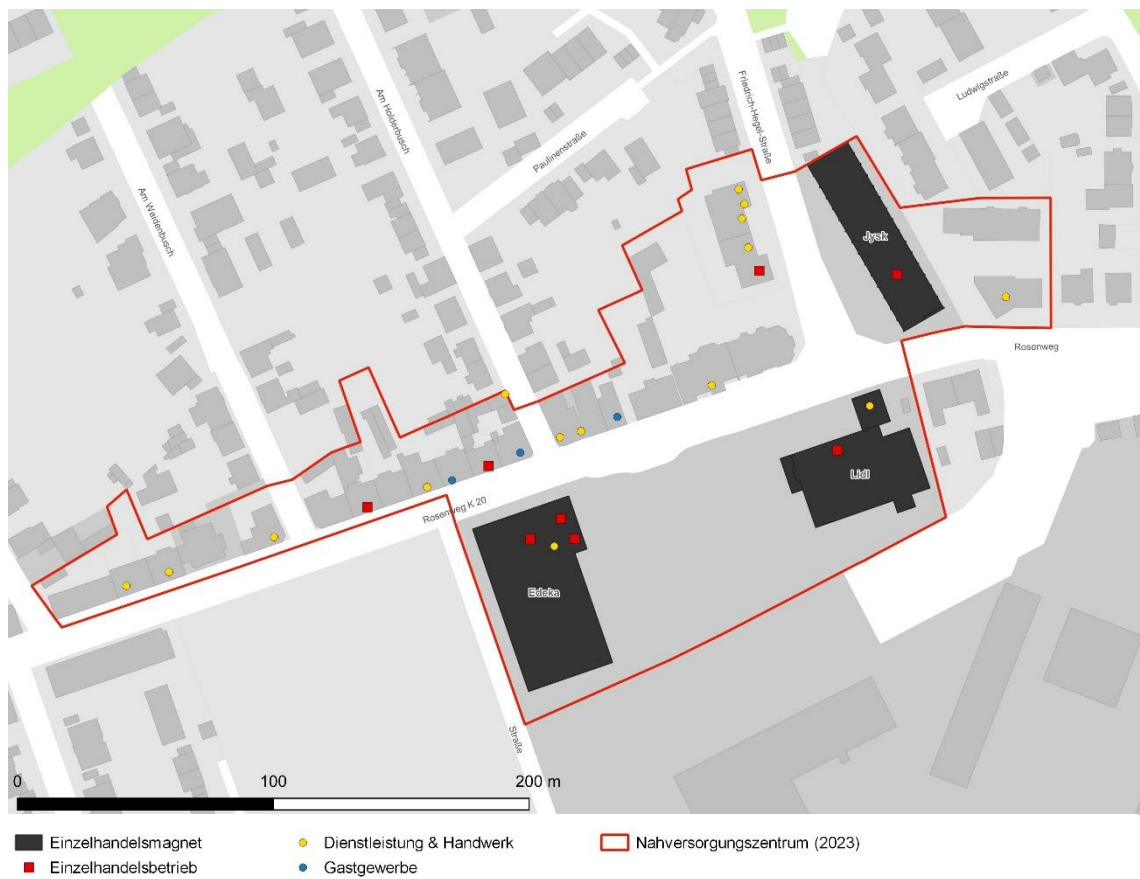
- Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungszentrum.
- Künftige Entwicklungen sollten vor allem auf die qualitative Aufwertung im öffentlichen und privaten Raum ausgerichtet sein. Dazu gehört auch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
- Einzelhandelsentwicklungen im Stadtteil bzw. im Umfeld sind zentrenverträglich zu gestalten. Vor dem Hintergrund der Bestandssituation besteht kein Bedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte im Stadtteil.

#### **9.1.4 Nahversorgungszentrum Holzen**

Der zentrale Versorgungsbereich Holzen erstreckt sich linear entlang des Rosenwegs und stellt mit seinem Einzelhandelsangebot, welches mit einem Lebensmittelsupermarkt und einem Lebensmitteldiscounter einen Schwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente aufweist, den prägenden Einzelhandelsbaustein im Stadtteil Holzen dar. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Nahversorgung der Bevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen und teilweise darüber hinaus (Stadtteile Holzen und tlw. Mitte).

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 8.3.1 aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Holzen, wie in nachfolgender Karte 23 (durch die rote Linie) dargestellt. Seine funktionalen und städtebaulichen Merkmale sind Kapitel 6.5.4 beschrieben.

**Karte 25: Nahversorgungszentrum Holzen**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker+Krusse 02/2022; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Holzen liegt aus gutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der zugedachten Versorgungsfunktion eine adäquate Dimensionierung für das Nahversorgungszentrum vor.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ziel ist die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungszentrum.
- Einzelhandelsentwicklungen im Stadtteil bzw. im Umfeld sind zentrenverträglich zu gestalten. Vor dem Hintergrund der Bestandssituation besteht kein Bedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte im Stadtteil.

## 9.2 Nahversorgungsstandorte

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung in Schwerte ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Schwerte und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke,



Drogeriewaren, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine angemessene Erreichbarkeit (vorzugsweise fußläufig, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV) für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb der Stadt Schwerte nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Ergste, Geisecke und Holzen sichergestellt werden kann, decken die **Nahversorgungsstandorte** in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahe Grundversorgung. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern und zu stärken, ebenfalls hohe Priorität.

Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb der Stadt Schwerte – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei **immer** auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (**keine wettbewerbliche Schutzfunktion**). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient, wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Aktuell (Anfang 09/2023) können in Schwerte folgende solitären Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) definiert werden:

- Hagener Straße, Mitte (derzeit Penny)
- Reichshofstraße, Westhofen (derzeit Lidl)
- Schützenstraße, Mitte (derzeit Lidl)

Die Stärkung der wohnungsnahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet (Schwerte Ost/Schwerter Heide) ist seit vielen Jahren ein Ziel der Stadtentwicklung. Dabei gestaltete sich die Suche nach einem geeigneten und verfügbaren Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vor dem Hintergrund der bestehenden Siedlungsstrukturen als schwierig. Nunmehr wurde ein Standort identifiziert, der einen Bezug zur umliegenden Wohnbebauung besitzt und somit dazu dienen kann, dem bestehenden räumliche Defizit entgegen zu wirken. Zur Realisierung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP Nr. 31, Lebensmittelmarkt Dohrbaum) aufgestellt werden. Das

entsprechende Verfahren dazu läuft (Stand: November 2023). Vor diesem Hintergrund wird dieser Standort in der künftigen Standortstruktur der Stadt Schwerte als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

### 9.2.1 Empfehlungen zur Sicherung und Entwicklung von Nahversorgungsstandorten

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung der funktionstragenden Lebensmittelmärkte – beispielsweise auch als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** (Lebensmittelmärkte) ist vor allem dann zu empfehlen, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im zu versorgenden Bereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rund 1.200 m<sup>2</sup> kann als Orientierungswert ein Einwohnerpotenzial von rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet herangezogen werden.

Dabei müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO den Vorgaben des Ziels 6.5-2 LEP NRW entsprechen. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen, Verlagerungen sowie Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet oder auch in Nachbarkommunen ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Flächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche),
- städtebauliche integrierte Lage,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, d. h.

eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs bewegt im Rahmen einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 35 % - 50 % (Orientierungswert, Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, siehe dazu auch Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 11.1 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

### 9.2.2 Sonstige Empfehlungen zur Qualifizierung von Nahversorgungsstandorten

- Eine besondere Rolle im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung nehmen zudem auch Drogeriemärkte ein. Durch die Insolvenz der Firma Schlecker sind mehrere kleinere Drogeriemarkt-Filialen auch in Schwerte geschlossen worden. Eine Nachnutzung der frei gewordenen Ladenlokale durch Angebote der Branche Drogeriewaren hat nicht stattgefunden. Zum einen entsprechen die Flächengrößen dieser Läden (zwischen 100 und 300 m<sup>2</sup>) nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte und zum anderen deutet die Aufgabe der Filialen ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat diesbezüglich bereits eine Konzentration des branchenspezifischen Angebots in der Innenstadt stattgefunden. Mit zwei Drogeriemärkten, einer Parfümerie und ergänzenden Angeboten als Randsortiment größerer Anbieter (wie Lebensmittelmärkten) oder in kleinen Fachgeschäften besteht in Schwerte eine gute und moderne Ausstattung. Neuansiedlungen von Drogeriemärkten sind dabei auch künftig angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m<sup>2</sup> und den entsprechend großen Einzugsbereichen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sinnvoll.
- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur **Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit** gefunden werden.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food/Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- Wochenmärkte haben Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v. a. ländliches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz. Insofern ist insbesondere der **Wochenmarkt in der Schwerter Innenstadt** nach Möglichkeit zu **unterstützen**.

