

# Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerte



**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Februar 2014



# Einzelhandelskonzept Stadt Schwerte

## 1. Fortschreibung (2013)

Im Auftrag der Stadt Schwerte – Hansestadt an der Ruhr  
Fachdienst 2: Demographie, Stadtentwicklung und Umwelt

*Bearbeitung und Konzeption*



Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 0231-557858-0  
Fax 0231-557858-50  
www.junker-kruse.de  
Email: info@junker-kruse.de

**Projektleitung:**  
Elisabeth Kopischke  
Stefan Kruse

*Projektbetreuung / Ansprechpartner*

**Adrian Mork (Fachdienstleiter)**  
**Ulrich Jung (Bereich Demographie und Stadtplanung)**

Rathausstr. 31  
58239 Schwerte

Tel.(zentral) 02304-104-0  
Email: stadtplanung@stadt-schwerte.de

Februar 2014

## Hinweise

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte wurde am 19. Februar 2014 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB verabschiedet. Die vorliegende Fassung des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt die aktuellen gesetzlichen Regelungen auf Landesebene (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel).

Ergänzend wurde in der Ratssitzung am 19. Februar 2014 folgender Beschluss gefasst:  
„Die im Einzelhandelskonzept im Anhang A1 ausgewiesenen Potenzialflächen zur Einzelhandelsentwicklung besitzen keine rechtsverbindliche Wirksamkeit. Eine eventuelle Umsetzung einzelner vorgeschlagener Maßnahmen kann erst nach Zustimmung durch den Rat der Stadt Schwerte erfolgen.“

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

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

## Inhalt

---

1	<b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung .....</b>	<b>9</b>
2	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>10</b>
2.1	<b>Angebotsanalyse .....</b>	<b>10</b>
2.2	<b>Nachfrageanalyse .....</b>	<b>14</b>
2.3	<b>Städtebauliche Analyse.....</b>	<b>14</b>
2.4	<b>Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur.....</b>	<b>15</b>
3	<b>Aktuelle nachfrageseitige Rahmenbedingungen in Schwerte.....</b>	<b>17</b>
3.1	<b>Standortrelevante Rahmenbedingungen .....</b>	<b>17</b>
3.2	<b>Einzugsgebiet des Einzelhandels in Schwerte.....</b>	<b>21</b>
3.3	<b>Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich .....</b>	<b>22</b>
4	<b>Aktuelle Einzelhandelssituation in Schwerte .....</b>	<b>25</b>
4.1	<b>Einzelhandelsrelevante Kennziffern .....</b>	<b>25</b>
4.2	<b>Räumliche und strukturelle Differenzierung des Einzelhandelsangebots.....</b>	<b>28</b>
4.3	<b>Großflächiger Einzelhandel in Schwerte.....</b>	<b>37</b>
4.4	<b>Angebotsstandorte des Einzelhandels in Schwerte .....</b>	<b>39</b>
4.4.1	Die Innenstadt .....	39
4.4.2	Der zentrale Bereich Ergste.....	43
4.4.3	Der zentrale Bereich Geisecke .....	45
4.4.4	Der zentrale Bereich Holzen (Rosenweg) .....	48
4.4.5	Der Standort Westhofen .....	50
4.4.6	Prägende Ergänzungsstandorte .....	53
4.5	<b>Nahversorgungssituation in den Sozialräumen in Schwerte .....</b>	<b>55</b>
4.5.1	Nahversorgungssituation im Sozialraum Schwerter Heide .....	58
4.5.2	Nahversorgungssituation im Sozialraum Geisecke / Lichtendorf .....	58
4.5.3	Nahversorgungssituation im Sozialraum Gänsewinkel .....	59
4.5.4	Nahversorgungssituation im Sozialraum Schwerte Ost.....	60
4.5.5	Nahversorgungssituation im Sozialraum Mitte-Nord .....	60
4.5.6	Nahversorgungssituation im Sozialraum Mitte .....	61
4.5.7	Nahversorgungssituation im Sozialraum Holzen.....	62
4.5.8	Nahversorgungssituation im Sozialraum Wandhofen .....	63
4.5.9	Nahversorgungssituation im Sozialraum Westhofen.....	63

4.5.10	Nahversorgungssituation im Sozialraum Ergste .....	64
4.5.11	Nahversorgungssituation im Sozialraum Villigst .....	65
4.5.12	Fazit zur Nahversorgungssituation in den Sozialräumen .....	66
<b>4.6</b>	<b>Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse .....</b>	<b>66</b>
<b>5</b>	<b>Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Schwerte.....</b>	<b>69</b>
<b>6</b>	<b>Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes .....</b>	<b>76</b>
<b>6.1</b>	<b>Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds .....</b>	<b>76</b>
<b>6.2</b>	<b>Fortschreibung der Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Schwerte .....</b>	<b>77</b>
<b>6.3</b>	<b>Fortschreibung des räumlichen Standortmodells zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Schwerte .....</b>	<b>82</b>
<b>7</b>	<b>Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Schwerte .....</b>	<b>86</b>
<b>7.1</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche .....</b>	<b>86</b>
7.1.1	Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt.....	92
7.1.2	Das Nahversorgungszentrum Ergste .....	96
7.1.3	Das Nahversorgungszentrum Geisecke .....	97
7.1.4	Das Nahversorgungszentrum Holzen.....	99
<b>7.2</b>	<b>Sonderstandorte des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels .....</b>	<b>100</b>
<b>7.3</b>	<b>Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung.....</b>	<b>101</b>
<b>8</b>	<b>Fortschreibung der Schwerter Sortimentsliste .....</b>	<b>106</b>
<b>8.1</b>	<b>Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste.....</b>	<b>106</b>
<b>9</b>	<b>Umsetzungsempfehlungen .....</b>	<b>113</b>
<b>9.1</b>	<b>Ansiedlungsregeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ...</b>	<b>113</b>
9.1.1	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Ansiedlungsregel 1) .....	115
9.1.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevante) Kernsortimenten (Ansiedlungsregel 2) .....	117
9.1.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Ansiedlungsregel 3) .....	118
9.1.4	Das „Handwerkerprivileg“ .....	120
<b>9.2</b>	<b>Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben..</b>	<b>120</b>
<b>10</b>	<b>Aktualisierung und Fortschreibung .....</b>	<b>122</b>
<b>11</b>	<b>Schlusswort .....</b>	<b>124</b>

<b>Anhang</b>	.....	<b>125</b>
<b>A1</b>	<b>Einordnung von Potenzialflächen zur Einzelhandelsentwicklung in Schwerte</b>	<b>126</b>
	1 Am Eckey, K 20n / Osthellweg (Mitte Nord)	130
	2a Binnerheide / Ostberger Straße (Schwerter Heide)	132
	2b Östlich Ostberger Straße / südlich Binnerheide (Schwerter Ost)	134
	2c Ostberger Straße, ehemaliger Sportplatz (Schwerte-Ost)	136
	3 Schützenstraße 77 (Gänsewinkel)	138
	4 Schützenstraße (Gänsewinkel)	140
	5 Hagener Straße (Wandhofen)	142
	6 Eickhofstraße 11 (Westhofen)	144
	7 Mühlendamm (Ergste)	146
<b>A2</b>	<b>Verzeichnisse</b>	<b>148</b>
<b>A3</b>	<b>Legende</b>	<b>150</b>
<b>A4</b>	<b>Abkürzungen</b>	<b>151</b>
<b>A5</b>	<b>Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe</b>	<b>152</b>



## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

---

Im Jahr 2005 ist für Schwerte, die Hansestadt an der Ruhr, eine Untersuchung der Versorgungsstrukturen erstellt und anschließend durch den Rat der Stadt als Einzelhandelskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB politisch beschlossen worden. Seitdem diene diese Untersuchung als Abwägungsgrundlage für Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelspezifischen Fragestellungen im Rahmen der Stadtentwicklung und liefert notwendige Entscheidungs- und Begründungszusammenhänge für die Einzelhandelsentwicklung und Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung. Es hat sich in Diskussionen, Gesprächen und Verfahren mehrfach bewährt, war aber auch mit seinen getroffenen Regelungen Gegenstand intensiver und kontroverser Diskussionen.

Ein wesentliches Element der Grundlagenuntersuchung – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – stellt die Erhebung zum Einzelhandel dar. Seit der Erarbeitung der Untersuchung im Jahre 2005 haben verschiedene Veränderungen in der Schwerter Einzelhandelslandschaft stattgefunden (u.a. Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten am Bahnhof, Verlagerungen / Erweiterungen / Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten am Rosenweg) bzw. sind derzeit in der Diskussion.

Neben den einzelhandelsrelevanten Entwicklungen innerhalb Schwertes haben sich vor allem aber auch die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung – auf Bundes- wie auch auf Landesebene – verändert. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auf den im Juli 2013 beschlossenen LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel oder auch auf einschlägige Urteile insbesondere des OVG NRW hinzuweisen, die die Erarbeitung und Umsetzung von kommunalen Einzelhandelskonzepten beeinflussen.

Darüber hinaus wurde außerdem das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, dem die Stadt Schwerte als Kooperationspartner angehört, zum zweiten Mal fortgeschrieben.

In Würdigung dieser nicht unerheblichen veränderten internen wie externen quantitativen, städtebaulichen wie rechtlichen Rahmenbedingungen ist diese Fortschreibung und Aktualisierung des Schwerter Einzelhandelskonzepts entwickelt worden. Dieses umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Schwerte. Darauf aufbauend sind die im Jahr 2005 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzepts (Leitbild mit Standortmodell, Zielsetzungen, Definition der Entwicklungsbereiche / zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die Sortimentsliste) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst worden.

## 2 Methodische Vorgehensweise

---

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 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 Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Schwerter Stadtgebiet.
- 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 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 Einordnung 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. Darüber hinaus rundet dieser Arbeitsschritt die quantitativen Bausteine sinnvoll ab, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Schwerte ergibt.

### 2.1 Angebotsanalyse

---

#### Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation in Schwerte liegen Daten aus einer umfassenden aktuellen Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im Schwerter Stadtgebiet zugrunde. Hierzu wurde im Januar 2013 eine flächendeckende Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels<sup>1</sup> (inkl. Leerstände) durchgeführt.

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

Gemäß des Urteils 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.

---

<sup>1</sup> Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen, gezählt.

- 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, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (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. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Abstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes gehören, laut Urteil des OVG NRW 06. Februar 2009 (s.o.), grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Auch mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist hierbei eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. So müssen insbesondere 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 alle geführten Sortimente differenziert erfasst (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erfassungsschlüssels) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt (siehe oben).

Im Rahmen der Vollerhebung wurden die geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter in den Sozialräumen unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang drei Lagekategorien:

- **Zentrale Bereiche:** Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere 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 im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.
- **Städtebaulich integrierte Lagen:** Dazu zählen (überwiegend solitär gelegene) Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.
- **Städtebaulich nicht integrierte Lagen:** Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und rein autokundenorientierten Standorten wie Gewerbegebieten.

In der Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen den nachfolgend aufgeführten Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Warengruppen zugeordnet.

**Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung in Schwerte**

Warengruppe	Sortimentsgruppe
<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
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke
	Drogeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
	Zeitungen / Zeitschriften
<b>überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe</b>	
Bekleidung / Textilien	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
	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Sportgroßgeräte
<b>überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>	
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen
	Heimtextilien
	Teppiche (Einzelware)
	Wohneinrichtungsartikel
Möbel	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

Warengruppe	Sortimentsgruppe
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen / Samen
Sonstiges	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: Eigene Zusammenstellung, in Anlehnung an die Branchendifferenzierung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2011

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte aktualisierte flächendeckende Vollerhebung des Schwerter Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes sowie deren Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2005 dar. Die dargestellten Angebotsanalysen (Tabellen, Abbildungen, Karten etc.) bilden den Erhebungsstand Januar 2013 ab.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die aktuellen 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 überprüfende „Schwerter Sortimentsliste“ zwingend geboten.

### 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 die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität 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 „Nahversorgung“

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

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

Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- 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

wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab 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.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Sozialräume oder -bereiche einnehmen.

## 2.2 Nachfrageanalyse

---

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Aktualisierung der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Schwertener Bevölkerung und der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels sowie einen Vergleich zur letzten Vollerhebung im Jahr 2005.

### 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 Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants Köln zu Grunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes.

## 2.3 Städtebauliche Analyse

---

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Schwerte im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Auch in der Einzelhandelsuntersuchung aus

dem Jahre 2005 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Diese wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische zentrale Versorgungsbereiche werden anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und entsprechend abgegrenzt. Dabei sind insbesondere die Anforderungen aufgrund der Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex zu berücksichtigen. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall auch die aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Zentren bzw. Standorte. Für eine entsprechende 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.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- 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 der Stadt Schwerte. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2005 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 dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung<sup>2</sup> keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

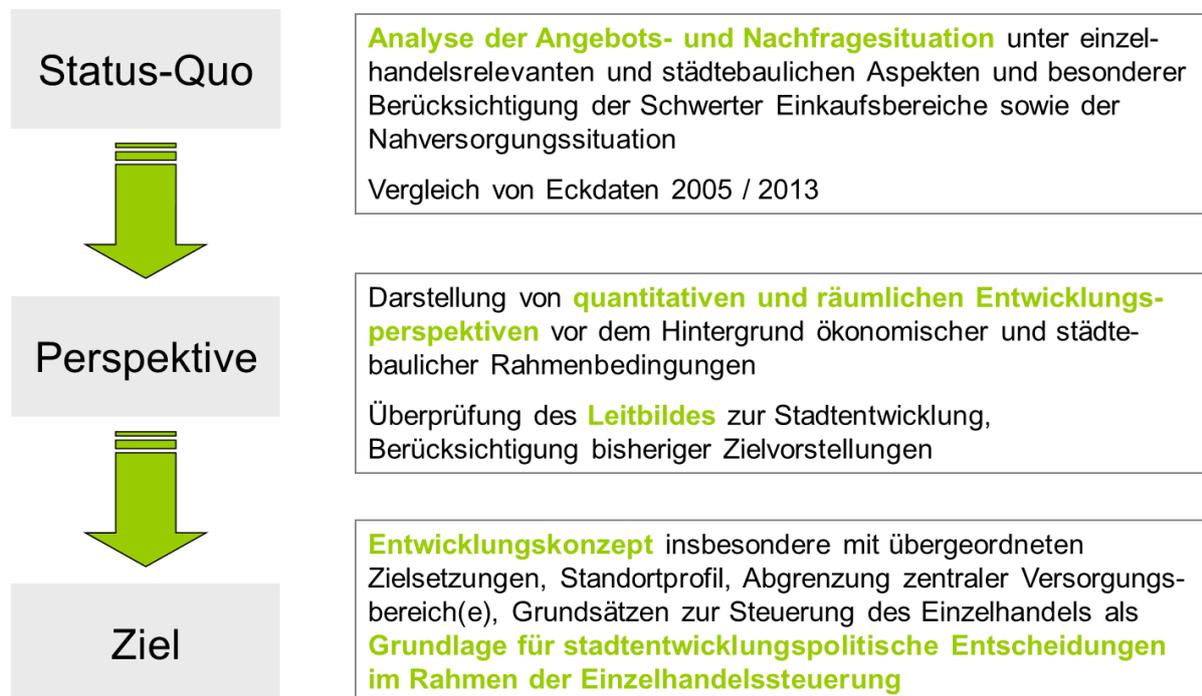
## 2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Die Untersuchung gliedert sich in drei wesentliche Bausteine (vgl. dazu Abbildung 1): die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in Schwerte zum Status-Quo, die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie dem Einzelhandelskonzept mit seinen konzeptionellen Bausteinen (Zielen, Standortstruktur, Grundsätzen zur Umsetzung). Das Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Die Verbindlichkeit – im Sinne einer kommunalen Eigenbindung bzw. als

<sup>2</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)

Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung – ist schließlich durch eine entsprechende Beschlussfassung im Rat der Stadt herzustellen.