- Die **landwirtschaftliche Direktvermarktung**, beispielsweise in Hofläden, durch Abokisten oder Beschickung von Wochen- und Bauernmärkten in ländlich geprägten Bereichen leistet einen Beitrag insbesondere zur qualitativen Abrundung des gesamtstädtischen, grundversorgungsrelevanten Angebotes. Daher sollte diese Vermarktungsform von landwirtschaftlichen Produkten direkt durch den Erzeuger positiv begleitet werden.

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich besonders in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten aus, teilweise ziehen sich Lebensmittelgeschäfte bzw. -märkte aus Zentren und Wohngebieten zurück, wenn keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Als Folge werden die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker und seine Maschen größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren Ergste, Geisecke und Holzen oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerte dient der Umsetzung dieses Ziels.

### 9.3 Sonderstandorte der nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

Außerhalb der Zentren dienen einzelne Standorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment als ergänzende **Sonderstandorte**. In den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ergeben sich für die Warengruppe Baumarktsortimente absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die vor allem zur Arrondierung des Bestandes geeignet wären. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Warengruppe Gartenmarktsortimente, welche von den meisten Betreibern i. d. R. in Kombination mit Baumarktsortimenten angeboten werden, ein überdurchschnittliches Angebot besteht. Zusätzliche Angebotsausweitungen würden somit in erster Linie zu Umverteilungen im Bestand und Verdrängungswettbewerb führen. Das bedeutet, dass in Schwerte Entwicklungen von neuen Sonderstandorten in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen sind. In erster Linie sind allerdings eine Sicherung und eine Weiterentwicklung der bestehenden Sonderstandorte anzustreben. Darüber hinaus ist aktuell keine dringende Notwendigkeit für die planungsrechtliche Ausweisung weiterer Sondergebietsflächen für solche Nutzungen notwendig. Bei eventuellen Neuansiedlungs- oder Verlagerungsabsichten sind ein potenzieller Neustandort und das entsprechende Vorhaben im Einzelfall hinsichtlich der Kompatibilität mit den Zielsetzungen dieses Einzelhandelskonzeptes zu prüfen.

Sowohl für Neuansiedlungen, als auch für Erweiterungen oder Umstrukturierungen von solchen Betrieben gilt:

- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen ist ein **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** an solchen Standorten grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.

- Die Sonderstandorte sind ausschließlich als Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsangebote in funktionaler Ergänzung zur Innenstadt bzw. zu den Nahversorgungszentren zu betrachten.
- Konkrete (insbesondere großflächige) Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind im Einzelfall zu prüfen. Hinsichtlich der zentrenverträglichen Gestaltung einer solchen Angebotsausweitung sind die Steuerungsgrundsätze des Kapitels 11, vor allem auch zur zentrenverträglichen Dimensionierung von Randsortimenten zu beachten. Grundsätzlich besteht momentan keine erkennbare Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Sonderstandorte.
- Vorhandene Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der Zentren genießen Bestandsschutz, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist jedoch (auch) zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- Konzentrationen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, bei denen die einzelnen Betriebe von Synergieeffekten untereinander profitieren können, sind nach Möglichkeit zu fördern, um einzelne Standorte attraktiv zu gestalten.

Zu den Sonderstandorten des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels gehören in Schwerte:

- Gartencenter Augsburg, Hörder Straße
- Gartencenter Pötschke, Overberger Weg
- Wohnwelt Reuper, An der Silberkuhle
- Baumarkt Toom, Schützenstraße
- Homel Baustoffhandel, Mitte

## 10 Schwerter Sortimentsliste

Bei Entscheidungen zu Einzelhandelsentwicklungen ebenso wie bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung stellt die Schwerter Sortimentsliste eine wichtige, weil unverzichtbare, Ergänzung zu der bereits vorliegenden Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche dar. Eine ortsspezifische Vorgehensweise ist notwendig und zielführend, reicht doch z. B. zum Ausschluss von Warengruppen im Rahmen von Bauleitplanverfahren gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung insbesondere des OVG Münster (Urteile z. B. zu Vorhaben in Rhede und Sundern), die Berufung z. B. auf die Regionale Liste des REHK, die Leitsortimente des LEP NRW oder aber auch den Einzelhandelserlass des Landes NRW nicht aus, ja führt sogar zu einem bedeutenden Abwägungsmangel.

### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des



sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 2 - 9 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge erhalten und – letztendlich entscheidend – entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflösungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Sortimentslisten (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes/Masterplans dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird.

### **Begriffsdefinitionen**

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden sind.

Tabelle 23: Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht zentrenrelevanter Sortimente
<b>städtebauliche und Einzelhandelsstruktur</b>	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
<b>Besuchersfrequenz</b>	erzeugen und benötigen hohe Besuchersfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besuchersfrequenz
<b>Integrationsfähigkeit</b>	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
<b>Einzelhandelszentralität</b>	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
<b>Kopplungsaffinität</b>	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
<b>Transportfähigkeit</b>	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

- Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besuchersfrequenzen und einer großen Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Schwerte – eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Sie haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Schwerte – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

### **Landesplanerische Vorgaben in NRW**

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sind stets zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine Kommune diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente erweitern.

### **Zentrenrelevante Leitsortimente (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)**

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

### **Zentrenrelevante Leitsortimente**

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

### **Sortimentslisten im regionalen Kontext**

Die Stadt Schwerte ist Mitglied der interkommunalen Kooperation, die das regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) in Auftrag gegeben hat. Zudem ist sie Vertragspartner der zum REHK abgeschlossenen interkommunalen Vereinbarung. Das REHK enthält eine Liste zentrenrelevanter Sortimente, die

jedoch keine Verbindlichkeit für die Mitgliedskommunen für sich in Anspruch nimmt. Im Rahmen der Erarbeitung lokaler Sortimentslisten kommt es ausschließlich auf die Verhältnisse in der betreffenden Mitgliedskommune an. Zwischen der regionalen Sortimentsliste und der hier vorgeschlagenen lokalen Sortimentsliste besteht weitgehend Übereinstimmung. Soweit Abweichungen festzustellen sind, werden diese nachfolgend aufgezeigt.

### Schwerter Sortimentsliste

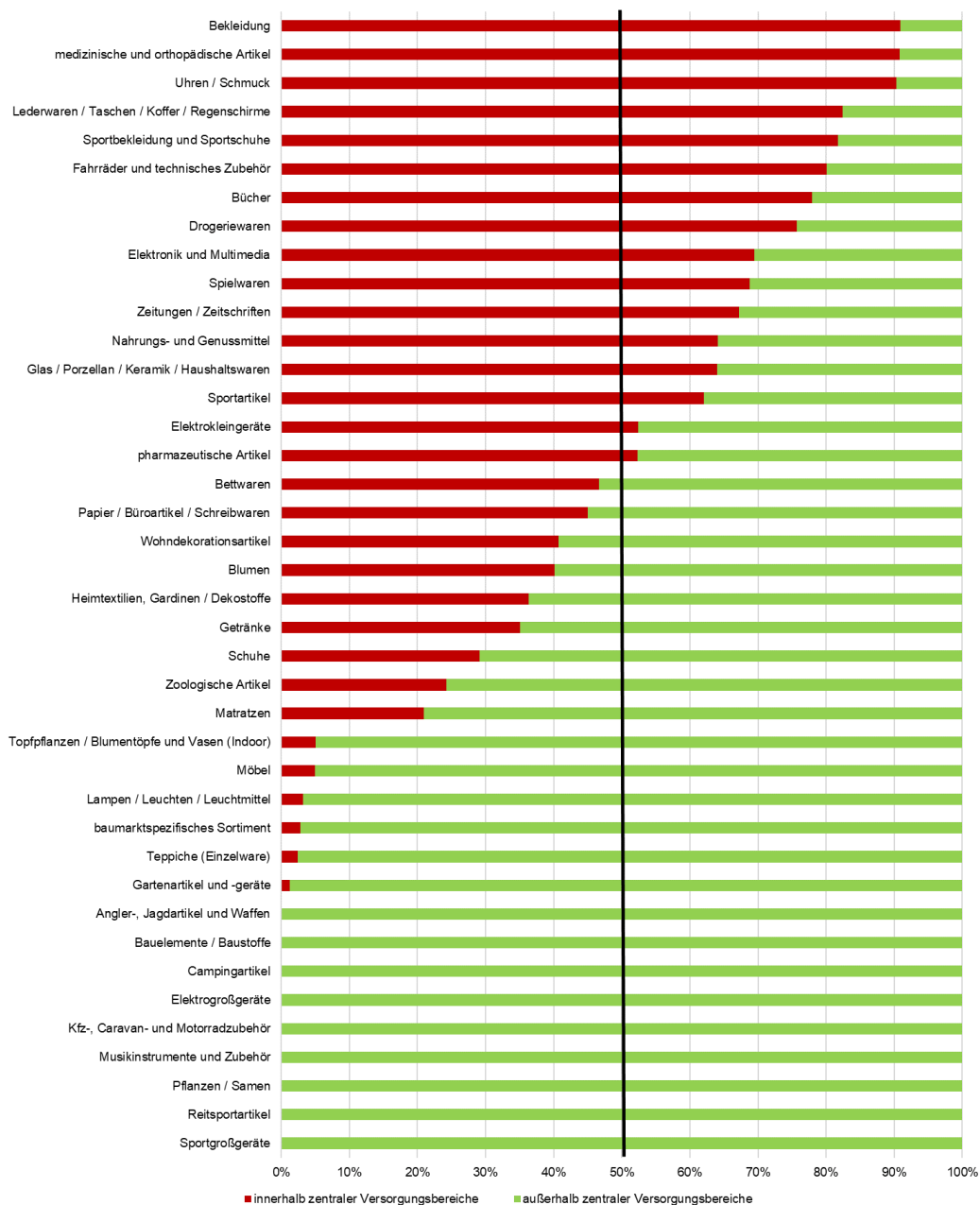
Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus/Bischopink/Wirth<sup>50</sup> stellen im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

- Die im Rahmen des LEP NRW formulierten zentren- und nahversorgungsrelevanten Leitsortimente sind als wirksame Ziele der Raumordnung zu beachten und daher bindend. Eine ortstypische Sortimentsliste darf hinter diesen landesplanerischen Vorgaben nicht zurückbleiben.
- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen [bzw. im Umkehrschluss darlegen, warum sie außerhalb der Zentren gerade nicht angeboten bzw. entwickelt werden sollen].
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, dem Zentrum eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes/Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

<sup>50</sup> Vgl. dazu Kuschnerus, U., Bischopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 521

Basierend auf einer differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Schwerte sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen, erhobenen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche aufgeteilt (vgl. Abbildung 16). Z.T. sind die Sortimente zu Warengruppen aggregiert, wie beispielsweise die Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege, welche Einzelsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Apothekenwaren<sup>51</sup> umfasst.

**Abbildung 16: Verkaufsflächen nach (ausgewählten) Sortimenten bzw. Warengruppen im Schwerter Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse

<sup>51</sup> Vgl. dazu auch, Tabelle 1, S. 20



Tabelle 24: Sortimentsliste für die Stadt Schwerte

Zentrenrelevante Sortimente	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren) Drogeriewaren, Körperpflegeartikel Getränke pharmazeutische Artikel <sup>1</sup> Schnittblumen	
Bekleidung, Wäsche Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia <sup>3</sup> Fahrräder und technisches Zubehör <sup>5</sup> Glaswaren, Porzellan, Keramik <sup>6</sup> Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterware/Wolle Haushaltswaren <sup>7</sup> Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe Hobbyartikel <sup>8</sup>	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme medizinische und orthopädische Artikel <sup>9</sup> Papier, Büroartikel, Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel <sup>10</sup> (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung und Sportschuhe Uhren/Schmuck Wohndekorationsartikel <sup>11</sup> Zeitungen/Zeitschriften
<b>Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant:</b>	
<b>Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	
Angler-, Jagdartikel und Waffen <sup>4</sup> Bauelemente/Baustoffe <sup>12</sup> baumarktspezifisches Sortiment <sup>13</sup> Bettwaren <sup>14</sup> Campingartikel <sup>15</sup> Elektrogroßgeräte Gartenartikel und -geräte <sup>16</sup> Kfz <sup>18</sup> -, Caravan <sup>19</sup> - und Motorradzubehör Kfz- und Motorradhandel* Kinderwagen Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	Matratzen <sup>20</sup> Möbel <sup>21</sup> Musikinstrumente und Zubehör Pflanzen/Samen Reitsportartikel <sup>2</sup> Sportgroßgeräte <sup>22</sup> Teppiche (Einzelware, Rollware), Bodenbeläge <sup>23</sup> Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor) zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere)

**Erläuterungen**

1. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
2. ohne Schuhe und Bekleidung
3. dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. ohne Bekleidung und Schuhe, Waffen = Sportwaffen
5. ohne Schuhe und Bekleidung
6. Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße
7. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
8. Künstlerartikel/Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
9. dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik/Augenoptik, Sanitätsartikel
10. Sportartikel/-kleingeräte ohne Sportgroßgeräte

11. Kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen
  12. inkl. Holz
  13. dazu gehören u. a.: Bodenbeläge (inkl. Teppiche, Rollware), Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine/Kachelöfen, Rollläden/Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen/Werkzeuge
  14. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
  15. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravan-zubehör, Bekleidung und Schuhe)
  16. Gartenartikel und -geräte umfassen: Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
  18. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
  19. zum Caravanzubehör zählen u. a.: Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
  20. Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
  21. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel/Polsterauflagen
  22. Sportgroßgeräte umfassen u. a.: Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
  23. Teppiche Rollware und Bodenbeläge sind ein Teilsortiment des baumarktspezifischen Sortiments
- \* Kfz- und Motorradhandel gehört nicht zum Einzelhandel i. e. S. **Bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung gilt er als einzelhandelsrelevante Vorprägung** und wird daher in die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen.

### Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Warensortimenten, wie z. B. **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheits- und Körperpflege**, der überwiegende Teil der Verkaufsfläche innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Sie besitzen hier eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sowie entsprechend der Vorgabe des LEP NRW sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen. Ebenfalls überwiegend wohnungsnah bzw. auch in den zentralen Versorgungsbereichen und i. d. R. auch im Zusammenhang mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege werden die Sortimente pharmazeutische Artikel sowie Schnittblumen angeboten. Daher sind auch sie als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

### Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente sind zum einen als Leitsortimente gemäß LEP NRW als auch als zentrenrelevante Sortimente in der Regionalen Sortimentsliste des REHK eingeordnet. Sie weisen jedoch nur zum Teil einen Angebotsschwerpunkt in den zentralen Versorgungsbereichen in Schwerte auf:

**Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck**

Aufgrund ihres Anteils in der Innenstadt prägen diese Sortimente in besonderem Maße das dortige Einzelhandelsangebot. In Ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Innenstadt. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Im Sinne des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel, des REHK und auch aufgrund der lokalen Situation bzw. künftiger städtebaulicher Zielvorstellungen in Schwerte sind daher diese Sortimente als zentrenrelevante Sortimente in die Schwerte Sortimentsliste aufzunehmen.

Die Warengruppe Wohneinrichtungsartikel umfasst verschiedene, unterschiedliche Einzelsortimente, dazu gehören auch Bettwaren, Matratzen; Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche (inkl. Gardinen); Wohndekorationsartikel (Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen) und Teppiche (Einzelware). Aufgrund des bestehenden Angebotes an dezentralen Standorten ist der überwiegende Anteil dieser Sortimente außerhalb der Innenstadt bzw. zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt. Während die Sortimente Bettwaren, Matratzen, Teppiche (Einzelware) eine geringe zentrentragende Funktion einnehmen und auch aufgrund ihrer Beschaffenheit / Transportfähigkeit weniger als typische zentrenrelevante Sortimente einzustufen sind, werden im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zur Stärkung der Innenstadt die Sortimente Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche (inkl. Gardinen) und Wohndekorationsartikel (Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen) als zentrenrelevant eingestuft, da sie insbesondere auch in Form kleinerer Fachgeschäfte (z. B. Gardinenfachgeschäfte, Raumausstatter) einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes leisten können.

Fahrräder und technisches Zubehör werden weiterhin aufgrund des Angebotsschwerpunktes in zentralen Versorgungsbereichen sowie städtebaulicher Zielvorstellungen der Stadt Schwerte weiterhin als zentrenrelevant eingestuft.

### Erläuterungen zur Einordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**, die üblicherweise, und so auch in der Stadt Schwerte, an dezentralen Standorten bzw. Sonderstandorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

Zum Teil aufgrund der örtlichen Situation sowie der Beschaffenheit einzelner Sortimente aber insbesondere auch vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen ergeben sich besondere Begründungszusammenhänge für die Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment. Diese werden im Folgenden dargelegt:

**Anglerartikel** werden in Schwerte lediglich außerhalb zentraler Lagen angeboten. Aufgrund der starken Spezialisierung und der deutlich untergeordneten funktionalen Bedeutung dieses Sortiments innerhalb der Warengruppe Sportartikel sowie im Rahmen der Einzelhandelsstruktur sind für dieses Sortiment – ebenso wie für das Sortiment **Jagdartikel** **sowie Waffen** durch eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes auch außerhalb des Zentrums keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Daher wird für diese Sortimente die Einstufung als nicht zentrenrelevantes Sortiment weiterhin beibehalten.