**Abbildung 1: Untersuchungsaufbau**



Eigene Darstellung

### Prozessbegleitung

Hinsichtlich der Akzeptanz sowie Umsetzung eines Einzelhandelskonzeptes hat es sich bewährt, die wesentlichen Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung insbesondere in den Bearbeitungsprozess mit einzubinden. Dies wird in der Regel sowohl durch eine breite Information zu den Inhalten des Konzeptes, aber auch durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen erreicht. Aus diesem Grund muss ein besonderer – auch zeitlicher – Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt werden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einem breiten Verständnis der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Die Zwischenergebnisse der Untersuchung wurden in zwei Arbeitskreisen mit Vertretern aus Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung, öffentlichen Institutionen und Behörden (IHK, Einzelhandelsverband), des Stadtmarketings sowie der Werbegemeinschaften durch den Gutachter vorgestellt, diskutiert und als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte abgestimmt.

Nach einer Vorstellung der Fortschreibung im Ausschuss für Demographie, Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Schwerte war der Konzeptentwurf auf der Webseite der Stadt Schwerte abrufbar. Darüber hinaus fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, in der interessierte Bürgerinnen und Bürger der Stadt Schwerte Anregungen geben konnten. Nach abschließender Beratung erfolgt die Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Schwerte. Letztendlich kann so insgesamt eine größere Transparenz der Ergebnisse und ihre Transformation an die entsprechenden Akteure bzw. die Institutionen und Gremien gewährleistet werden.

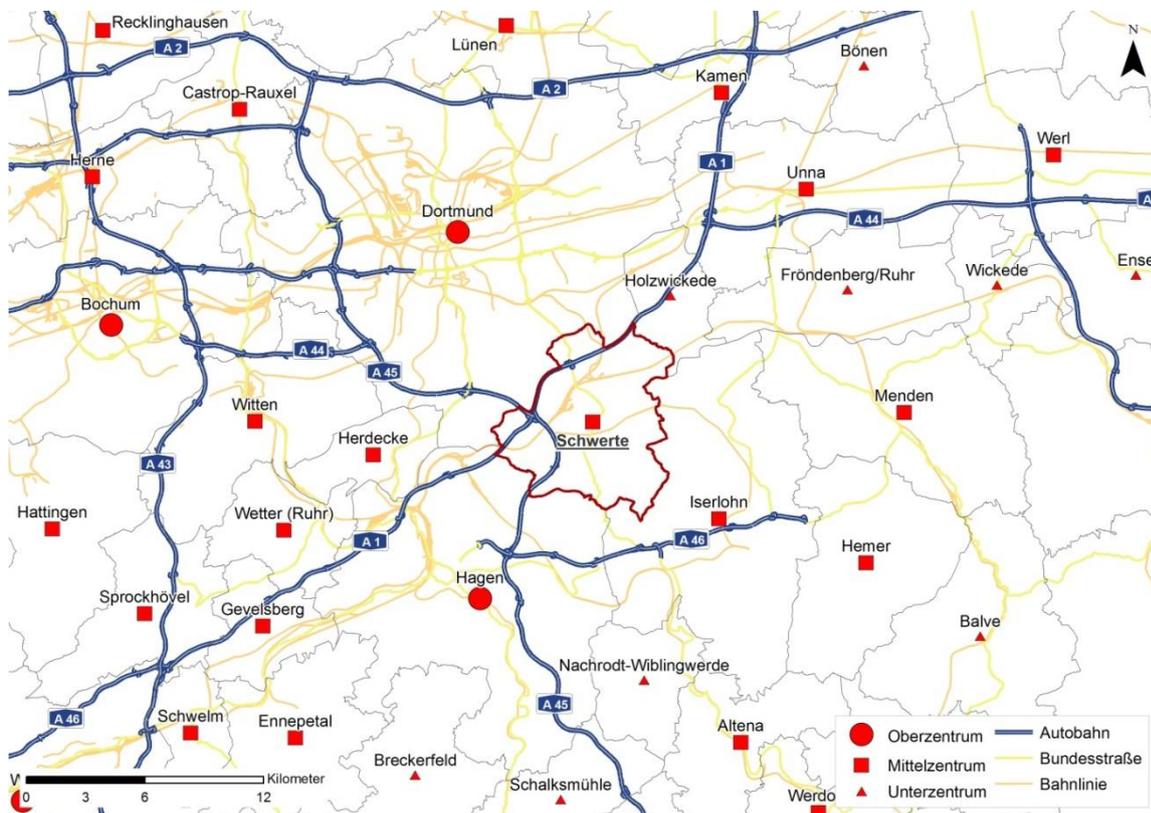
### 3 Aktuelle nachfrageseitige Rahmenbedingungen in Schwerte

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelsituation in der Stadt Schwerte erfolgt nachstehend 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. Gegenüber dem im Jahr 2005 vorgelegten Einzelhandelskonzept haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. In erster Linie sind mögliche Veränderungen der Einwohnerzahlen sowie die Entwicklung der Ausgabenstrukturen von Privathaushalten (sortimentspezifische Kaufkraftpotenziale) hinsichtlich der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend jedoch noch einmal im Zusammenhang dargestellt.

#### 3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Schwerte ist kreisangehörige Gemeinde im Kreis Unna. Der Kreis Unna liegt am östlichen Rand des Ruhrgebietes und grenzt unmittelbar an die Stadt Dortmund. Im Norden des Kreises beginnt das Münsterland und im Nordwesten die Soester Börde. Südwestlich befindet sich das Sauerland. Durch die Lage des Kreises zwischen Ruhrgebiet und den drei Landschaftsräumen ist die Landschafts- und Siedlungsstruktur einerseits land- und forstwirtschaftlich, aber auch durch alte Industrien geprägt, welche heute zum großen Teil einem Strukturwandel unterliegen.

Karte 1: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab

Der gesamte Siedlungskörper ist nicht kompakt, sondern zerfällt in Teilbereiche. Auffallend ist dabei insbesondere die durch die Ruhraue hervorgerufene Zäsur, welche sich von Südwesten nach Nordosten über das ganze Stadtgebiet erstreckt und damit die südlichen Stadtteile Ergste und Villigst von den übrigen trennt.

Die Stadt Schwerte ist nach der nordrhein-westfälischen Landesentwicklungsplanung als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone im unmittelbaren Umfeld der Mittelzentren Iserlohn und Unna sowie der Dortmunder Stadtbezirke Hörde und Aplerbeck ausgewiesen. Schwerte wird tangiert von einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung, die die Oberzentren Dortmund und Hagen untereinander verbindet (LEP NRW).

Trotz der mittelzentralen Funktion kommt Schwerte kaum eine überörtliche Bedeutung zu, weil diese aufgrund der räumlichen Lage in der Ballungsrandzone des Ruhrgebietes mit zahlreichen Konkurrenzcentren, insbesondere der benachbarten Städte Dortmund und Hagen, eingeschränkt ist.

Derzeit leben rund 47.500 Einwohner in der Stadt Schwerte, die sich auf einer Fläche von ca. 56,2 km<sup>2</sup> erstreckt.

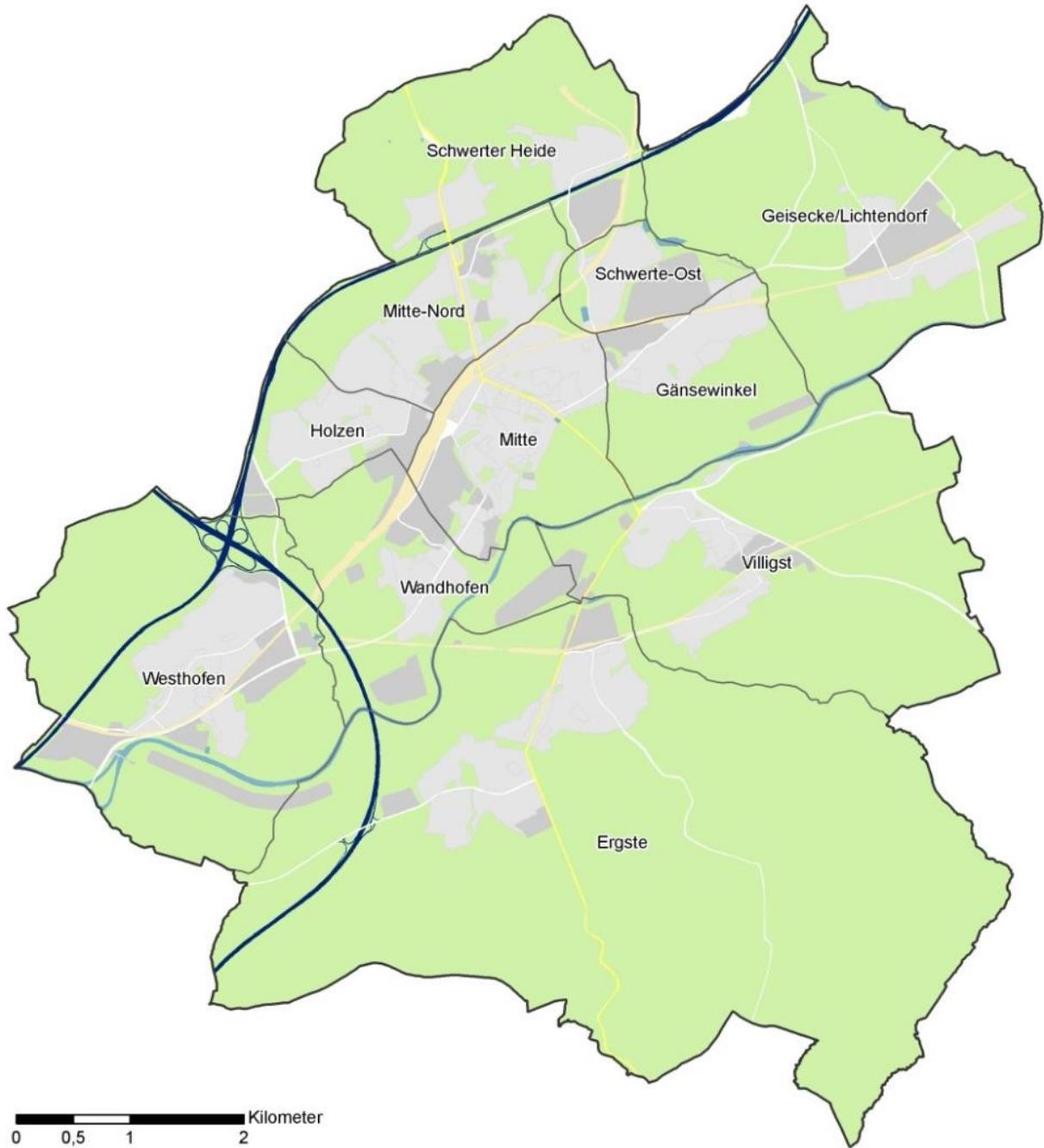
**Tabelle 2: Einwohner der Stadt Schwerte nach Sozialräumen**

Sozialräume	Einwohner	Anteile
Schwerter Heide	2.576	5,4
Geisecke / Lichtendorf	3.150	6,6
Gänsewinkel	2.916	6,1
Schwerte-Ost	1.820	3,8
Mitte-Nord	5.600	11,8
Mitte	9.677	20,4
Holzen	4.942	10,4
Wandhofen	1.989	4,2
Westhofen	5.168	10,9
Ergste	6.612	13,9
Villigst	3.068	6,5
<b>gesamt</b>	<b>47.518</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Stadt Schwerte (Stand 03/2013)

Die Siedlungsschwerpunkte liegen im Bereich der Sozialräume Mitte (rund 20 % der Gesamtbevölkerung), Mitte-Nord und Holzen (rund 22 % der Gesamtbevölkerung), Ergste (rund 14 % der Gesamtbevölkerung) sowie Westhofen (rund 11 % der Gesamtbevölkerung).

Karte 2: Siedlungsstruktur und Sozialräume in Schwerte



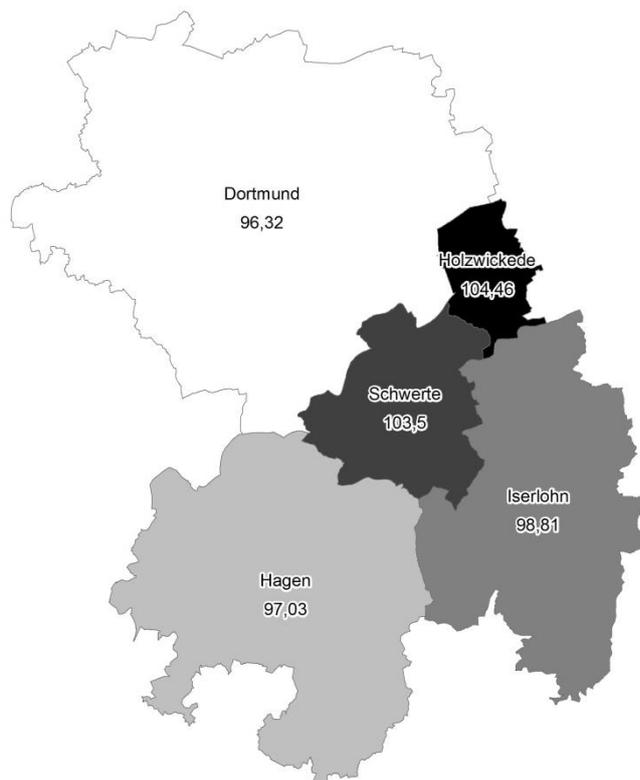
Quelle: eigene Darstellung, Grundlage ALK

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante, sekundärstatistische Einordnung der Stadt Schwerte und ihrer Nachbarkommunen**

	Einwohner (gerundet)	Landesplanerische Einstufung	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro <sup>3</sup>	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer <sup>4</sup>
<b>Schwerte</b>	<b>47.500</b>	<b>Mittelzentrum</b>	<b>268,1</b>	<b>103,50</b>
<b>Dortmund</b>	581.000	Oberzentrum	3.029,1	96,32
<b>Hagen</b>	187.400	Oberzentrum	985,4	97,03
<b>Holzwickede</b>	17.100	Grundzentrum	97,5	104,46
<b>Iserlohn</b>	94.500	Mittelzentrum	507,0	98,81
<b>Unna</b>	66.200	Mittelzentrum	350,4	97,64

Quelle: IFH Köln, 2013; eigene Berechnung

**Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern**



Quelle: IFH Köln, 2013; eigene Darstellung

<sup>3</sup> Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die IFH Köln ermittelt diesen Schätzwert für unterschiedliche räumliche Einheiten in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.

<sup>4</sup> 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.

Tabelle 3 zeigt, dass im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Schwerte im Vergleich zu seinen Nachbarkommunen neben Holzwickede einen Spitzenplatz einnimmt. Landesplanerisch sind neben dem Grundzentrum Holzwickede und den zwei Mittelzentren Iserlohn und Unna die Städte Dortmund und Hagen als Oberzentren eingestuft. In Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Kommunen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen für die Stadt Schwerte beträgt bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 103,5 (2013) rund 268 Mio. Euro.

Aus Sicht des motorisierten Individualverkehrs ist die Erreichbarkeit Schwertes – im Umkehrschluss aber auch die Erreichbarkeit der nahegelegenen Konkurrenzzentren – als gut zu bezeichnen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 236 gewährleistet eine gute Anbindung an das Oberzentrum Dortmund. Die Anbindungen an das überregionale Straßennetz wird zum Einen über die BAB 1 (Bremen – Köln) Anschlussstelle Schwerte im nördlichen Stadtgebiet und zum Anderen von der im Westen verlaufenden BAB 45 (Dortmund – Frankfurt) Anschlussstelle Schwerte-Ergste gewährleistet, welche sich im Bereich des Ortsteils Westhofen kreuzen (Westhofener Kreuz). Schwerte ist über den Bahnhof und den Haltepunkt Ergste mit Taktverbindungen nach Dortmund, Hagen, Iserlohn und Unna an das Nahverkehrs-Bahnnetz angeschlossen. Die Linienbusse des örtlichen Busverkehrs gewährleisten die Erschließung der Stadtteile durch den öffentlichen Personennahverkehr.

### Fazit

Die Stadt Schwerte liegt in einer stark industriell geprägten Region in der Ballungsrandzone zwischen dem Ballungskern Ruhrgebiet im Westen und dem Märkischen Kreis im Osten. Als Konkurrenzstandorte sind die Angebote in Dortmund-Hörde und Dortmund-Aplerbeck sowie in den Hauptzentren der übergeordneten Oberzentren Dortmund im Norden und Hagen im Südwesten aber auch der Mittelzentren Iserlohn und Unna einzustufen. Schwerte steht seinen mittelzentralen Nachbarn bezüglich der Kaufkraftkennziffer in nichts nach, der absolute Wert der Kaufkraft fällt jedoch einwohnerbedingt geringer aus.

## 3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Schwerte

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität insbesondere im Rahmen der Versorgung mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeiten, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben kann das kollektive Einzugsgebiet von Einzelhandelsagglomerationen, das i.d.R. über das jeweilige Einzugsgebiet einzelner Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Steigerung der Ausstrahlungskraft einer Kommune als Einzelhandelsstandort beitragen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass mit Zunahme der Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte aufgrund geringerer Raum-Zeit-Distanzen schneller erreichbar sind. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Schwerte, zum anderen als Grundlage für die Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Das Einzugsgebiet Schwerte stellt sich wie folgt dar:

### **Kerneinzugsgebiet**

Das Stadtgebiet Schwertes mit einem Kundenpotenzial von rund 47.500 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Kunden des Schwerter Einzelhandels auch in Schwerte wohnt (rund 75 % der Kunden aus dem gesamten Einzugsgebiet).

### **Näheres Einzugsgebiet**

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen. Dazu zählen mit einem Kundenpotenzial von rund 290.000 Einwohnern Dortmund (Teilbereiche), Holzwickede, Hagen (Teilbereiche) und Iserlohn. Das Kundenpotenzial entspricht einem Anteil von etwa 20 % des gesamten Einzugsgebietes.

### **Weiteres Einzugsgebiet / Streueinzugsgebiet**

Das weitere und Streueinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Gemeinden zugeordnet werden können und die den Einkaufsstandort Schwerte nicht regelmäßig aufsuchen („Zufallsbesuche“). Sie stellen einen sehr geringen und sich daher nur marginal auswirkenden Anteil am Kundenpotenzial dar.

Insgesamt ergibt sich somit für den Schwerter Einzelhandel ein **Kundenpotenzial von rund 340.000 Einwohnern**, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch den Schwerter Einzelhandel abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Schwerte und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z.T. sehr deutlich verringern.

## **3.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich**

---

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

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

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Schwerte**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Schwerter Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.237	106,3
Blumen (Indoor) / Zoo	107	5,1
Gesundheits- und Körperpflege	356	16,9
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	201	9,6
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2.903</b>	<b>137,9</b>
Bekleidung / Textilien	515	24,5
Schuhe / Lederwaren	142	6,8
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	70	3,3
Spielwaren / Hobbyartikel	122	5,8
Sport und Freizeit	104	5,0
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>953</b>	<b>45,3</b>
Wohneinrichtung	130	6,2
Möbel	320	15,2
Elektro / Leuchten	160	7,6
Elektronik / Multimedia	426	20,2
Medizinische und orthopädische Artikel	78	3,7
Uhren / Schmuck	68	3,2
Baumarktsortimente	478	22,7
Gartenmarktsortimente	84	4,0
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1.744</b>	<b>82,9</b>
Sonstige	42	2,0
<b>Kaufkraftpotenzial Gesamt (inkl. „Sonstiges“)</b>	<b>5.642</b>	<b>268,1</b>

Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2013, Köln

Dem monetären **Kaufkraftpotenzial von rund 268,1 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Schwerte zu Grunde. 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. Für das Jahr 2013 ergibt sich in der **Stadt Schwerte** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 103,5**, d.h. dass die Schwerter Bevölkerung über ein **Kaufkraftniveau** verfügt, welches leicht über dem Bundesdurchschnitt liegt. Im Vergleich zum Jahr 2005 (104,7) ist ein leichter Rückgang des Kaufkraftniveaus zu beobachten.

Das Kaufkraftpotenzial im oben definierten näheren Einzugsgebiet um Schwerte beträgt insgesamt rund 790 Mio. Euro. Es muss an dieser Stelle deutlich darauf verwiesen werden, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und der Wettbewerbssituation nur gewisse Anteile des Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Einzelhandel in Schwerte abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zu Schwerte (und zunehmender Nähe zu Konkurrenzstandorten) deutlich sinken.

Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den üblichen Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Schwerter Einzelhandels sortimentspezifisch ermittelten Zentralitätswerte (vgl. Kapitel 4).

## 4 Aktuelle Einzelhandelssituation in Schwerte

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen 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 Nahversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

### 4.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Schwerte getroffen werden.

**Tabelle 5: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Schwerte nach Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	20.140	26	84
Blumen / Zoologische Artikel	4.970	6	14
Gesundheit und Körperpflege	2.780	4	16
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	1.810	2	16
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>29.700</b>	<b>38</b>	<b>130</b>
Bekleidung	6.090	8	44
Schuhe / Lederwaren	2.910	4	7
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	1.860	2	5
Spielwaren / Hobbyartikel	890	1	3
Sport und Freizeit	1.980	3	7
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>13.720</b>	<b>18</b>	<b>66</b>
Wohneinrichtung	4.160	5	15
Möbel	8.060	10	5
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.710	2	6
Elektronik / Multimedia	730	1	10
Medizinische und orthopädische Artikel	810	1	12
Uhren / Schmuck	430	1	8
Baumarktsortimente	7.140	9	9
Gartenmarktsortimente	10.690	14	5

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>33.740</b>	<b>43</b>	<b>70</b>
Sonstiges	690	1	1
<b>Summe</b>	<b>77.860</b>	<b>100</b>	<b>267</b>

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2013

Zum Erhebungszeitpunkt im Januar 2013 stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Schwerte wie folgt dar:

- Es bestehen **267 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d.h. ohne Kfz- und Brennstoffhandel, vgl. Kapitel 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **77.860 m<sup>2</sup>**. Seit der Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2005<sup>5</sup> ist aktuell ein sehr leichter Verkaufsflächenrückgang um rund 1.500 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Sehr wohl haben aber einige Einzelhandelsentwicklungen in Schwerte stattgefunden, die sich positiv auf die Zentren- und Versorgungsstruktur auswirken. Dazu zählen z.B. die Lebensmittelmärkte am Rosenweg zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Holzen und die Entwicklungen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes, insbesondere die Verlagerung / Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments und eines Lebensmitteldiscounters. Daneben ergibt sich aufgrund von Betriebs-schließungen u.a. Handlungsbedarf durch die Schwächung der Versorgungsstruktur, wie beispielsweise hinsichtlich der Nahversorgung in Westhofen.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **292 m<sup>2</sup>** und liegt damit über dem Schnitt von rund 252 m<sup>2</sup> im Jahr 2005.
- Dem in der Stadt Schwerte vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 268 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 228 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,85** über alle Warengruppen, d.h. per Saldo fließen rund 15 % des lokalen Kaufkraftpotenzials der Stadt Schwerte an Konkurrenzstandorte ab. Dieser vergleichsweise niedrige Wert für ein Mittelzentrum spiegelt vor allem die Position des Schwerter Einzelhandels im Spannungsgeflecht mit der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation (z.B. Erreichbarkeit der Wettbewerbsstandorte in den Oberzentren Dortmund und Hagen). Seit dem Jahr 2005 konnte die Gesamtzentralität über alle Warengruppen von rund 0,88, trotz gesunkener Einwohnerzahlen, annähernd gehalten werden.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **1,64 m<sup>2</sup>** (2005: 1,48 m<sup>2</sup>) und liegt damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m<sup>2</sup> / Einwohner. Im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung ist dieser Wert jedoch als unterdurchschnittlicher Ausstattungsgrad festzuhalten (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker+Kruse Datenbank beträgt rund 2,0 m<sup>2</sup>).

<sup>5</sup> Hier wurden 302 Einzelhandelsbetriebe mit rund 76.400 m<sup>2</sup> erfasst.

- Erwartungsgemäß liegen **quantitative Angebotsschwerpunkte** in den flächenintensiven Branchen Bau- und Gartenmarktsortimente (rund 17.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 20.100 m<sup>2</sup>). Auch im Bekleidungsbereich (rund 6.100 m<sup>2</sup>) und in der Warengruppe Möbel (rund 8.100 m<sup>2</sup>) liegen weitere quantitative Angebotsschwerpunkte. Daneben finden sich auch in allen anderen Warengruppen entsprechende Angebote in der Stadt Schwerte.
- Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im Stadtgebiet rund **38 Leerstände** von Ladenlokalen. Dies entspricht einer Leerstandsquote (bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale) von etwa 12 %<sup>6</sup>. Weniger als ein Drittel der leerstehenden Ladenlokale (11) befinden sich in der Schwerter Innenstadt. Dabei ist der Leerstand in der innerstädtischen Hauptlage Ecke Hüsingstraße / Nordwall der flächenmäßig größte (rund 900 m<sup>2</sup>). Daneben existieren kleinere Leerstände in Nebenlagen, wie in der Bahnhofstraße oder der Mährstraße.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Schwerte, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

**Tabelle 6: Einzelhandelssituation in Schwerte nach Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	20.140	88,6	106,3	0,83
Blumen / Zoologische Artikel	4.970	12,2	5,1	2,39
Gesundheit und Körperpflege	2.780	15,0	16,9	0,89
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	1.810	8,2	9,6	0,85
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>29.700</b>	<b>123,9</b>	<b>137,9</b>	<b>0,90</b>
Bekleidung	6.090	18,9	24,5	0,77
Schuhe / Lederwaren	2.910	9,8	6,8	1,45
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	1.860	4,2	3,3	1,25
Spielwaren / Hobbyartikel	890	2,7	5,8	0,47
Sport und Freizeit	1.980	6,0	5,0	1,22
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>13.720</b>	<b>41,7</b>	<b>45,3</b>	<b>0,92</b>
Wohn Einrichtung	4.160	7,3	6,2	1,18
Möbel	8.060	11,4	15,2	0,75
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.710	5,7	7,6	0,74
Elektronik / Multimedia	730	4,6	20,2	0,23
Medizinische und orthopädische Artikel	810	5,5	3,7	1,49
Uhren / Schmuck	430	3,9	3,2	1,20
Baumarktsortimente	7.140	9,6	22,7	0,42
Gartenmarktsortimente	10.690	11,5	4,0	2,87
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>33.740</b>	<b>59,5</b>	<b>82,9</b>	<b>0,72</b>

<sup>6</sup> Die exakte Fläche der leerstehenden Ladenlokale konnte nicht ermittelt werden, da diese im Rahmen der Erhebung z.T. nicht einsehbar bzw. begehbar waren.