Der Angebotsschwerpunkt der Sortimente **Bettwaren/Matratzen**<sup>52</sup> liegt vor allem außerhalb zentraler Lagen. Insbesondere handelt es sich dabei um spezielle Fachmärkte (beispielsweise MFO, Hammer) oder die entsprechende Verkaufsfläche entfällt auf das Randsortiment größerer Anbieter, z. B. Wohnwelt Reuper. Aufgrund der örtlichen Verkaufsflächenanteile in bzw. außerhalb zentraler Lagen aber vor allem auch aufgrund der Beschaffenheit des Sortiments Bettwaren/Matratzen (u. a. Raumbedarf, Transportfähigkeit) wird die Einstufung als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** liegt als Randsortiment großflächiger Anbieter außerhalb zentraler Lagen. Somit spiegelt sich auch in Schwerte der Trend wider, dass Lampen und Leuchten in größeren Fachmärkten, wie Möbelhäusern oder Baumärkten (als Randsortiment) angeboten werden. Vor dem Hintergrund der branchenspezifischen Entwicklung sowie dem Angebotsschwerpunkt außerhalb zentraler Lagen wird eine Einstufung von **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

Durch die Ausweisung des Sortiments **Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere** in der Regionalen Sortimentsliste des REHK mit örtlicher Spezifikation ergibt sich ein Prüfbedarf bei der Aktualisierung der Schwerter Sortimentsliste. Eine Differenzierung könnte der Tatsache Rechnung tragen, dass speziell Heimtierfutter oder auch Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, häufig v. a. in Form eines Randsortiments in Lebensmittelmärkten angeboten, ein der Nahversorgung dienendes Sortiment darstellt, während dies auf übrige Zooartikel sowie lebende Tiere nicht zutrifft. Da die Teilsortimente Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere zum einen in entsprechenden Fachmärkten im Zusammenhang mit dem übrigen zoologischen Sortiment (Kernsortiment) angeboten werden sowie in Lebensmittelmärkten nur als deutlich untergeordnete Randsortimente vorkommen, und zum anderen im Bestand (nicht zuletzt aufgrund entsprechender Fachmärkte wie Das Futterhaus oder Raiffeisenmarkt) auch der überwiegende Teil der Verkaufsflächen der gesamten Warengruppe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, wird auch weiterhin eine Einstufung aller Teilsortimente **zoologische Artikel**,

---

<sup>52</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Sortiment abzugrenzen ist von der Warengruppe Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, die als zentrenrelevant eingestuft wird.

**lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere)** als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

**Sportgroßgeräte** wie auch **Reitsportartikel** wurden in der Sortimentsliste als Teilsortiment der Sportartikel spezifiziert aufgeführt und aufgrund ihrer besonderen Angebotscharakteristika (u. a. Platzbedarf, Transportfähigkeit) bzw. der örtlichen Situation als nicht zentrenrelevant eingestuft.

### Kompatibilität mit der Regionalen Liste des REHK

Die **Schwerter Sortimentsliste** ist mit der Sortimentsliste gemäß **Regionalem Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche** kompatibel. Für bestimmte Sortimente sieht das REHK grundsätzlich eine Einstufung als zentrenrelevant jedoch mit räumlicher Differenzierung vor. Dies sind Heimtextilien (Teppicherzeugnisse); zoologische Artikel und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter), Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere; Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör; Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Reitsportartikel und Anglerartikel.

Während für die Sortimente Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe und Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment in der Schwerter Sortimentsliste vorgenommen wurde, wurden die übrigen Sortimente: zoologische Artikel und lebende Tiere; Heimtextilien (Teppicherzeugnisse), Campingartikel und Reitsportartikel, Anglerartikel, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Sportgroßgeräte als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Eine Differenzierung der Warengruppe zoologische Artikel und lebende Tiere mit dem Teilsortiment Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere wurde nicht vorgenommen.

### **Betriebstypische Sortimentslisten**

Es zeigt sich sowohl in der Ansiedlungspraxis als auch in der Definition örtlicher Sortimentslisten eine Tendenz zur Ausdifferenzierung von Warengruppen und unterschiedlicher Einstufung von Teilsortimenten. Das mag aufgrund der Beschaffenheit der Sortimente in den Warengruppen Sportartikel oder Wohneinrichtungsartikel z. T. nachvollziehbar sein, führt aber letztendlich auch dazu, die Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente zu verkleinern. Dies wiederum ist mit dem Ziel des Zentrumschutzes nicht vereinbar.

Gerade die großflächigen Anbieter an dezentralen Standorten, wie Bau- und Gartenmärkte oder Möbelmärkte, sehen sich vielerorts einem besonderen Wettbewerbsdruck ausgesetzt und streben an, durch ein erweitertes Angebot, welches nicht mehr im sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment steht, Kunden anzulocken. Beispiele dafür sind Angebote wie Fahrräder im Baumarkt oder Unterhaltungselektronik im Möbelhaus.

Daher wurden im Rahmen der 2. Fortschreibung des REHK (2013) für die Betriebstypen Bau-, Garten- und Möbelmärkte i. S. d. REHK zulässige und unzulässige Kern- und Randsortimente definiert, welche bei entsprechenden Vorhaben auch in der Stadt Schwerte zu beachten sind. (vgl. dazu Kapitel 6.2.1, REHK 2013 sowie Anhang 2-4, Sortimentsabgrenzungen Baumarkt, Gartenmarkt, Möbelmarkt).



## 11 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Schwerte präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Schwerte. Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze sind voranzustellen:

- Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen/Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.

Differenziert nach Steuerungsregeln für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wurden Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung entwickelt.

Bei kleinflächigen Betrieben nehmen außerdem **Tankstellenshops**<sup>53</sup> eine besondere Rolle ein. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes können sie angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

### 11.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



**Ziel:**

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Schwerter Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

---

<sup>53</sup> Zum Zeitpunkt der Erhebung (2022) gibt es 10 Tankstellenshops in Kamen. Der größte Tankstellenshop umfasst rund 110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der kleinste rund 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rund 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ein oberer Schwellenwert für Tankstellenshops könnte danach bei rund 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen.



### Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsgebiete ausgewiesenen Bereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel in der o.g. Anlage 1 als zentrenrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant eingestuft sind. Darüber hinaus kommt besonders dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, wobei Voraussetzung ist, dass eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die Ansiedlung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-2 LEP NRW).

## **Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**

1.1 Standorte für klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Schwerter Sortimentsliste sollen regelmäßig in den **zentralen Versorgungsbereichen** liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet werden

1.2 (Klein- und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können **ausnahmsweise** auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und
- das Vorhaben der Nahversorgung dient.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sind zu vermeiden.

Diese Ausnahmeregelung gilt **nicht** für Standorte innerhalb von GE-/GI-Gebieten.

### **Erläuterung**

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Ergste, Geisecke oder Holzen liegen.

Um eine Kompatibilität zur „hierarchischen Ordnung“ der Standortstruktur mit den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Ergste, Geisecke und Holzen sowie ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und darüber hinaus durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie bzw. dem Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- sowie Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Dabei geht es grundsätzlich nicht darum, den Wettbewerb an einzelnen Standorten (zentrale Versorgungsbereiche sowie auch ergänzende Nahversorgungsstandorte) auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnahe Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung, dass diese der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen, ist hierbei sicherzustellen, dass

von einem entsprechenden Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen.

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen **Nahversorgungsstandort** (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt und
  - das Vorhaben der Nahversorgung dient.
- Von einer Nahversorgungsfunktion kann regelmäßig ausgegangen werden, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsbereich eine Quote von 35 % (bis maximal 50 % in begründeten Einzelfällen) der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und somit ein Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen besteht, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Bahngleise, Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die Erreichbarkeit (fußläufig, aber auch mit dem Fahrrad sowie ÖPNV) einschränken.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den ein Vorhaben fußläufig versorgen soll (600 m-Isodistanz). Um die vorstehende Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung ab rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (bzw. funktionalen Versorgungsgebiet) vorhanden sein<sup>54</sup>. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Schwerte ist jedoch insbesondere in den Außenbereichen durch disperse Siedlungsstrukturen geprägt. Um auch in Bereichen mit geringer Siedlungsdichte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die ansonsten lediglich über geringfügige bzw. keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von entsprechenden Vorhaben (Einzelfallprüfung) auf über die rein fußläufige Erreichbarkeit

<sup>54</sup> Bei einer Flächenproduktivität von rund 5.000 Euro / m<sup>2</sup> und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 % (das impliziert regelmäßig einen Anteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments von rund 90 %).

hinausgehende Siedlungsbereiche innerhalb der Stadt Schwerte zurückgegriffen werden (Anhaltspunkt angemessene Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und ÖPNV). Diese sollen eine räumliche und funktionale Beziehung zu einem potenziellen Standort aufweisen (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist ein funktionales Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zum Zentrum und zu Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren.