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Sonstiges	690	3,3	2,0	1,62
<b>Summe</b>	<b>77.860</b>	<b>228,3</b>	<b>268,1</b>	<b>0,85</b>

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2013

(Anmerkung: Werte sind gerundet. Eine Abweichung der aufgeführten Gesamtsumme zu den addierten Einzelwerten der jeweiligen Warengruppen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.)

Die ermittelten Zentralitätswerte zeigen teilweise eine gute quantitative Angebotsausstattung mit zum Teil auch deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsbereich. Die innerstädtische Leitbranche Bekleidung weist dagegen eine schwache Zentralität von 0,77 auf. Hier wird die Konkurrenzsituation zu den naheliegenden Oberzentren, insbesondere Dortmund, besonders deutlich.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts jedoch vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Schwerter Einzelhandelsangebot daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

## 4.2 Räumliche und strukturelle Differenzierung des Einzelhandelsangebots

Das Einzelhandelsangebot in Schwerte weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende **strukturelle Merkmale** auf:

### Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs:

- Mit rund **20.140 m<sup>2</sup>** entfällt ein prägender Anteil (rund 26 %) der Gesamtverkaufsfläche in Schwerte auf die **nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (**84 Betriebe** bzw. 31 %) ist diesem Sortiment zuzuordnen, wobei dabei insbesondere die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine herausragende Rolle spielen. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung liegt in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei ca. 0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einwohner** und damit leicht über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 – 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Das umfangreiche quantitative Angebot zeichnet sich darüber hinaus durch eine differenzierte Betriebsformenmischung aus, dazu zählen in Schwerte zwei Verbrauchermärkte, fünf Supermärkte und acht Lebensmitteldiscounter, diverse Fachmärkte (v.a. Getränke) sowie zahlreiche Lebensmittelläden, Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Im Vergleich zum Jahre 2005 ist die Verkaufsflächenausstattung leicht gestiegen (2005: 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner). Dies ist vor dem Hintergrund einzelner struktureller Verbesserungen, aber dennoch leichtem Verkaufsflächenrückgang, vor allem auch in den Zusammenhang mit der rückläufigen Einwohnerzahl zu stellen. Erwartungsgemäß ragt sowohl der Anteil der **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (106,3 Mio. Euro)** als auch des **Umsatzes (89 Mio. Euro)** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel besonders hervor. Die **Zentralität von 0,83** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel korrespondiert grundsätzlich mit der guten quantitativen Ausstattung und zeigt per Saldo aber auch leichte Kaufkraftabflüsse. Seit dem Jahr 2005 ist auf der einen Seite ein

leichter Angebotsrückgang an Verkaufsfläche zu verzeichnen, auf der anderen Seite ist die sortimentspezifische Kaufkraft gestiegen, was in einer leicht rückläufigen Zentralität zum Ausdruck kommt (Zentralität 2005: rund 0,89).

- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** verteilt sich das Angebot von insgesamt rund 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Fachmärkte für zoologischen Bedarf, Angebote in den Gartencentern sowie überwiegend kleinflächige Fachgeschäfte (insbesondere Blumenläden) und nicht zuletzt auch auf die Randsortimente größerer Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte (Einzelsortimente Kleintierfutter und Schnittblumen). Wie auch in der Warengruppe Gartenmarktsortimente ist in der Warengruppe Blumen (Indoor) / Zoo eine herausragende Zentralität (2,39) zu verzeichnen, die per Saldo auf deutliche Kaufkraftzuflüsse hinweist.
- In den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist ebenfalls eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Schwerte zu verzeichnen. Rund 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen auf die Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege**. Diese werden vor allem in mehreren Drogeriemärkten, Apotheken und Parfümerien sowie als Randsortimente der größeren Lebensmittelanbieter angeboten. Gegenüber dem Jahr 2005 ist die Verkaufsfläche in dieser Warengruppe leicht gestiegen.
- Das Angebot in der Warengruppe **PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher** umfasst rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bei den Anbietern handelt es sich im Gros um kleinere Fachgeschäfte (Buch-, Presse- und Schreibwarenhandel). Es fällt auf, dass mehr als ein Viertel der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche als Randsortiment (u.a. Zeitungen und Zeitschriften) größerer Einzelhandelsbetriebe, z.B. Lebensmittelmärkte, angeboten wird.
- Insgesamt entfallen rund **29.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 38 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und mehr als die Hälfte des gesamtstädtischen Umsatzes **auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies ist grundsätzlich auf den üblicherweise hohen Anteil der Warengruppen dieser Bedarfsstufe (v.a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben zurückzuführen, verdeutlicht aber auch die Bedeutung dieser Warengruppen für den Einkaufsstandort Schwerte. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs liegt bei 0,90 und zeigt per Saldo geringe Kaufkraftabflüsse. Insgesamt ist eine **gute strukturelle Angebotsmischung** zu verzeichnen. Das Angebot bleibt - im Rückblick auf das Jahr 2005 - auf einem guten Niveau weitgehend konstant.

### Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 6.090 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rund 8 % der Gesamtverkaufsfläche), 44 Betrieben (rund 16 % aller Schwerter Betriebe) und rund 19 Mio. Euro Umsatz vor allem in der innerstädtischen Leitbranche **Bekleidung**. Fast 90 % (rund 5.300 m<sup>2</sup>) dieses Verkaufsflächenangebots entfallen auf Anbieter in der Schwerter Innenstadt. Das übrige Angebot wird überwiegend durch kleinteilige Anbieter in Streulagen sowie Randsortimente (z.B. Aktionswaren der Lebensmitteldiscounter) bereitgestellt.  
Das Angebot ist vielfältig, mit unterschiedlichem Preisniveau in verschiedenen Betriebstypen (Fachgeschäfte, Fachmärkte, Textilkaufhäuser). Dabei kommt den filialisierten Anbietern in der Schwerter Innenstadt ein zunehmender Stellenwert zu. Die Zentralität in der Warengruppe Bekleidung von rund 0,77 weist auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Im Vergleich zur

Untersuchung aus dem Jahr 2005 konnte die warengruppenspezifische Zentralität von ehemals 0,60 gesteigert werden.

- Die Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** ist mit rund 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ebenfalls in nennenswertem Umfang vertreten. Nur etwa die Hälfte der Verkaufsfläche befindet sich dabei in der Schwerter Innenstadt. Die größten Anbieter dieser Warengruppe in Schwerte liegen außerhalb der Innenstadt. Dies sind das Schuhhaus Hitzegrad an der Karl-Gerharts-Straße sowie das Siemes Schuhcenter an der Hagener Straße in integrierter Lage. Sie umfassen etwa die Hälfte der Verkaufsfläche dieser Warengruppe.  
Die gesamtstädtische Zentralität von ca. 1,45 bestätigt eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung in der Warengruppe mit per Saldo deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland. Gegenüber 2005 ist der Zentralitätswert annähernd konstant geblieben.
- Einen weiteren prägenden Angebotsbaustein stellt die Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltwaren** mit rund 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar. Hervorzuheben ist das innerstädtische Angebot in dieser Warengruppe. Rund die Hälfte der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche ist in der Innenstadt anzutreffen. Während in vielen Innenstädten entsprechende Fachanbieter verschwunden sind, trägt insbesondere das Fachgeschäft Kotte am Markt zur Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes bei. Daneben gibt es noch einige kleinere Fachgeschäfte sowie Angebote als Randsortimente, u.a. von preisorientierten Anbietern (wie beispielsweise Tedi, Woolworth). Außerhalb der Innenstadt ist diese Warengruppe ausschließlich als Randsortiment anzutreffen, u.a. in den Garten- und Möbelmärkten sowie den größeren Lebensmittelmärkten. Aus gesamtstädtischer Sicht wird in dieser Warengruppe mit einer Zentralität von 1,25 eine über die Stadtgrenzen hinausreichende Ausstrahlung entwickelt.
- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 0,47 die niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Das Verkaufsflächenangebot von rund 900 m<sup>2</sup> entfällt etwa zu 80 % auf das Angebot von Spielwaren und wird ergänzt durch Sortimente der Fachanbieter für Künstler- und Bastelartikel. Die entsprechenden Fachgeschäfte, z.B. am Rosenweg, weisen mit weniger als 100 m<sup>2</sup> sehr kleine Betriebsgrößen auf. Gegenüber 2005 ist ein Rückgang der Zentralität (von 0,73) festzustellen.
- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** ist mit rund 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vertreten und weist mit einer Zentralität von 1,22 per Saldo Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland auf. Ein Viertel des Angebots wird in der Innenstadt vorgehalten. Der größte Anbieter ist Intersport Vosswinkel in der Teichstraße. Daneben gibt es z.T. vor allem spezialisierte Anbieter in der Innenstadt, in den Nahversorgungszentren bzw. in Streulagen (z.B. Fahrrad-, Reitsport- oder Anglerfachgeschäfte).
- Mit insgesamt rund 13.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 66 Betrieben und einem Umsatz von nahezu 42 Mio. Euro (Gesamtzentralität: rund 0,92) haben die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** einen prägenden Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot in Schwerte bei einer quantitativ insgesamt umfassenden Angebotsausstattung. Grundsätzlich positiv ist der Angebotsanteil des individuellen (mittelständischen) Fachhandels - vor allem auch in der Innenstadt - zu werten. Insbesondere in der Warengruppe Bekleidung ist das Angebot im Hinblick auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion tendenziell unterdurchschnittlich, was nicht zuletzt aber auch auf die ausgeprägte Wettbewerbssituation zu den Angeboten in den nahe gelegenen Oberzentren Dortmund und Hagen zurückzuführen ist. Die überwiegend

hohen Zentralitätswerte in den übrigen Warengruppen unterstreichen die mittelzentrale Ausstrahlungskraft dieser Angebote und zeigen per Saldo Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland auf.

Entwicklungsspielräume zeigen sich am ehesten in der Warengruppe Bekleidung und ergänzend auch im Sortiment Spielwaren. Künftige Entwicklungen sollten dabei vor allem vor dem Hintergrund der Stärkung der Innenstadt umgesetzt werden.

### Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe

- Mit insgesamt mehr als 33.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nehmen auch die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** einen hohen Anteil (43 %) am Verkaufsflächenangebot in Schwerte ein. Insbesondere die Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** mit fast 17.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 23 Mio. Euro Umsatz sowie **Möbel** mit rund 8.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 10 Mio. Euro Umsatz weisen einen hohen quantitativen Angebotsanteil auf. Diese Flächenanteile deuten auch auf einen quantitativen Angebotsschwerpunkt innerhalb der Einzelhandelsstrukturen in Schwerte hin und sind vor allem auf die flächenintensiven Angebotsformen weniger Anbieter dieser Warengruppen zurückzuführen.
- Die Zentralitäten der Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs weisen ein Spektrum zwischen 0,23 (Elektronik / Multimedia) und 2,87 (Gartenmarktsortimente) auf. Der Gesamtwert von 0,72 zeigt, dass per Saldo nennenswerte Kaufkraftabflüsse in die Region bestehen, die mit der Lage der Stadt Schwerte zwischen den Oberzentren Dortmund und Hagen begründet werden können.
- In den Warengruppen Gartenmarktsortimente, medizinische und orthopädische Artikel, Uhren / Schmuck sowie Wohneinrichtung werden Zentralitäten von (überwiegend deutlich) mehr als 1 erzielt, was angesichts der regionalen Konkurrenzsituation als guter Kennwert gewertet werden kann.
- In den Warengruppen Möbel, Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten, Baumarktsortimente sowie Elektronik / Multimedia wird nur ein geringer Anteil der lokalen Kaufkraft in Schwerte gebunden. Hier liegen die Zentralitätswerte z.T. deutlich unter 1, so dass in diesen Warengruppen entsprechende Angebotsdefizite erkennbar sind, welche jedoch bei der Bewertung von Entwicklungsperspektiven zum einen vor dem Hintergrund der regionalen Konkurrenzsituation sowie zum anderen der betrieblichen Anforderungen (u.a. rentable Betriebsgröße, Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet) im Einzelfall zu betrachten sind.

Insgesamt zeigt sich anhand der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenausstattung und der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass in Schwerte ein über alle Warengruppen reichendes Angebot, in unterschiedlicher Tiefe vorhanden ist. Gleichwohl sind in manchen Branchen Defizite in der vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe, der Betriebsgrößenstrukturen sowie der Angebotsqualität festzustellen (u.a. Elektronik / Multimedia, Bekleidung), die Entwicklungsspielraum für quantitative sowie qualitative Verbesserungen erkennen lassen.

### Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in Schwerte

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Schwerter Stadtgebiet ist mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In

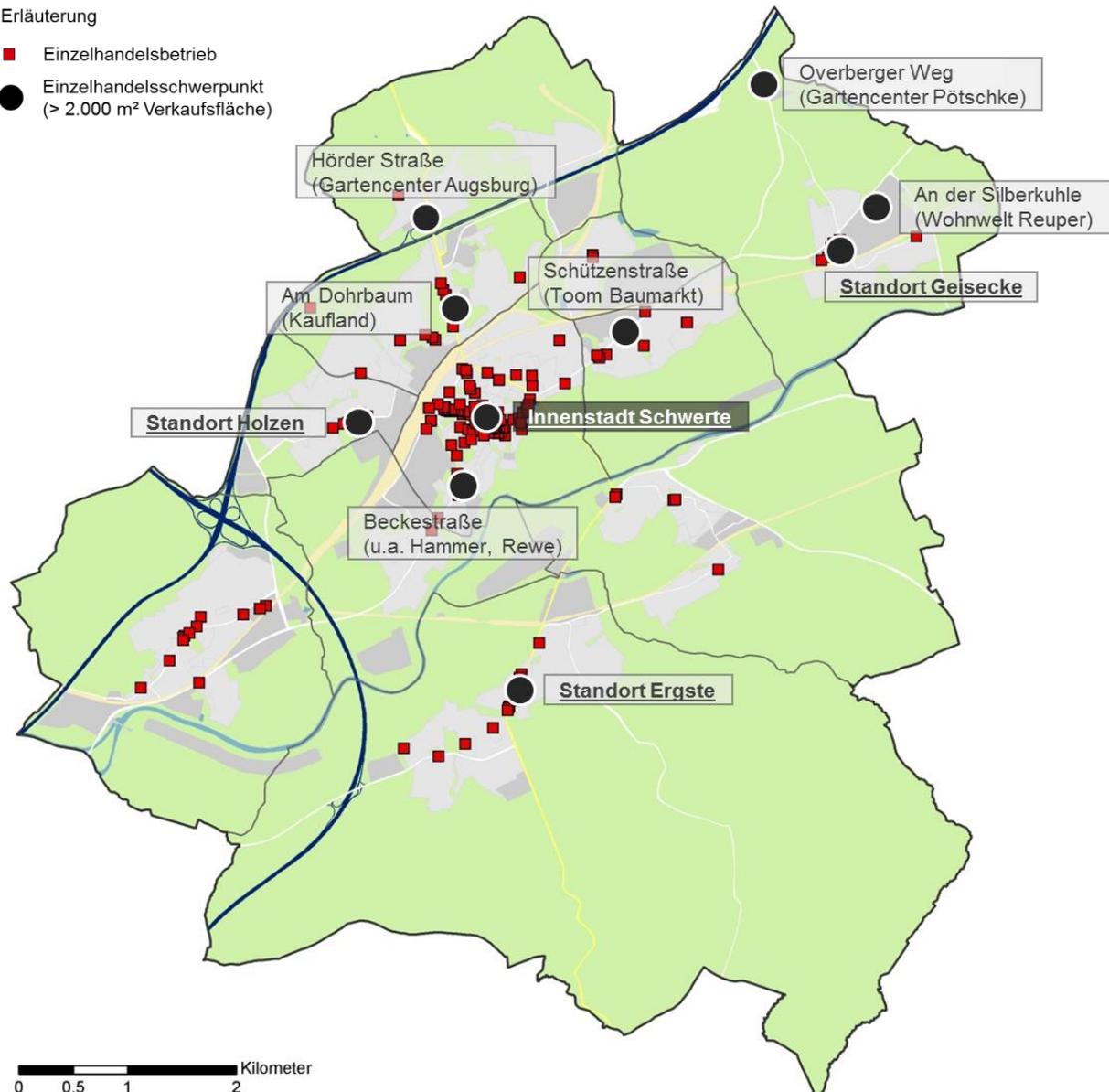
Schwerte kristallisieren sich folgende **räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind.

- Die **Schwerter Innenstadt** stellt den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Schwerte dar. Das Geschäftszentrum erstreckt sich entlang der Kernachse Bahnhofstraße über den Postplatz bis zur Hüsingstraße. Der innerstädtische Einzelhandel ist eingebettet in die dichten Bebauungsstrukturen der Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Prägende größere Einzelhandelsbausteine sind das Einkaufszentrum City-Center am Markt sowie das Textilkaufhaus C & A in der Hüsingstraße.
- Der **Fachmarktstandort Beckestraße** befindet sich im Bereich Beckestraße / Hagener Straße in etwa 600 m Entfernung zur Innenstadt und stellt einen Ergänzungsstandort (zur Innenstadt) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten dar. Prägende Einzelhandelsbausteine sind der Fachmarkt für Einrichtungsartikel / Baumarktsortimente Hammer, der Lebensmittelvollsortimenter Rewe und der Schuhfachmarkt Siemes.
- Neben diesen räumlichen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben gibt es auch verschiedene **Einzelbetriebe** von quantitativer Bedeutung für die Schwerter Einzelhandelsstruktur. Dies sind vor allem großflächige Fachmärkte (z.B. Kaufland, rund 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Gartencenter Augsburg, rund 6.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Gartencenter Pötschke, rund 7.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Wohnwelt Reuper, rund 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Baumarkt Toom, rund 5.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
- Entsprechend der Schwerter Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung existieren mehrere Nahversorgungszentren bzw. -standorte im Stadtgebiet (u.a. Geisecke, Holzen, Ergste), die vor allem die Grundversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern sollen. Die Magnet- und Ankerbetriebe an diesen Standorten sind in der Regel ein oder mehrere Lebensmittelmärkte, die in zentralen Lagen durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt werden.

#### Karte 4: Quantitative Einzelhandelsschwerpunkte im Schwerter Stadtgebiet (> 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

Erläuterung

- Einzelhandelsbetrieb
- Einzelhandelsschwerpunkt (> 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: ALK, Legende siehe Anhang

Detailliertere Aussagen zur Schwerter Innenstadt sowie den Nahversorgungszentren befinden sich im nachfolgenden Kapitel 4.4. Erläuterungen zur Standortstruktur, zur Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche sowie deren parzellenscharfe Abgrenzung werden in Kapitel 7.1 dieser Untersuchung gegeben.

Neben einzelnen Anbietern in solitären Lagen nehmen vor allem die Angebote in der Innenstadt Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet und den darüber hinaus reichenden regionalen Verflechtungsbereich wahr. Die Angebote in den Sozialräumen dienen fast ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung. Entsprechend liegt auch der quantitative Angebotschwerpunkt in der Schwerter Innenstadt.

**Tabelle 7: Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Schwerter Sozialräume**

Sozialraum	Einwohner Stand 03/2013	Anzahl der Betriebe	Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe (in %)	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche (in %)	durchschnittliche Betriebsgröße (in m <sup>2</sup> )	Verkaufsfläche pro Einwohner (in m <sup>2</sup> )
Schwerter Heide	2.576	2	0,7	680	0,9	340	0,26
Geisecke / Lichtendorf	3.150	18	6,7	20.880	29,1	1.160	6,63
Gänsewinkel	2.916	10	3,7	8.110	11,3	810	2,78
Schwerte-Ost	1.820	2	0,7	70	0,1	40	0,04
Mitte-Nord	5.600	19	7,1	6.180	8,6	330	1,10
Mitte	9.677	169	63,3	27.720	38,7	160	2,86
Holzen	4.942	11	4,1	3.340	4,7	300	0,68
Wandhofen	1.989	1	0,4	210	0,3	210	0,11
Westhofen	5.168	14	5,2	1.350	1,9	100	0,26
Ergste	6.612	15	5,6	2.630	3,7	180	0,40
Villigst	3.068	6	2,2	520	0,7	90	0,17
<b>Gesamt</b>	<b>47.518</b>	<b>267</b>	<b>100,0</b>	<b>71.690</b>	<b>100,0</b>	<b>270</b>	<b>1,51</b>

Quelle: Einzelhandelserhebung Schwerte, Januar 2013

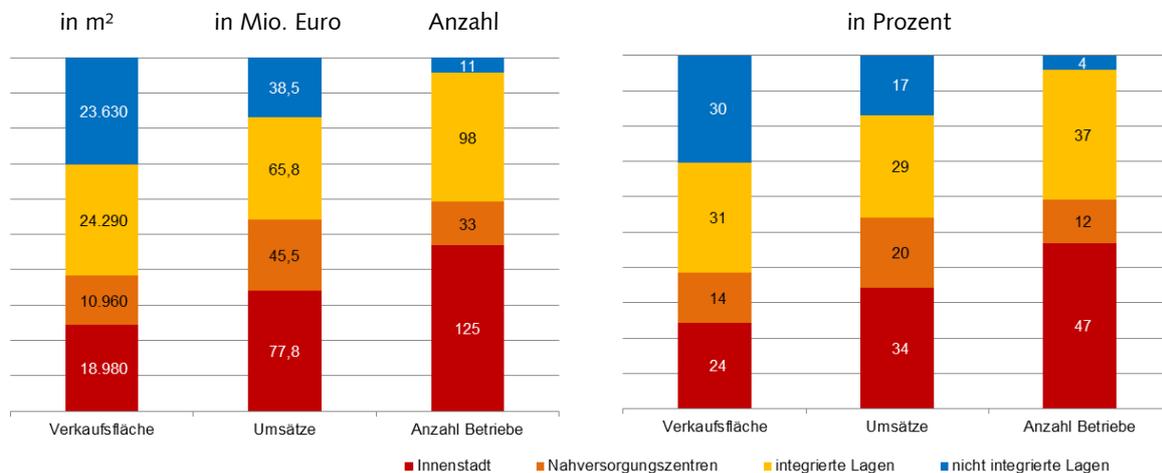
Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandelssituation und des möglichen Handlungsbedarfs in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ geht es jedoch vor allem um die siedlungsräumliche und städtebauliche Integration des Einzelhandelsangebots. In den folgenden Betrachtungen soll daher die diesbezügliche räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots näher betrachtet werden. Dabei spielt insbesondere die räumlich funktionale Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen sowie die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer **städtebaulichen Lage, d.h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration** in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche eine besondere Rolle.

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d.h. der Unterscheidung zwischen

- der Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO (z.B. Hauptzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum),

- sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen**, d.h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte oder
- **städtebaulich nicht integrierten Lagen**, d.h. Gewerbe- und Industriegebieten, „Grüne-Wiese“-Standorte, Standorte im Außenbereich, zeigt folgendes Bild<sup>7</sup>:

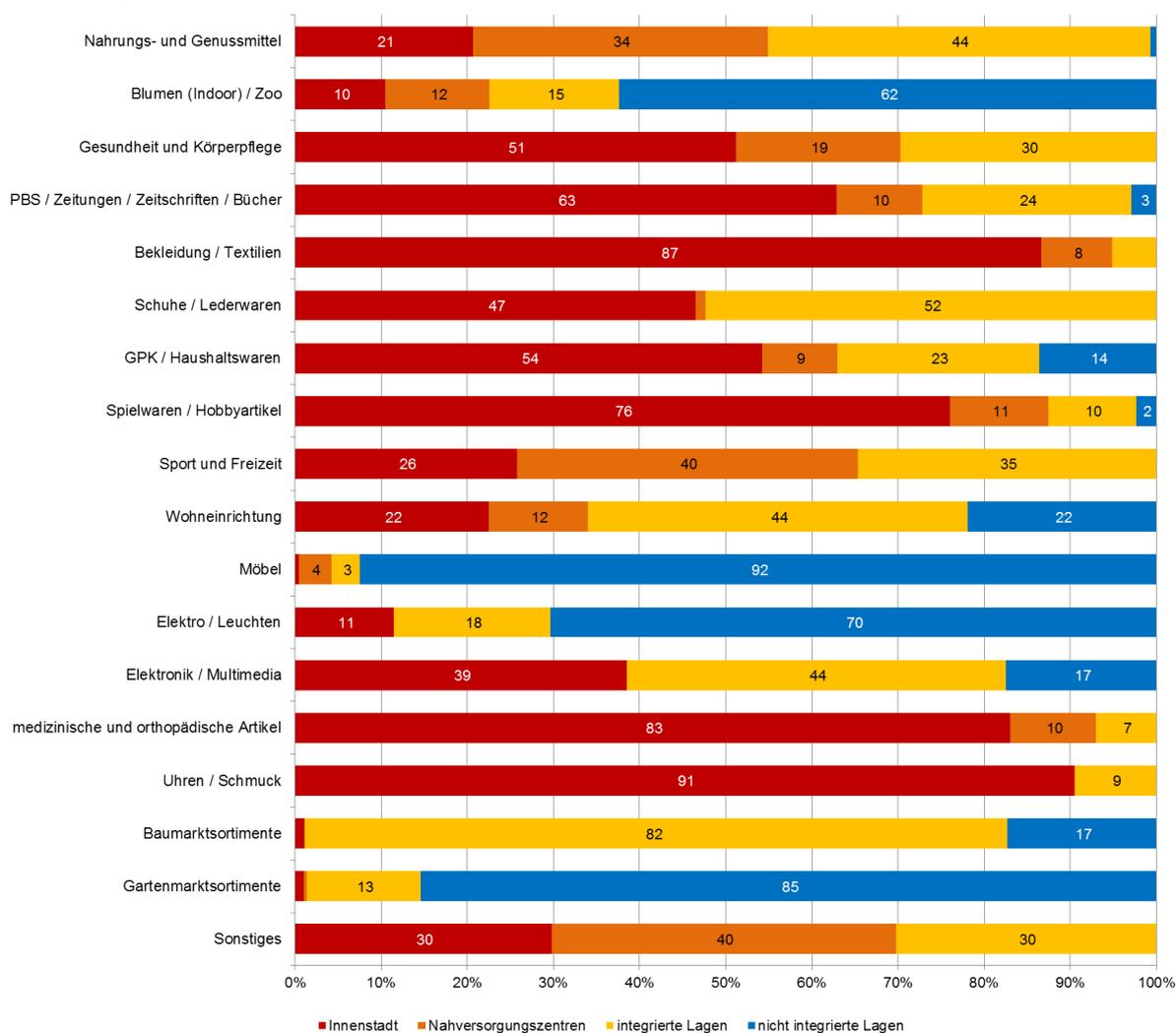
**Abbildung 2: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots nach Lagen**



Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Schwerte im Januar 2013

- Mit rund 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt **knapp ein Viertel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots** auf den Hauptgeschäftsbereich in der **Schwerter Innenstadt**, wo auch 47 % aller Schwerter Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind. Diese Konzentration des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt zeigt die Bedeutung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet und unterstreicht ihre städtebauliche (Versorgungs-)Funktion. Dabei ist der Anteil des innerstädtischen Angebots im Vergleich zu anderen Städten (nicht selten liegt der Anteil des innerstädtischen Einzelhandels unter dem Schwerter Wert) durchaus positiv zu bewerten. Hervorzuheben ist insbesondere der Angebotsanteil der zentrenrelevanten Leitbranchen Bekleidung sowie der nahversorgungsrelevanten Branche Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt.
- Während auf die **Nahversorgungszentren** lediglich 14 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfallen, sind es bei den **städtebaulich integrierten Lagen** 31 %. Von diesen wiederum ist dem Standort Beckestraße rund ein Viertel zuzurechnen.
- Rund 30 % des Verkaufsflächenangebots in Schwerte entfallen auf **städtebaulich nicht integrierte Solitär-lagen** außerhalb der zentralen Bereiche und Wohnsiedlungsbereiche. Dies betrifft in Schwerte vor allem nicht-zentrenrelevante und flächenintensive Angebote der Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel.

7 Eine detailliertere Abgrenzung und Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt im Kapitel 7.1 dieser Untersuchung.

**Abbildung 3: Räumliche Verteilung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche**

Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Schwerte, Januar 2013

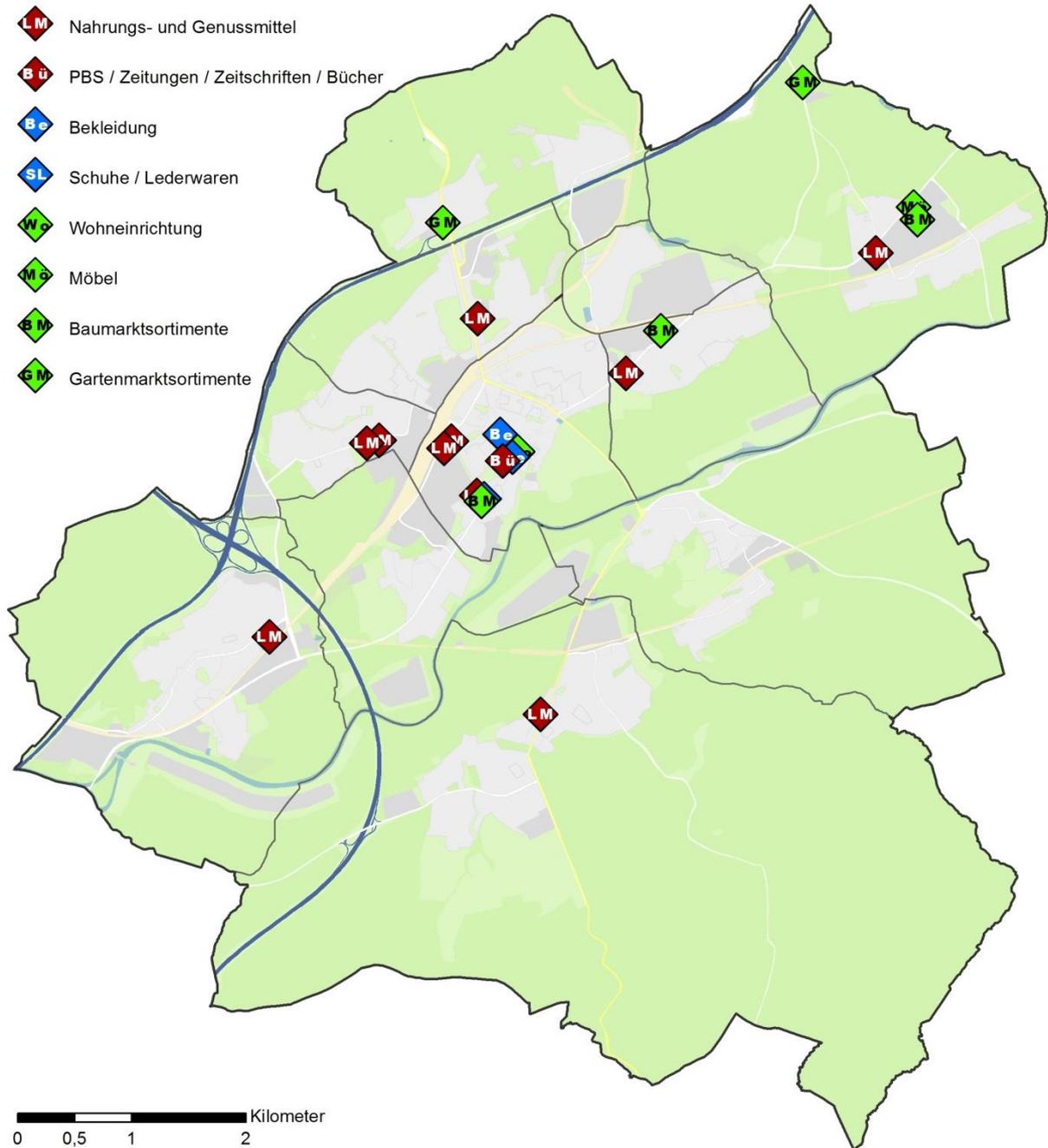
Derzeit besteht insgesamt eine weitestgehend ausgewogene räumliche Angebotsverteilung in Schwerte mit einer ausgesprochen positiv zu wertenden Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Schwerter Innenstadt. Dies ist nicht zuletzt eine positive Folge der konsequenten Ansiedlungs- und Steuerungspolitik von Politik und Verwaltung in Schwerte in der Vergangenheit. Auch zukünftig ist diese Ansiedlungspolitik fortzusetzen, um eine räumliche Schieflage und **innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen Innenstadt und (Sonder-) Standorten in städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen zu vermeiden. Gerade Angebotsüberschneidungen in zentrenrelevanten Angeboten können nicht selten städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Bereiche, wie z.B. die Schwerter Innenstadt, mit sich bringen.

### 4.3 Großflächiger Einzelhandel in Schwerte

- Aktuell existieren in Schwerte **20 großflächige Anbieter**<sup>8</sup> mit einer Verkaufsfläche von ca. 48.300 m<sup>2</sup>. Obwohl diese Betriebe nur rund 8 % aller Anbieter darstellen, umfassen sie knapp **zwei Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots**.
- Mit 11 Betrieben und rund 14.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, d.h. rund 30 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter, entfallen etwa die Hälfte der großflächigen Betriebe auf Anbieter der **Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel**. Hier sind in erster Linie die großen Lebensmittelanbieter (Kaufland, Rewe, Edeka, etc.) zu nennen, die sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen aber auch außerhalb der Zentren in Streulagen zu finden sind.
- Mit rund 29.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen rund 60 % der Fläche der großflächigen Betriebe auf Anbieter der Hauptbranche Bau- und Gartenmarktsortimente bzw. Möbel, was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen ist. Größte Anbieter in Schwerte sind **Wohnwelt Reuper**, der **Baumarkt Toom** sowie die **Gartencenter Augsburg** und **Pötschke**.
- Mit rund 11.600 m<sup>2</sup> befindet sich rund ein **Viertel des Verkaufsflächenangebots** der großflächigen Betriebe an Standorten in zentralen Versorgungsbereichen, was angesichts der üblicherweise knappen Flächenpotenziale an solchen Standorten positiv zu werten ist und auf eine konsequente Steuerungspolitik, insbesondere auch hinsichtlich der Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, seitens der Stadt Schwerte hindeutet.

8 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).

### Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Schwerte



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2013

## 4.4 Angebotsstandorte des Einzelhandels in Schwerte

---

Im Folgenden sollen die bestehenden räumlichen Angebotsschwerpunkte im Schwerter Stadtgebiet unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten stichpunktartig beschrieben und bewertet werden. Eine Grundlage bei der Auswahl der Bereiche stellt die Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2005 dar. Zusätzliche, relevante Standorte waren nach der aktuellen Analyse nicht auszumachen.

### 4.4.1 Die Innenstadt

---

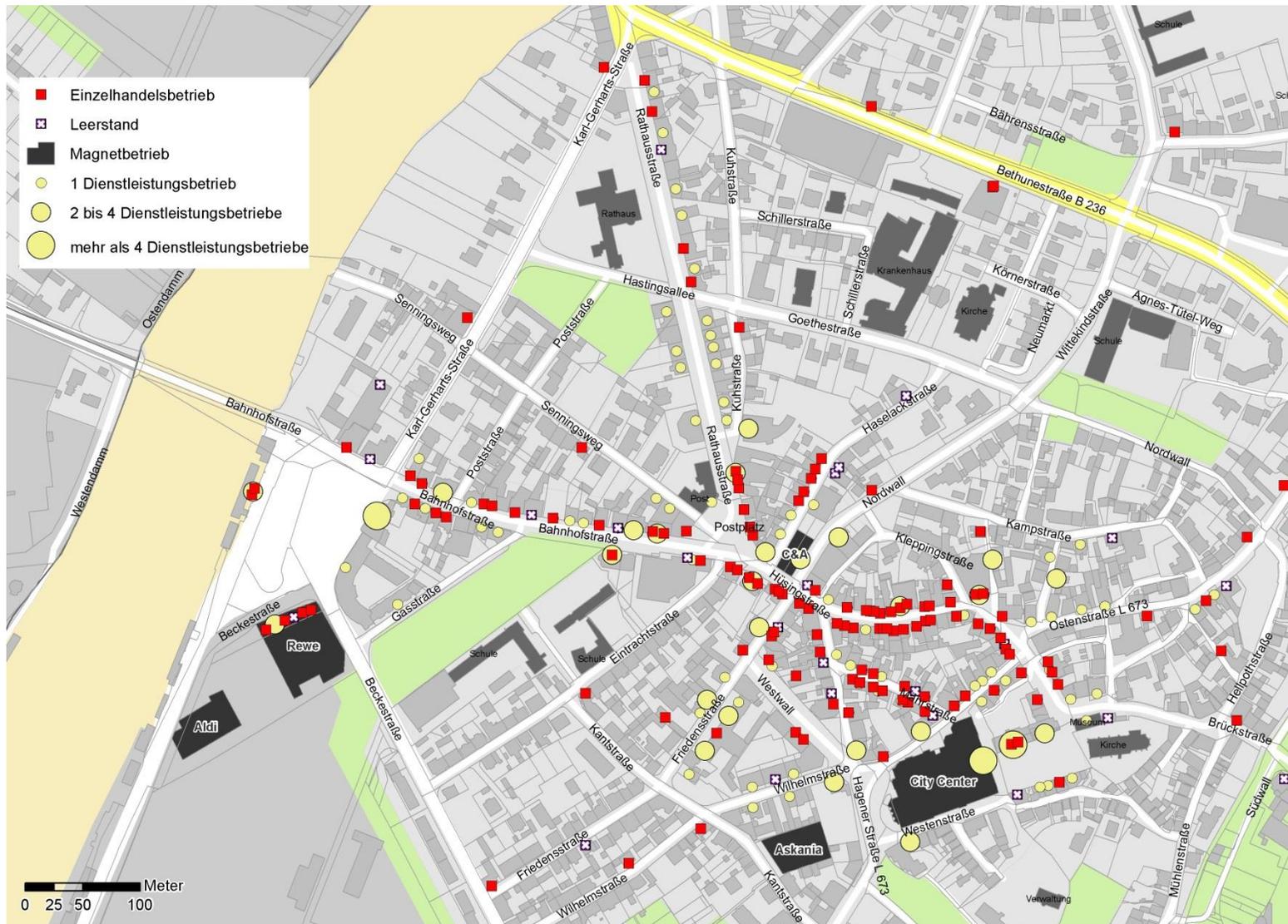
Die Innenstadt bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Schwerte. Sie liegt im Zentrum der Stadt. Die Bebauungsstruktur ist heterogen. Die Schwerter Innenstadt ist aufgrund einer fehlenden Umgehungsstraße von starken Verkehrsströmen durchzogen. Der Straßenzug 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 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, Gina Laura, Gerry Weber, Street One, Douglas, 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.

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.

Karte 6: Angebote in der Schwerter Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2013; Kartengrundlage: ALK

Als **Nebenlagen** sind folgende Bereiche zu bezeichnen:

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. Hier befinden sich kleinere inhabergeführte Fachgeschäfte. Der größte Anbieter ist das Sporthaus Schwerte an der Teichstraße. Insgesamt wirken diese Straßen freundlich und bieten insbesondere auch im Bereich des ansprechend gestalteten Werner-Steinem-Platz 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 als Fußgängerzone ausgebildet. Er verbindet die Altstadt mit dem Hauptgeschäftsbereich und ist durch großformatige Einfügungen im westlichen Teil modern geprägt. Östlich des Marktplatzes befinden sich die Kirche St. Viktor sowie das Ruhrtalmuseum. Einen prägenden Einzelhandelsbaustein am Marktplatz stellt das **City-Center** dar. Im Erdgeschoss befinden sich Anbieter mit niedrigem Preisniveau wie Woolworth, Center Shop, Kik und Tedi. Nach der jüngsten Umgestaltung des Centers ergänzen im Obergeschoss Dienstleistungen den Nutzungsmix. Neben kleinen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben bietet der Marktplatz Raum für unterschiedliche Veranstaltungen. Mit dem Wochenmarkt weist er eine regelmäßig wiederkehrende Nutzung auf, die an Markttagen für zusätzliche Frequenzen in der Innenstadt sorgt.

In der **Wilhelmstraße** sind neben dem Bastelfachmarkt Askania nur wenige, kleinteilige Einzelhandelsnutzungen und darüber hinaus ergänzende Dienstleistungen (u.a. Ärzte, Physiotherapie, Schlüsseldienst, Gastronomie) anzutreffen. Der Askania-Markt stellt hier einen prägenden Anbieter dar, der heute das Gebäude des ehemaligen Rewe-Marktes nutzt, welcher seinen Standort in jüngster Zeit an die Margot-Röttger-Rath-Straße (gegenüber des Bahnhofs) verlagerte. 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 neben einem kleinen Einzelhandelsbetrieb (Bekleidung), u.a. ein Imbiss, ein Hotel, Dienstleister (Immobilienmakler, Physiotherapeut), ein Autohandelsbetrieb sowie eine Freifläche. Auf der südlichen Seite liegen hier das Bahnhofsgebäude mit dem Bahnhofsvorplatz und dem Busbahnhof, an dessen südlicher Seite sich ein moderner Einzelhandelsbaustein mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe und dem Lebensmitteldiscounter Aldi sowie ergänzenden Anbietern (u.a. Gastronomie) anschließt. 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 der 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, dazu zählen u.a. eine Apotheke, ein Friseur, ein Bestattungsinstitut, eine Wohnungsbaugesellschaft, ein Elektrofachgeschäft, ein Antiquitätenhandel und ein Sanitätshaus. Neben weiterer Büro- und Wohnnutzung steht ein Ladenlokal in diesem Bereich leer.