Die Ausnahmeregelung zum Grundsatz 1 gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** sind hingegen konsequent auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und Convenience-Stores) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten. In Gewerbegebieten können z. B. kleinteilige Anbieter (wie Convenience-Stores) und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich sein.<sup>55</sup>

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich. Ggf. ist im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche Auswirkungen (in Schwerte und anderen Gemeinden) auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

### **Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben**

Durch die Ziele und Grundsätze gemäß Einzelhandelskonzept sowie die Operationalisierung der Nahversorgung setzt sich die Stadt Schwerte einen Rahmen zum Umgang mit Vorhaben zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Dabei steht vor allem die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung und Stärkung einer wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund. Sie dienen einer ersten Einordnung eines potenziellen Vorhabens und nicht zuletzt auch mit Blick auf die Entscheidung ggf. ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um es im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglichen oder auch abzuwehren. Schließlich stellt das Einzelhandelskonzept entsprechend der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen Abwägungsbelang dar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB) nach den Festsetzungen für die Baugebiete gemäß §§ 2 - 9 BauNVO bzw. bei Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO ergibt. Gleiches gilt für

---

<sup>55</sup> Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche



Vorhaben innerhalb der unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteile, deren Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der BauNVO entspricht (§ 34 (2) BauGB). Vorhaben in Innenbereichen ohne Bebauungsplan, die keinem Baugebiet vergleichbar sind (§ 34 (1) BauGB), müssen sich in ihre nähere Umgebung einfügen. Von Vorhaben nach § 34 (1) oder (2) BauGB dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (§ 34 (3) BauGB).

**Kleinflächige Lebensmittelmärkte** sind demnach regelmäßig in Kerngebieten (MK), Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Gewerbe (GE)- und Industriegebieten (GI) zulässig und zur Gebietsversorgung in Kleinsiedlungsgebieten (WS) bzw. ausnahmsweise zur Gebietsversorgung in reinen Wohngebieten (WR) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Auch kann sich gemäß § 34 BauGB eine Zulässigkeit von kleinflächigen Lebensmittelmärkten ergeben.

Mit Blick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (Ziele und Grundsätze gemäß Einzelhandelskonzept) ist jedoch hervorzuheben, dass – in Abwägung gesamtstädtischer Interessen – in Gewerbe- und Industriegebieten kein Einzelhandel, insbesondere auch kein Lebensmitteleinzelhandel, angesiedelt werden darf.

Die Ansiedlung **großflächiger Lebensmittelmärkte** sollte jeweils im Zuge einer Einzelfallbetrachtung durchgeführt werden. Die Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte unterliegt dabei den Vorgaben des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sowie dem § 11 (3) BauNVO. Bezüglich des einschlägigen Ziels 6.5-2 gemäß LEP NRW besteht zudem eine Ausnahmeregelung, die die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an bestimmte Bedingungen knüpft. Entsprechend sind zwei Planungswege zu unterscheiden:

### 1. Überprüfung der Vermutungsregel gemäß § 11 (3) S. 3 BauNVO

**Standorte für großflächige Lebensmittelmärkte dürfen gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW nur in (bestehenden oder neu zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereichen liegen.** Damit verknüpft ist eine Kerngebiets- oder Sondergebietspflicht für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten i. S. v. § 11 (3) BauNVO, zu denen unter Berücksichtigung der zentrenrelevanten Leitsortimente nach Anlage 1 (Kapitel 6.5, LEP NRW) auch großflächige Lebensmittelmärkte gehören.

Im Planungsfall ist bei einem Vorhaben mit einer Geschossfläche größer als 1.200 m<sup>2</sup> im Rahmen einer typisierenden Betrachtung gemäß § 11 (3) S. 2 BauNVO anzunehmen<sup>56</sup>, dass Auswirkungen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) von einem solchen Vorhaben ausgehen (Regelvermutung). Im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse ist zu untersuchen, ob ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist, welches einer Zulässigkeit des Vorhabens ggf. entgegenstehen würde. Zur Festsetzung eines städtebaulich verträglichen Vorhabens in einem Kerngebiet

<sup>56</sup> Unterhalb des Wertes der Regelvermutung von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist es Aufgabe der Genehmigungsbehörde, im Einzelfall Anhaltspunkte dafür geltend zu machen, dass mit maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

(MK) oder einem Sondergebiet (SO) ist immer ein entsprechendes **Bauleitplanverfahren** durchzuführen.

Die Regelvermutung gemäß § 11 (3) S. 3 BauNVO kann im Rahmen einer atypischen Fallgestaltung widerlegt werden (**Atypik Nahversorgung**). In einem solchen Fall ist der LEP NRW mit seinem Ziel 6.5-2 nicht mehr einschlägig. Eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist unter Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sowie ohne Festsetzung eines MK oder SO möglich (siehe dazu auch Einzelhandelserlass NRW, 2021: Kapitel 5.2.1, S. 68ff; Kapitel 5.2.2, S. 72ff sowie Anlage 3, S. 88ff). Das Vorhaben unterliegt, wenn die Gemeinde keine entsprechende Festsetzung beabsichtigt, keinem Bauleitplanverfahren, sondern lediglich einer Baugenehmigung.

## 2. Ausnahmeregelung: Städtebauliche Atypik bei Märkten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Im Einzelhandelserlass NRW wird klargestellt: „Mit der Nahversorgungsausnahme im LEP NRW wollte der Plangeber die bestehenden Möglichkeiten (z. B. atypische Fallgestaltungen nach § 11 (3) S. 4 BauNVO) zur Sicherung der Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergänzen. [...] Sollte die Überprüfung eines Nahversorgungsvorhabens [...] ergeben, dass es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit Planerfordernis handelt, kann im nächsten Schritt geprüft werden, ob die in Ziel 6.5-2 Absatz 3 enthaltenen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Ziel 6.5-2 Absatz 1 vorliegen. Ziel 6.5-1 und die anderen Festlegungen des LEP NRW bleiben dabei unberührt. Ein Standort in einem ASB z. B. ist weiterhin erforderlich. Ziel 6.5-2 Absatz 3 enthält somit nur eine Ausnahme für die Integration in zentrale Versorgungsbereiche.“ (siehe dazu Einzelhandelserlass NRW, Kapitel 3.1.2 b), S. 32ff).

Relevant für die Ausnahme in Ziel 6.5-2 im LEP NRW ist, dass es sich um ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt. Die entsprechende Prüfung ist immer als **Einzelfallbetrachtung** durchzuführen. Dazu können neben der einschlägigen Rechtsprechung die Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 (3) BauNVO zum **Nachweis einer Atypik** Nahversorgung herangezogen werden (siehe dazu Einzelhandelserlass NRW, Kapitel 5.2.2, S. 72ff). Danach bestehen für Lebensmittelmärkte (mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>) Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik Nahversorgung, wenn

- der Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt,
- der Standort städtebaulich integriert ist,
- das Vorhaben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient und
- hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens als verträglich eingestuft werden kann.

Dabei ist von einer verbrauchernahen Versorgung auszugehen, wenn die Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Nahbereich nicht mehr als 35 % beträgt. In begründeten Ausnahmefällen kann die Kaufkraft bis maximal 50 % betragen.

„Liegt ein Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an einem Standort im ASB vor, sind die weiteren Ausnahmevoraussetzungen gemäß Ziel 6.5-2 Abs. 3 kumulativ zu erfüllen“ (siehe dazu Einzelhandelserlass NRW, Kapitel 3.1.2 S. 33ff). Dabei handelt es sich um folgende Punkte:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Nachweis, dass die Voraussetzungen vorliegen, ist in der Begründung des Bauleitplanes darzulegen. Erläuterungen zu den Ausnahmevoraussetzungen gibt der Einzelhandelserlass NRW in Kapitel 3.1.2 b) S. 33ff.

## 11.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



### Ziel:

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt als bedeutendsten Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



### Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesenen Bereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung

für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

## **Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)**

2.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Schwerter Sortimentsliste, sollen **im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** liegen.

2.2 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen **in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Nahversorgungszentren)** liegen.

2.3 Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden.

### **Erläuterung**

Insbesondere um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Schwerte attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zulässig sein, um diesen mit seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

In den Nahversorgungszentren Ergste, Geisecke und Holzen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig. Sie können hier unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches zu einer Abrundung der Angebotsvielfalt beitragen.

Eine zunehmend anzutreffende, besondere Handelsform stellen Sozialkaufhäuser dar. Diese weisen betriebliche Besonderheiten auf, die sie von anderen, üblichen einzelhandelsrelevanten Betriebstypen unterscheiden. Dazu gehören vor allem die Beschaffenheit des Sortiments (i. d. R. gebrauchte Waren), der Sortimentschwerpunkt (kein einheitliches Kernsortiment) und die unterdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten infolge der gemeinnützigen Ausrichtung. Aufgrund der geringen warengruppenspezifischen Umsatzerwartungen sind unabhängig vom Sortimentschwerpunkt städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die räumliche Versorgungsstruktur häufig nicht zu erwarten. Dennoch tragen Sozialkaufhäuser oder vergleichbare Fachgeschäfte, mit einem deutlichen Angebotsschwerpunkt im Bereich zentrenrelevanter Sortimente (u. a.

Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik) zu einer Angebotsvielfalt in zentralen Versorgungsbereichen bei und sollten daher in Abhängigkeit ihrer Verkaufsflächengröße und ihres Sortimentsschwerpunktes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes bewertet und entwickelt werden.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bilden hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ bzw. der sogenannte „**Fabrikverkauf**“, in Verbindung mit Produktions- bzw. Vertriebsstandorten.

### 11.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten



#### Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



#### Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (Ziel 6.5-1 LEP NRW) und
- der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Schwerte in den geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW) und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt (Ziel 6.5-5 LEP NRW) und
- die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 2.500 m<sup>2</sup> umfasst (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW)

#### Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Schwerter Sortimentsliste können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z.T. nicht in die gewachsene Innenstadt integriert werden. Sie dürfen daher auch an Fachmarktstandorten angesiedelt werden.



- 3.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Schwerter Sortimentsliste sollen auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.
- 3.3 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder in den Nahversorgungszentren liegen.
- 3.4 Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben (i.S.v. § 11 (3) S. 2, Nr. 2 BauNVO) mit nicht zentren-relevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.
- 3.5 Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Fachmärkten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich im Einzelfall zu überprüfen.
- 3.6 Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Schwerter Sortimentsliste sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (mögliche Ausnahme: Kfz-Handel)

### Erläuterung

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Schwerte sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein<sup>57</sup>. Eine Begrenzung auf rund 10 % der

<sup>57</sup> Vgl. dazu Erläuterung Ziel 6.5-5 LEP NRW: „Zur Auslegung des Begriffs der "Randsortimente" kann auf die zu dieser Frage ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Danach haben Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein ("keine ins Gewicht fallende Bedeutung"); Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der

gesamten Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe entspricht der landesplanerischen Zielsetzung (vgl. dazu Ziel 6.5-6 LEP NRW). Diese wird durch den Grundsatz 6.5-6 LEP NRW durch eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 2.500 m<sup>2</sup> ergänzt. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Das heißt, dass (im Bebauungsplan) weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Auch für kleinflächige Betriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gilt, dass ein mögliches **zentrenrelevantes Randsortiment** dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein muss<sup>58</sup>. Eine Anhäufung entsprechender Ansiedlungen des kleinflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels ist auch bei einer generellen Zulässigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten in der Realität nicht zu erwarten. Aufgrund der anteilig wie absolut geringen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente in solchen Betrieben wie auch des typischerweise qualitativ eher niedrigen Niveaus kann für die Stadt Schwerte ausgeschlossen werden, dass diese – auch in summarischer Betrachtung – ein erhebliches Gewicht erlangen und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte zuwiderlaufen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des REHK ÖR (inkl. betriebstypische Sortimentslisten) zu beachten. Diese sehen folgende **betriebstypenspezifischen Schwellenwerte vor**:

#### **Baumärkte und Gartencenter (bzw. Bau- und Gartenmärkte)**

- Die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments darf 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Ausnahmsweise möglich ist ein Back-Shop als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

---

Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes (vgl. u. a. OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998, 7a D 108/96.NE = BauR 1998, 1198; OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 24.08.2000, 1 C 11457/99 = BauR 2011, 221; Thüringer OVG, Urt. v. 21.08.2001, 1 KO 1240/97 = juris; OVG NRW, Urt. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021). Ist dies nicht der Fall, stellen sie ein wesentliches Standbein des Einzelhandelsbetriebes und damit kein "Rand"sortiment mehr dar (OVG NRW, Urt. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021).

<sup>58</sup> Hiervon ist in der Regel dann auszugehen, wenn ein Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht wesentlich überschritten wird.

Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

### **Möbelmärkte und Einrichtungshäuser**

- Die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen zentrenrelevanten Randsortiments darf 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Ausnahmsweise möglich ist ein Back-Shop als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

### **Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten**

- Das Kernsortiment ist nicht zentrenrelevant gemäß der kommunalen Sortimentsliste der Ansiedlungskommune (vorausgesetzt es besteht eine Kompatibilität mit der „regionalen“ Sortimentsliste).
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments darf 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

## **11.4 Sonstige Steuerungsregeln**

### **Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomerationen**

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Ergste, Geisecke, Holzen) von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

## Erläuterung

Für den Begriff Einzelhandelsagglomeration gibt es keine Legaldefinition. Im Sinne des REHK wie auch gemäß Einzelhandelserlass NRW<sup>59</sup> wird davon ausgegangen, dass mit der Formulierung „Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, selbständiger Einzelhandelsbetriebe, die in enger Nachbarschaft zueinander liegen“ Standorte ab zwei Einzelhandelsbetrieben gemeint sind, (vgl. dazu auch Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat vom 28.02.2017, AZ 15 N 15.2042).

Dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte liegt – kompatibel zur Einordnung durch den neuen Einzelhandelserlass NRW - folgende Definition zugrunde:

Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen ab zwei, selbstständigen Einzelhandelsbetrieben<sup>60</sup> (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), die in enger Nachbarschaft zueinander liegen und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können, aber in ihrer Gesamtheit/räumlichen Konzentration Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die (Nah-) Versorgungsstruktur haben können.

In eine **Einzelhandelsagglomeration** sind Einzelhandelsbetriebe einzubeziehen, die<sup>61</sup>

- städtebaulich, funktional bzw. aus Sicht des Kunden aufeinander bezogen gelten, somit in Regel auch „zu Fuß voneinander leicht zu erreichen sind“ ,
- nicht zwingend, aber auch, eine wechselseitige Ergänzung der Sortimente aufweisen (z.B. Lebensmittelmarkt neben Möbelmarkt) und/oder
- sonstige Synergieeffekte (etwa gemeinsame Nutzung von Werbeanlagen, Zufahrten oder Stellplätzen) erkennen lassen.

Im Einzelfall ist bei der Bewertung eines Vorhabenstandortes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches immer auch das Umfeld in die Betrachtungen mit einzubeziehen und zu prüfen, ob eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt. Dabei ist es irrelevant, ob die einzelnen Einzelhandelseinrichtungen gleichzeitig oder nacheinander entstanden sind (oder entstehen sollen).

Im Umgang mit Einzelhandelsagglomerationen – bestehenden wie auch neuen – ist aus landesplanerischer Sicht das Ziel 6.5-8 mit dem sich hieraus ergebenden Steuerungserfordernis maßgeblich zu beachten. Demgemäß wird ein Bezug zu den Festlegungen des Regionalplans vorgenommen:

- Entsprechend haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) entgegenzuwirken.

<sup>59</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021), Seite 45

<sup>60</sup> Die Bezeichnung Einzelhandelsbetrieb bezieht sich hier auf einen Hauptbetrieb.

<sup>61</sup> Vgl. u.a. Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021), Seite 45

- Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.
- Außerdem haben sie sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Prägende Einzelhandelsagglomerationen bestehen im Schwerter Stadtgebiet nicht.

#### **Grundsatz 5: Annexhandel/Werksverkauf**

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Bei einem Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten werden in der Praxis häufig Sonderregelungen für den Verkauf von selbst hergestellten und bearbeiteten Waren getroffen. Der sogenannte Annexhandel beschreibt eine Nebeneinrichtung von Gewerbebetrieben, die sich dem Hauptbetrieb deutlich unterordnen muss, so dass ein Missbrauch der Regelung durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen wird.<sup>62</sup> Mit der Festsetzung einer absoluten oder relativen Beschränkung der Verkaufsfläche des Annexhandels im Bebauungsplan kann der Gefahr entgegengewirkt werden, dass sich der jeweilige Betrieb zu einem eigenständigen Einzelhandel von besonderem städtebaulichen Gewicht entwickelt und den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zuwiderliefe. Eine entsprechende Sonderregelung muss nicht zuletzt auch die Merkmale der funktionalen und der räumlichen Zuordnung enthalten, d. h. es werden Waren angeboten, die aus eigener Herstellung, Ver- oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen und es ist äußerlich erkennbar, dass die Verkaufsstätte dem Betrieb angegliedert bzw. dessen Bestandteil ist.

Im Außenbereich finden sich Einzelhandelsnutzungen häufig in Form von **Hofläden**, die einem landwirtschaftlichen Betrieb angegliedert sind. Auch diese können – wie der zuvor beschriebene Annexhandel – einer Sonderregelung nach § 1 (9) BauNVO unterworfen werden und somit etwa in Dorfgebieten zugelassen werden. Die Festsetzungen sollten Hinweise darauf beinhalten, dass der jeweilige Hofladen einem landwirtschaftlichen Betrieb bzw. dessen Wirtschaftsstelle räumlich und funktional zugeordnet ist und überwiegend nur eigenerzeugte Produkte angeboten werden.