Die angebots- und nachfrageseitigen Kennwerte der Schwerter Innenstadt werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 8: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt<sup>9</sup>**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	22	4.200	20,3	106,3	0,19
Blumen (Indoor) / Zoo	5	500	1,5	5,1	0,30
Gesundheit und Körperpflege	8	1.400	8,4	16,9	0,49
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	8	1.100	5,2	9,6	0,55
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>43</b>	<b>7.200</b>	<b>35,5</b>	<b>137,9</b>	<b>0,26</b>
Bekleidung	37	5.300	17,1	24,5	0,70
Schuhe / Lederwaren	5	1.400	5,1	6,8	0,76
GPK / Haushaltswaren	5	1.000	2,2	3,3	0,65
Spielwaren / Hobbyartikel	1	700	2,1	5,8	0,36
Sport und Freizeit	1	500	1,9	5,0	0,39
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>49</b>	<b>8.800</b>	<b>28,4</b>	<b>45,3</b>	<b>0,63</b>
Wohneinrichtung	8	900	1,6	6,2	0,25
Möbel	-	*	*	15,2	-
Elektro / Leuchten	1	200	0,7	7,6	0,09
Elektronik / Multimedia	5	300	2,0	20,2	0,10
Medizinische und orthopädische Artikel	9	700	4,8	3,7	1,30
Uhren / Schmuck	7	400	3,6	3,2	1,10
Baumarktsortimente	1	100	*	22,7	-

<sup>9</sup> Der Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kenndaten (Anzahl Betriebe, Verkaufsflächen, Umsätze) liegt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zugrunde (vgl. dazu Kapitel 7.1.1). Daneben wird das gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial gestellt.

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Gartenmarktsortimente	1	100	0,1	4,0	0,02
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>32</b>	<b>2.700</b>	<b>12,9</b>	<b>82,9</b>	<b>0,16</b>
Sonstiges	1	200	1,0	2,0	0,48
<b>Gesamtsumme</b>	<b>125</b>	<b>19.000</b>	<b>77,8</b>	<b>268,1</b>	<b>0,29</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2013; IFH Köln 2013, eigene Berechnungen; (Den Werten zum Kaufkraftpotenzial und der Zentralität liegen die Einwohner der gesamten Stadt Schwerte zu Grunde).

Erläuterungen: \* Verkaufsflächen unter 100 m<sup>2</sup> und Umsätze kleiner 0,1 Mio. Euro werden nicht ausgewiesen.

Mit insgesamt 125 Betrieben und rund 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist die Innenstadt der bedeutendste Einzelhandelsstandort in Schwerte. Das hier vorhandene Angebot umfasst nahezu ein Viertel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots bzw. rund 47 % der Betriebe in Schwerte. Es übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für Schwerte. Im Rahmen des Einzelhandelsangebotes sind alle Warengruppen vertreten, wobei der typische innenstadtprägende Einzelhandel (z.B. Bekleidung, Schuhe) dominiert. Tendenziell unterrepräsentiert sind dabei allerdings die Warengruppen Elektronik / Multimedia, Spielwaren und Sportartikel. Angebote des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflegeartikel) sind in prägendem Maße vertreten, sie nehmen etwa ein Viertel der innerstädtischen Verkaufsfläche ein.

Insgesamt ist die Schwerter Innenstadt eine weitgehend umfassende Angebotsstruktur mit Angeboten aller Warengruppen zu attestieren. Bezogen auf die Gesamtstadt entwickelt der Einzelhandel der Schwerter Innenstadt eine Zentralität von 0,29. Mit Ausnahme der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel sowie Uhren / Schmuck liegen die einzelhandelsrelevanten Zentralitäten – auch in den typischen zentrenrelevanten Warengruppen (Bekleidung, Schuhe, Sport / Freizeit) – unter 1, d.h. hier sind per Saldo Kaufkraftabflüsse an Wettbewerbsstandorte im Umland anzunehmen.

#### 4.4.2 Der zentrale Bereich Ergste

Der zentrale Bereich Ergste liegt im Siedlungsschwerpunkt Ergste, im südlichen Stadtgebiet. Dieser ist ebenso wie der östlich gelegene Sozialraum Villigst durch den Verlauf der Ruhr vom übrigen Siedlungsbereich 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.

**Karte 7: Nutzungen am Standort (zentraler Bereich) Ergste**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

Die größten Einzelhandelsbetriebe sind zwei Lebensmittelvollsortimenter (Edeka, rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Kaufpark, rund 1.110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Sie übernehmen eine Grundversorgungsfunktion für den Sozialraum Ergste. 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, Blumenladen, Optiker) ergänzen das Angebot. Die Gastronomiebetriebe weisen ein einfaches Niveau auf (Grill, Pizzeria), daneben sind Dienstleistungsangebote, wie beispielsweise Banken, Friseure, Versicherungsmakler, anzutreffen.

Die angebots- und nachfrageseitigen Kennwerte des zentralen Bereichs in Ergste werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 9: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort (zentraler Bereich) Ergste**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4	1.700	8,1	14,8	0,55
Blumen (Indoor) / Zoo	1	*	0,2	0,7	0,27
Gesundheit und Körperpflege	1	100	0,7	2,4	0,31
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	*	0,2	1,3	0,17

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>6</b>	<b>2.000</b>	<b>9,3</b>	<b>19,2</b>	<b>0,48</b>
Bekleidung	1	*	0,2	3,4	0,05
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	0,9	-
GPK / Haushaltswaren	-	*	0,1	0,5	0,18
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,8	-
Sport und Freizeit	-	-	-	0,7	-
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>0,3</b>	<b>6,3</b>	<b>0,04</b>
Wohneinrichtung	-	*	*	0,9	0,01
Möbel	-	-	-	2,1	-
Elektro / Leuchten	-	-	-	1,1	-
Elektronik / Multimedia	-	-	-	2,8	-
Medizinische und orthopädische Artikel	1	*	0,6	0,5	1,12
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,4	-
Baummarktsortimente	-	-	-	3,2	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,6	-
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>0,6</b>	<b>11,5</b>	<b>0,05</b>
Sonstiges	-	-	0,1	0,3	0,40
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8</b>	<b>2.200</b>	<b>10,2</b>	<b>37,3</b>	<b>0,27</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2013; IFH Köln 2013, eigene Berechnungen

Erläuterungen: \* Verkaufsflächen unter 100 m<sup>2</sup> und Umsätze kleiner 0,1 Mio. Euro werden nicht ausgewiesen.

Im zentralen Bereich Ergste sind insgesamt rund 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rund 91 % der Verkaufsfläche am Standort) in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. In der Warengruppe Nahrung- und Genussmittel werden per Saldo rund 55 % der lokalen Kaufkraft abgeschöpft. Einzelhandelsangebote in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind nur äußerst lückenhaft vorhanden. Insgesamt erfüllt der Einzelhandelsbesatz im zentralen Bereich eine Nahversorgungsfunktion für den Sozialraum Ergste.

#### 4.4.3 Der zentrale Bereich Geisecke

Der Sozialraum Geisecke liegt im östlichen Stadtgebiet, nahe der Stadtgrenze zu Iserlohn (Hennen, Rheinen) und Dortmund-Lichtendorf. Der zentrale Bereich 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.

Der Einzelhandel am Standort übernimmt die Grundversorgung für den Sozialraum Geisecke, in einzelnen Warengruppen (insbesondere Sport und Freizeit sowie Nahrungs- und Genussmittel)

geht die Ausstrahlung des Einzelhandels deutlich über den Nahbereich hinaus, dies wird vor allem auch durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit für Kunden, die mit dem Pkw zum Einkaufen fahren, gestützt.

**Karte 8: Nutzungen am Standort (zentraler Bereich) Geisecke**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

Die größten Einzelhandelsbetriebe sind der Lebensmittelvollsortimenter (Rewe, rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die beiden Lebensmitteldiscounter Netto (rund 770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Aldi (rund 690 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Fahrradfachmarkt Markgraf (rund 760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die Lebensmittelmärkte übernehmen die Grundversorgung für den Ortsteil Geisecke und deutlich darüber hinaus. Die räumliche Organisation des Standortes entspricht der eines Fachmarktstandortes, was vor allem auch durch die den einzelnen Betrieben zugeordneten Stellplatzanlagen zum Ausdruck kommt. Neben den größeren Einzelhandelsbetrieben runden auch kleinere Anbieter (u.a. Fachmarkt für zoologische Artikel, Textildiscounter, Bäckereien, Weinhandel, Fachmarkt für Tiefkühlwaren) sowie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote (u.a. Bistro, Fitnessstudio, Sonnenstudio, Sparkasse, Friseur) den Nutzungsmix vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion für den Sozialraum Geisecke ab.

Die angebots- und nachfrageseitigen Kennwerte des zentralen Bereichs in Geisecke werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 10: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort (zentraler Bereich) Geisecke**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	8	3.200	14,1	7,0	2,00
Blumen (Indoor) / Zoo	2	400	1,0	0,3	3,07
Gesundheit und Körperpflege	-	200	1,0	1,1	0,88
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	*	0,2	0,6	0,35
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>11</b>	<b>3.900</b>	<b>16,3</b>	<b>9,1</b>	<b>1,79</b>
Bekleidung	1	400	0,7	1,6	0,44
Schuhe / Lederwaren	-	*	0,1	0,4	0,30
GPK / Haushaltswaren	-	*	0,1	0,2	0,41
Spielwaren / Hobbyartikel	-	*	*	0,4	0,07
Sport und Freizeit	2	800	2,4	0,3	7,28
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>1.300</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>1,12</b>
Wohneinrichtung	-	*	*	0,4	0,09
Möbel	-	-	-	1,0	-
Elektro / Leuchten	-	-	-	0,5	-
Elektronik / Multimedia	-	-	-	1,3	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,2	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,2	-
Baumarktsortimente	-	-	-	1,5	-
Gartenmarktsortimente	-	*	*	0,3	0,16
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>0,1</b>	<b>5,5</b>	<b>0,01</b>
Sonstiges	-	200	0,8	0,1	6,27
<b>Gesamtsumme</b>	<b>14</b>	<b>5.500</b>	<b>20,6</b>	<b>17,8</b>	<b>1,16</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2013; IFH Köln 2013, eigene Berechnungen

Erläuterungen: \* Verkaufsflächen unter 100 m<sup>2</sup> und Umsätze kleiner 0,1 Mio. Euro werden nicht ausgewiesen.

Im zentralen Bereich Geisecke sind rund 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt. Der Angebotschwerpunkt liegt mit rund 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rund 70 % der Verkaufsfläche am Standort) in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden per Saldo rund 200 % der lokalen Kaufkraft abgeschöpft, d.h. eben so viel Kaufkraft wie lokal vorhanden ist (Sozialraum Geisecke), fließt in dieser Warengruppe von außen zu. Eine besonders hohe Zentralität wird darüber hinaus in der Warengruppe Blumen (Indoor) / Zoo erreicht, was nicht zuletzt auf den Zoofachmarkt zurückzuführen ist. Einzelhandelsangebote in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind nur äußerst lückenhaft vorhanden. Hier tritt neben der Warengruppe Bekleidung (rund 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vor allem die Warengruppe Sportartikel (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) hervor. Insgesamt erfüllt der Einzelhandelsbesatz im zentralen Bereich eine deutlich über den Nahbereich sowie

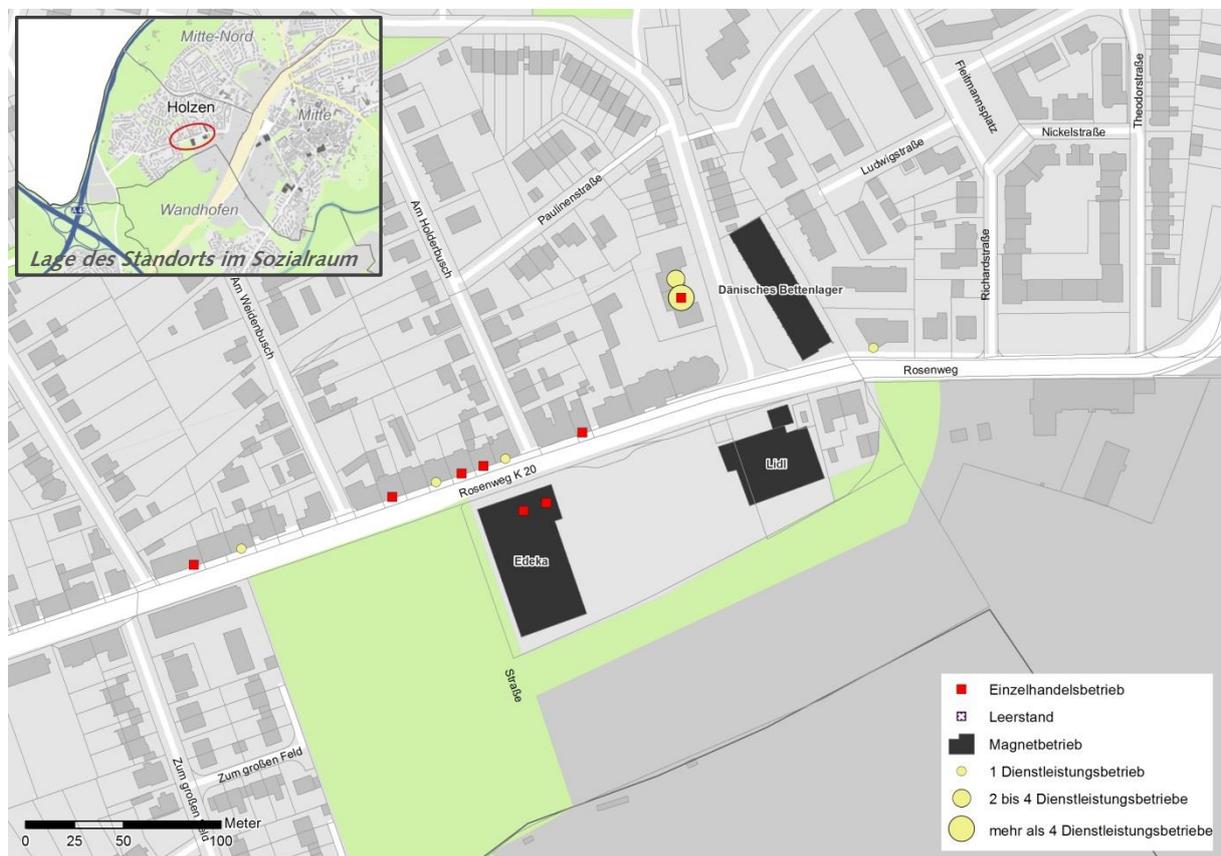
Sozialraum hinausgehende Versorgungsfunktion in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung.