<sup>62</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, AZ 4 C 16/07



**Grundsatz 6: Kioske, Backshops**

Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. In Gewerbegebieten sind Convenience-Stores und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich.<sup>63</sup>

**Grundsatz 7: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen**

7.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuan siedlungen.

7.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

**Erläuterung**

Die Frage des Bestandsschutzes führt in unterschiedlichen Fallkonstellationen immer wieder zu Diskussionen. In der Bewertung von Vorhaben ergeben sich Konflikte, wenn der baugenehmigte und der ausgeübte Bestand nicht übereinstimmen bzw. das beabsichtigte Vorhaben mit dem baugenehmigten Bestand nicht kompatibel ist. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gilt grundsätzlich:

Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der „passive“ Bestandsschutz. **Dieser bezieht sich auf den baugenehmigten Bestand und die genehmigte Funktion<sup>64</sup>. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen** und erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung<sup>65</sup>.

Verlagerungen und Veränderung der Nutzung (Vergrößerung oder Verkleinerung der Verkaufsfläche, Veränderung der Sortimentsstruktur) von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben, welche aus Betreibersicht im Allgemeinen im Sinne einer Standortsicherung beantragt werden, sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung)<sup>66</sup> nach den

<sup>63</sup> Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m <sup>2</sup> VKF
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m <sup>2</sup> VKF

<sup>64</sup> Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um den baugenehmigten Bestand (gemäß Baugenehmigung) und nicht um den bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand (gemäß Bebauungsplan) handelt!

<sup>65</sup> vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster, Rn. 390.

<sup>66</sup> Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 - 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss.

Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden. Diese sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen zentrenverträglich – auch mit der Option einer nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung – zu überplanen.

Die spezifische und oftmals auch komplizierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sachlage, kann die Anwendung der Prüfkriterien einschränken und macht Entscheidungen und Abwägungen vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes unabdingbar.

Hinsichtlich der Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel ist besonders auch das Ziel 6.5-7 LEP NRW einschlägig. Vor dem Hintergrund, dass sich bestehende Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Angeboten, außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nachhaltig auf das Zentrengefüge und die Nutzungen (ASB, GIB, Freiraum) auswirken können, wird im Rahmen differenzierter Sondergebietsfestsetzungen ein Festschreiben der Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandschutz genießenden Bestand an Sortimenten ermöglicht, um schließlich einen Zuwachs zentrenrelevanter Sortimente auszuschließen. Nur ausnahmsweise können dabei geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche in Betracht kommen.

---

Somit ist hierbei nicht allein die Erweiterung in eine Wirkungsanalyse einzustellen, sondern auch der Bestand entsprechend zu bewerten bzw. einzubeziehen.

## 11.5 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Das folgende Prüfschema dient zur **ersten Bewertung** neuer Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und dem darin formulierten Entwicklungsleitbild mit seinen Zielen, dem künftigen Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Schwerte zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine **erste Einordnung** ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

### Erläuterungen zur Tabelle 25:

- + zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte
- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte
- \* Im Sinne der Grundsätze sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.
- \*\* Vorrangstandort für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente verträglich gestalten. Zentrenrelevante Randsortimente müssen einen funktionalen Bezug zum Kernsortiment aufweisen.

### **Erläuterung zur folgenden Tabelle 25**

- <sup>1</sup> Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).
- <sup>2</sup> Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW sowie des REHK ÖR zu begrenzen (siehe dazu Kapitel 11.3).

VKF = Verkaufsfläche, EH = Einzelhandelsbetrieb

Tabelle 25: Ansiedlungsempfehlungen<sup>1</sup> für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe gemäß Einzelhandelskonzept (Prüfschema)

Zentrenkategorie	zentrenrelevantes Kernsortiment		nahversorgungsrelevantes Kernsortiment		nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH (≤ 800 m <sup>2</sup> VKF)	großflächige EH (> 800 m <sup>2</sup> VKF)	kleinflächige EH (≤ 800 m <sup>2</sup> VKF)	großflächige EH- (> 800 m <sup>2</sup> VKF)	kleinflächige EH (≤ 800 m <sup>2</sup> VKF)	großflächige EH (> 800 m <sup>2</sup> VKF)
Innenstadt (Hauptzentrum)	ja	ja	ja		ja	
Ergste, Geisecke, Holzen (Nahversorgungszentren)	ja	nein	ja		ja	
außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, städ- tebaulich integrierte Lage	nein, besonderer Prüfbedarf bei Einzelhandels- agglomeration bis 800 m <sup>2</sup> VKF)	nein, gem. LEP NRW Vorha- ben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	gemäß LEP NRW Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO im ASB, Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit		ja	ja, im ASB bei Begren- zung der zentrenrele- vanten Randsorti- mente <sup>2</sup>
Sonderstandorte	nein gem. LEP NRW nicht zulässig (maßgeblich Ziel 6.4-8 LEP NRW)		nein gem. LEP NRW nicht zulässig (maßgeblich Ziel 6.4-8 LEP NRW)		ja	in GIB gem. LEP NRW Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig, im ASB zulässig bei Be- grenzung der zentrenre- levanten Randsorti- mente <sup>2</sup>
Sonstige solitäre Standorte WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO, nicht eindeutige Gebiets- struktur § 34 BauGB → Einzelfallprü- fung ggf. Planerfordernis!	nein	nein, gem. LEP NRW Vorha- ben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	nein	nein, gem. LEP NRW Vor- haben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	grds. zulässig; Einzel- fallprüfung erforder- lich, ggf. Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente <sup>2</sup>	in GIB gem. LEP NRW Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig, in ASB grds. zulässig; Einzelfallprüfung erfor- derlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Rand- sortimente <sup>2</sup>

Quelle: Darstellung Junker+Krusse (Erläuterungen nächste Seite)

## 12 Aktualisierung und Fortschreibung

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel muss auch im Hinblick auf die Datengrundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte berücksichtigt werden. Die Schwerter Einzelhandelslandschaft ist, wie auch bundesweit zu beobachten, durch permanente Veränderungen wie Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen aber auch Betriebsaufgaben gekennzeichnet. Daraus kann, nicht zuletzt auch im Bereich der Nahversorgung, ein neuer Handlungsbedarf resultieren. Um diesen rechtzeitig erkennen und darauf reagieren zu können, bedarf die Datenbasis bzw. Bestandserhebung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes einer regelmäßigen Aktualisierung. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann dies zumindest für großflächige Einzelhandelsansiedlungen laufend erfolgen.

Die Daten können kontinuierlich in ein zugehöriges Geoinformationssystem eingepflegt werden. Zum anderen ist eine regelmäßige neue Vollerhebung des Schwerter Einzelhandels unumgänglich. Je nach Finanzierbarkeit sollte spätestens alle fünf Jahre eine vollkommene Neuerhebung des Einzelhandelsbestandes vorgenommen werden.

### Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Das grundsätzliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwerte im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf die integrierten Standorte der zentralen Versorgung zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch sind aufgrund der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse – z. B. im Bereich der Nahversorgung – unvorhergesehene Veränderungen und damit ein Bedarf zur Fortschreibung des Konzeptes nicht auszuschließen. Dieser Bedarf sollte erfahrungsgemäß etwa alle 5 Jahre von der Stadt Schwerte in Absprache mit den Verfahrensbeteiligten und gegebenenfalls mit anderen relevanten Akteuren bewertet werden. Insbesondere die konkretisierten Maßnahmenvorschläge des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und eventuell einer Fortschreibung. Für das Einzelhandelskonzept kann sich die Notwendigkeit einer Fortschreibung ergeben, wenn sich z. B. Einzelhandelszentralitäten im regionalen und kommunalen Zusammenhang stark verschieben. Erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung stellen ebenfalls eine mögliche Ursache für eine Fortschreibung der Konzepte dar.

Von großer Bedeutung ist angesichts der dynamischen Entwicklung von Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel, dass allen Berechnungen und Bewertungen eine möglichst aktuelle Datenbasis zugrunde gelegt werden. Das gilt in besonderem Maß für

- Einwohnerzahlen für die Stadt Schwerte und die umliegenden Städte und Gemeinden,
- sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern (Quelle: u. a. IFH Retail Consultants, Köln),
- Planvorhaben zum großflächigen Einzelhandel mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortiment, Verkaufsfläche, potenziellem Umsatz, Planungsfortschritt und geplantem Eröffnungstermin (Schwerte und Region),



- bestehende Einzelhandelsbetriebe mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortimenten, Verkaufsfläche, geschätztem Umsatz.

### **Fortschreibung qualitativer Kriterien**

Neben den bereits beschriebenen Daten müssen auch die qualitativen Kriterien in regelmäßigen Zeiträumen (etwa alle 5 Jahre) kritisch überprüft und ggf. an neue Entwicklungen angepasst werden. Dazu zählen insbesondere die

- Anforderungen an Standorte für bestimmte Betriebsformen des großflächigen Einzelhandels (z. B. SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte, Bau-/Gartencenter, Möbel-/Einrichtungshäuser),
- als zentrenrelevant betrachteten Sortimente,
- Festlegungen zur Standortstruktur und zu zentralen Versorgungsbereichen.

## 13 Verzeichnisse

### Abbildungen

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau .....	27
Abbildung 2:	Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2021) .....	28
Abbildung 3:	Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2021 .....	29
Abbildung 4:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2023) .....	30
Abbildung 5:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel nach Branchen 2020 gegenüber dem Vorjahr .....	31
Abbildung 6:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2021 .....	32
Abbildung 7:	Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 bis 2022 .....	34
Abbildung 8:	Neue Handelsformate – Smart Store 24/7 .....	35
Abbildung 9:	Verkaufsflächen in der Stadt Schwerte nach Warengruppen (in m <sup>2</sup> ) .....	45
Abbildung 10:	Verteilung des Einzelhandels nach Lagen .....	51
Abbildung 11:	Verteilung der Verkaufsflächen (in m <sup>2</sup> ) nach Lagen und Warengruppen .....	53
Abbildung 12:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (NuG) nach Betriebstypen .....	74
Abbildung 13:	Entwicklung des privaten Verbrauchs/Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit) .....	96
Abbildung 15:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Schwerte (quantitativer Orientierungsrahmen) .....	98
Abbildung 16:	Standortstrukturmodell für die Stadt Schwerte .....	110
Abbildung 17:	Verkaufsflächen nach (ausgewählten) Sortimenten bzw. Warengruppen im Schwerter Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen .....	134

### Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker+Krusse .....	20
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien (Kriterien der Erhebung) .....	21
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch) .....	23
Tabelle 4:	Schwerter Stadtteile mit Einwohnerzahlen (gerundete Werte) .....	38
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich (2021) .....	40
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Schwerte nach Warengruppen .....	41
Tabelle 7:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in der Stadt Schwerte nach Warengruppen .....	44
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in der Stadt Schwerte nach Warengruppen .....	46

Tabelle 9:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Schwerte .....	49
Tabelle 10:	Verteilung der Verkaufsflächen (in m <sup>2</sup> ) nach Lagen und Warengruppen .....	52
Tabelle 11:	Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach Warengruppen .....	59
Tabelle 12:	Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Ergste .....	64
Tabelle 13:	Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Geisecke nach Warengruppen .....	67
Tabelle 14:	Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Holzen.....	70
Tabelle 15:	Wohnungsnah Grundversorgung in den Stadtteilen .....	72
Tabelle 16:	Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel.....	73
Tabelle 17:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Ergste .....	78
Tabelle 18:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Geisecke.....	81
Tabelle 19:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Holzen .....	83
Tabelle 20:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Mitte .....	86
Tabelle 21:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Westhofen .....	91
Tabelle 22:	Strukturprägende Standorte in der Stadt Schwerte .....	111
Tabelle 23:	Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente.....	131
Tabelle 24:	Sortimentsliste für die Stadt Schwerte.....	135
Tabelle 25:	Ansiedlungsempfehlungen <sup>1</sup> für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe gemäß Einzelhandelskonzept (Prüfschema) .....	158

## Karten

Karte 1:	Lage der Stadt Schwerte in der Region .....	37
Karte 2:	Siedlungs- und Stadtstruktur von Schwerte.....	39
Karte 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich.....	41
Karte 4:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Schwerte in zentralen Versorgungsbereichen .....	49
Karte 5:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Schwerte .....	54
Karte 6:	Leerstände in der Stadt Schwerte .....	56
Karte 7:	Einzelhandel und sonstige Erdgeschossnutzungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt .....	58
Karte 8:	Einzelhandel und sonstige Erdgeschossnutzungen im Nahversorgungszentrum Ergste .....	63
Karte 9:	Einzelhandel und sonstige Erdgeschossnutzungen im Nahversorgungszentrum Geisecke.....	66
Karte 10:	Einzelhandel und sonstige Erdgeschossnutzungen im Nahversorgungszentrum Holzen.....	69

Karte 11:	Einzelhandelsbetriebe (> 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Schwerte .....	75
Karte 12:	Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Schwerte mit 600 m-Isodistanzen.....	76
Karte 13:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Ergste .....	79
Karte 14:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Geisecke .....	82
Karte 15:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Holzen .....	84
Karte 16:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Lichtendorf .....	85
Karte 17:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Mitte .....	87
Karte 18:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Villigst .....	89
Karte 19:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Wandhofen .....	90
Karte 20:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Westhofen .....	92
Karte 21:	Standortstruktur .....	111
Karte 22:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt .....	118
Karte 23:	Nahversorgungszentrum Ergste .....	121
Karte 24:	Nahversorgungszentrum Geisecke.....	122
Karte 25:	Nahversorgungszentrum Holzen.....	124

## A1 Abkürzungen


### Abkürzungen

Abs.	Absatz
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EHE	Einzelhandelserlass
GE-Gebiete	Gewerbegebiete
GI-Gebiete	Industriegebiete
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.	im Sinne von
i. S. d.	im Sinne des
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
max.	maximal
MI-Gebiete	Mischgebiete
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
S.	Satz
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
Urt.	Urteil
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WA-Gebiete	Allgemeine Wohngebiete
WR-Gebiete	Reine Wohngebiete
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil



## A2 Legende

### Kartengrundlage

	Siedlungsflächen		Gebäude
	Gewerbeflächen		öffentliches Gebäude
	Freiflächen		Magnetbetrieb
	Gewässer		
	Bahnflächen		
	Verkehrsflächen		

### A3 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH Retail Consultants) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH Retail Consultants in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Stadt/Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.
<b>Einzelhandelsrelevante</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem

<b>Zentralitätskennziffer</b>	vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
<b>Fachmarkt</b>	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
<b>GPK</b>	Gängige Abkürzung für das Sortiment „Glas, Porzellan, Keramik“.
<b>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Kaufkraftabfluss</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Stadt/Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Kernsortiment/Randsortiment</b>	Zwischen den Begriffen Hauptsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind und

diesem hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.

<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto Marken-Discount. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m <sup>2</sup> .
<b>Lebensmittelvollsortimenter</b>	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst-/Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m <sup>2</sup> bis teilweise mehr als 10.000 m <sup>2</sup> ) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rund 7.000 bis 60.000 Artikel).
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant (sein).
<b>Nahversorgungsstandort</b>	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbe- reich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebau- lich integrierten Lagen anzutreffen.
<b>Nahversorgungszentrum</b>	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittel- fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie verein- zelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio, angegliedert.

<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	<p>Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotenzial für gewachsene Zentren ist bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben.</p> <p>Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Kernsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK/Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Stadt haben können.</p>
<b>SB-Warenhaus</b>	<p>Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (&gt; 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).</p>
<b>Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort</b>	<p>Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine auto-kundenorientierte Lage.</p>
<b>Sortimentsliste (ortstypische)</b>	<p>Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die stadtspezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Stadt besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.</p>

<b>Stadtteil-/Ortsteilzentrum</b>	Ein Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscount (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.
<b>(Sonstige) städtebaulich integrierte Lage</b>	Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Als sonstige städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich (gemäß EHE NRW, 2021, Pkt. 2.2.10) Standorte aus, die „die Versorgung für die – insbesondere auch nicht motorisierte – Bevölkerung an möglichst gut erreichbaren Standorten sichern. Sie liegen daher innerhalb baulich verdichteter Siedlungszusammenhänge mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend [...]“. Zudem zeichnen sie sich durch Erreichbarkeitsvorteile, insbesondere auch hinsichtlich einer fußläufigen Erreichbarkeit, einer Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und einer ÖPNV-Anbindung aus.
<b>Supermarkt</b>	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m <sup>2</sup> – max. 1.500 m <sup>2</sup> . Es besteht ein deutlicher Angebotschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren. Ergänzend werden Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs angeboten. Es sind z. T. Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) sowie Selbstbedienung vorhanden. Darüber hinaus wird weitgehend auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente verzichtet.
<b>Umsatzkennziffer</b>	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die



	Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
<b>Verbrauchermarkt</b>	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m <sup>2</sup> , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.
<b>Verkaufsfläche</b>	Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzonen sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Stadt/Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
<b>Zentraler Versorgungsbereich</b>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten</p>

vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/-präsentation.

### **Zentrenrelevante Sortimente**

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

### **Zielzentralität**

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.