#### 4.4.4 Der zentrale Bereich Holzen (Rosenweg)

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

Durch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka auf die südliche Seite des Rosenwegs sowie der Errichtung des Lebensmitteldiscounters Lidl, ebenfalls an diesem Standort, wurde ein stabiler Grundversorgungsbaustein geschaffen. Der hier angesiedelte Einzelhandel kann damit einen wesentlichen Beitrag zur Grundversorgung im Sozialraum Holzen leisten.

Karte 9: Nutzungen am Standort (zentraler Bereich) Holzen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

Die größten Einzelhandelsbetriebe sind der Lebensmittelvollsortimenter Edeka (rund 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Lidl (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und das Dänische Bettenlager (rund 760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als Folgenutzung des verlagerten Edeka-Marktes.

Der zentrale Bereich hat eine lineare Gestalt im Verlauf des Rosenweges, wobei der überwiegende Anteil der Betriebe auf der nördlichen Seite des Rosenweges angesiedelt ist. Diese sind vor allem kleinteilig. Neben kleineren Einzelhandelsanbietern (u.a. Blumengeschäft, Textilfachge-

schäft, Spielwarenfachgeschäft) ergänzen Dienstleistungsanbieter und gastronomische Betriebe den nahversorgungsrelevanten Nutzungsmix (u.a. Volksbank, Friseur, Pizzeria) in diesem zentralen Bereich.

Die angebots- und nachfrageseitigen Kennwerte des zentralen Bereichs in Holzen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 11: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort (zentraler Bereich) Holzen**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	3	2.000	10,4	17,3	0,60
Blumen (Indoor) / Zoo	2	*	0,3	0,8	0,37
Gesundheit und Körperpflege	1	200	1,1	2,8	0,39
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	*	0,5	1,6	0,29
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>2.300</b>	<b>12,2</b>	<b>22,5</b>	<b>0,54</b>
Bekleidung	1	*	0,1	4,0	0,03
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	1,1	-
GPK / Haushaltswaren	-	*	0,2	0,5	0,45
Spielwaren / Hobbyartikel	1	*	0,3	0,9	0,31
Sport und Freizeit	-	-	-	0,8	-
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>0,6</b>	<b>7,4</b>	<b>0,09</b>
Wohneinrichtung	1	400	0,9	1,0	0,92
Möbel	-	300	0,5	2,5	0,19
Elektro / Leuchten	-	-	-	1,2	-
Elektronik / Multimedia	-	-	-	3,3	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,6	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,5	-
Baummarktsortimente	-	-	-	3,7	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,7	-
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>800</b>	<b>1,4</b>	<b>13,5</b>	<b>0,10</b>
Sonstiges	-	*	0,4	0,3	1,23
<b>Gesamtsumme</b>	<b>11</b>	<b>3.300</b>	<b>14,6</b>	<b>43,7</b>	<b>0,34</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2013; IFH Köln 2013, eigene Berechnungen  
 Erläuterungen: \* Verkaufsflächen unter 100 m<sup>2</sup> und Umsätze kleiner 0,1 Mio. Euro werden nicht ausgewiesen.

Im zentralen Bereich Holzen sind rund 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt. Der Angebotschwerpunkt liegt mit 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rund 70 % der Verkaufsfläche am Standort) in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden per Saldo rund 60 % der lokalen Kaufkraft abgeschöpft. Das spiegelt die prägende Bedeutung des entsprechenden Einzelhandels am Standort für den Sozialraum Holzen wieder

und zeigt, dass die Versorgungsfunktion des Lebensmitteleinzelhandels über den reinen Nahbereich hinausgeht. Während das Warenangebot in der kurzfristigen Bedarfsgruppe alle Warengruppen abdeckt, sind in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung die Angebote nur lückenhaft und z.T. auch nur in Form von Randsortimenten vertreten. Der prägende Anbieter in diesem Bereich ist das Dänische Bettenlager, dessen Angebot eine hohe Ausstrahlungskraft in der Warengruppe Wohneinrichtungsartikel entfaltet (Kaufkraftabschöpfung per Saldo rund 92 %).

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Einzelhandel am Standort wesentlich zur Grundversorgung der Bevölkerung im Sozialraum Holzen beiträgt.

#### **4.4.5 Der Standort Westhofen**

---

Der Sozialraum Westhofen liegt im südwestlichen Stadtgebiet. In der Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahre 2005 wurden zwei Standortbereiche als wesentliche Angebotsstandorte für das Grundversorgungsangebot im Sozialraum Westhofen definiert. Am Standort im westlichen Bereich der Reichshofstraße befinden sich – in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage - ausschließlich kleinere Anbieter (u.a. Bäckerei, Blumengeschäft, Optiker, Lottoannahmestellen). Dabei fehlte diesem Standort hinsichtlich der Definition als zentraler Versorgungsbereich (bereits bei der Erstellung der Einzelhandelsuntersuchung im Jahre 2005) ein funktionstragender Lebensmittelmarkt. Der Standort im östlichen Bereich der Reichshofstraße – in einem Gewerbegebiet am Rande der Wohnbebauung gelegen - ergänzte im Rahmen einer bipolaren Struktur den westlichen Standort aus einzelhandelsrelevanter Sicht. Er umfasst derzeit nur noch einen Lebensmitteldiscounter (Lidl). Ein 2005 hier noch ansässiger Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) hat den Betrieb vor einigen Jahren aufgegeben, eine Folgenutzung durch einen vergleichbaren Anbieter hat nicht stattgefunden, hier befinden sich nun ein Spielsalon und eine Reinigung.

## Karte 10: Nutzungen am Standort Westhofen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

Die bipolare Struktur ist im Sozialraum Westhofen nicht mehr ablesbar, die einzelhandelsrelevante Funktion der Bereiche ist vergleichsweise schwach, was allein schon durch den Umfang der Verkaufsfläche in den Teilbereichen zum Ausdruck kommt. Während im westlichen Teilbereich rund 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (6 Betriebe) zu verzeichnen sind, sind es im östlichen rund 900 m<sup>2</sup> (2 Betriebe). Der Lebensmitteldiscounter Lidl ist hier der größte Anbieter.

Die angebots- und nachfrageseitigen Kennwerte des Einzelhandelsangebotes im Bereich der Entwicklungspole in Westhofen werden in den folgenden Tabellen dargestellt:

**Tabelle 12: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort Westhofen – östliche Reichshofstraße**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	2	700	3,4	11,6	0,30
Blumen (Indoor) / Zoo	-	*	0,1	0,6	0,15
Gesundheit und Körperpflege	-	*	0,3	1,8	0,17
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	*	0,1	1,0	0,13
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>820</b>	<b>4,0</b>	<b>15,0</b>	<b>0,27</b>
Bekleidung	-	-	-	2,7	-
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	0,7	-

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
GPK / Haushaltswaren	-	*	0,1	0,4	0,23
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,6	-
Sport und Freizeit	-	-	-	0,5	-
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>-</b>	<b>*</b>	<b>0,1</b>	<b>4,9</b>	<b>0,02</b>
Wohneinrichtung	-	-	-	0,7	-
Möbel	-	-	-	1,7	-
Elektro / Leuchten	-	-	-	0,8	-
Elektronik / Multimedia	-	-	-	2,2	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,4	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,4	-
Baumarktsortimente	-	-	-	2,5	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,4	-
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,0</b>	<b>-</b>
Sonstiges	-	*	0,3	0,2	1,4
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2</b>	<b>900</b>	<b>4,4</b>	<b>29,2</b>	<b>0,15</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2013; IFH Köln 2013, eigene Berechnungen

Erläuterungen: \* Verkaufsflächen unter 100 m<sup>2</sup> und Umsätze kleiner 0,1 Mio. Euro werden nicht ausgewiesen.

**Tabelle 13: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort Westhofen – westliche Reichshofstraße**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	2	100	0,3	11,6	0,03
Blumen (Indoor) / Zoo	1	*	0,1	0,6	0,20
Gesundheit und Körperpflege	1	*	0,2	1,8	0,11
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	*	*	1,0	0,04
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>150</b>	<b>0,7</b>	<b>15,0</b>	<b>0,04</b>
Bekleidung	-	-	-	2,7	-
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	0,7	-
GPK / Haushaltswaren	-	-	-	0,4	-
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,6	-
Sport und Freizeit	-	-	-	0,5	-
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,9</b>	<b>-</b>
Wohneinrichtung	1	*	*	0,7	0,07
Möbel	-	-	-	1,7	-
Elektro / Leuchten	-	-	-	0,8	-

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Elektronik / Multimedia	-	-	-	2,2	-
Medizinische und orthopädische Artikel	1	*	0,2	0,4	0,50
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,4	-
Baumarktsortimente	-	-	-	2,5	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,4	-
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>*</b>	<b>0,2</b>	<b>9,0</b>	<b>0,03</b>
Sonstiges	-	-	-	0,2	-
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6</b>	<b>200</b>	<b>0,9</b>	<b>29,2</b>	<b>0,03</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2013; IFH Köln 2013, eigene Berechnungen  
 Erläuterungen: \* Verkaufsflächen unter 100 m<sup>2</sup> und Umsätze kleiner 0,1 Mio. Euro werden nicht ausgewiesen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt abgeleitet von der Betriebsstruktur erwartungsgemäß im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich per Saldo eine Kaufkraftabschöpfung von rund 33 %. Damit kann dem Einzelhandel in dieser Warengruppe allerdings keine über den Nahbereich hinausreichende Ausstrahlungskraft attestiert werden. Er dient somit der Nahversorgung der im Umfeld lebenden Einwohner.

#### 4.4.6 Prägende Ergänzungsstandorte

Zu den prägenden Ergänzungsstandorten in der Schwerter Einzelhandelslandschaft gehören zum einen Einzelhandelsagglomerationen und zum anderen Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel in Schwerte. Bereits im Kapitel 4.3 wurde auf die Bedeutung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Schwerte hingewiesen, dabei handelt es sich um großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die eine Ergänzung zu den Angeboten in den Zentren darstellen. Aufgrund der überwiegend flächenintensiven Angebotsformen und der verkehrlichen Anforderungen sind diese Betriebe vor allem an Sonderstandorten außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche zu finden.

Zu den Sonderstandorten des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels gehören:

- Gartencenter Augsburg, Hörder Straße (rund 6.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- Gartencenter Pötschke, Overberger Straße (rund 7.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- Wohnwelt Reuper, An der Silberkuhle (rund 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- Campingzentrum Schwerte, An der Silberkuhle (rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- Baumarkt Toom, Schützenstraße (rund 5.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

Prägende Angebotsstandorte mit einem Schwerpunkt in nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind:

- Kaufland, Am Dohrbaum (rund 3.660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Getränkemarkt)

■ Ergänzungsstandort Beckestraße, (rund 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

Die Fachmarkttagglomeration Beckestraße liegt rund 600 m südlich der Schwerter Innenstadt, südlich des Einmündungsbereiches Beckestraße / Hagener Straße. Die größten Anbieter sind ein Fachmarkt für Einrichtungsartikel / Baumarktsortimente (Hammer, rund 2.060 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe, rund 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein Schuhfachmarkt (Siemes, rund 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein Lebensmitteldiscounter (Penny, rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie weitere kleinflächige Fachmärkte (Getränkemarkt, Fahrradfachmarkt, Matratzenfachmarkt). Zum Zeitpunkt der Erhebung standen zwei kleinflächige Ladenlokale leer.

Den einzelnen Betrieben sind Sammelstellplätze zugeordnet. Darüber hinaus ist der Kreuzungsbereich stark verkehrlich belastet, so dass Fußwegebeziehungen eine deutlich untergeordnete Bedeutung haben.

**Karte 11: Nutzungen am Standort Beckestraße**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der ALK

Aufgrund des Angebotes zentrenrelevanter Sortimente sowie der über den Nahbereich hinausgehenden Ausstrahlungskraft des nahversorgungsrelevanten Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kommt diesem Standort eine besondere Bedeutung zu. Wobei die derzeitige Gesamtverkaufsfläche etwa einem Drittel der innerstädtischen Verkaufsfläche entspricht. In der Warengruppe Schuhe / Lederwaren liegt der Anteil der Verkaufsfläche im Vergleich zur innerstädtischen Verkaufsfläche bei mehr als zwei Drittel (rund 70 %).

Die angebots- und nachfrageseitigen Kennwerte des Einzelhandelsangebotes im Bereich des Ergänzungsstandortes Beckestraße werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 14: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort Beckestraße**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4	2.500	8,0	11,7	0,69
Blumen (Indoor) / Zoo	-	-	-	0,6	0,07
Gesundheit und Körperpflege	-	100	0,5	1,9	0,28
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	-	0,1	1,1	0,09
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>2.700</b>	<b>8,7</b>	<b>15,2</b>	<b>0,57</b>
Bekleidung	-	-	-	2,7	0,02
Schuhe / Lederwaren	1	1.000	2,9	0,7	3,88
GPK / Haushaltswaren	-	*	0,1	0,4	0,16
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-	0,6	0,04
Sport und Freizeit	1	400	1,0	0,5	1,86
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>1.400</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>0,81</b>
Wohneinrichtung	1	1.100	1,9	0,7	2,74
Möbel	-	-	-	1,7	-
Elektro / Leuchten	-	-	-	0,8	-
Elektronik / Multimedia	-	-	-	2,2	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	0,4	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	0,4	-
Baummarktsortimente	1	1.100	1,6	2,5	0,63
Gartenmarktsortimente	-	-	-	0,4	0,01
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>2.200</b>	<b>3,4</b>	<b>9,1</b>	<b>0,38</b>
Sonstiges	-	-	-	0,2	0,06
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8</b>	<b>6.300</b>	<b>16,2</b>	<b>29,5</b>	<b>0,55</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Januar 2013; IFH Köln 2013, eigene Berechnungen

Erläuterungen: \* Verkaufsflächen unter 100 m<sup>2</sup> und Umsätze kleiner 0,1 Mio. Euro werden nicht ausgewiesen.

#### 4.5 Nahversorgungssituation in den Sozialräumen in Schwerte

In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Schwerte eine **gute quantitative Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Derzeit führen in Schwerte **85 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Randsortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen mehr als **20.140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem An-

teil von mehr als einem Viertel (rund **28 %**) an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Schwerte entspricht.

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,42 m<sup>2</sup> pro Kopf** und liegt somit leicht über der Spannweite im bundesweiten Vergleich von 0,35 - 0,40 m<sup>2</sup>. Mit rund **89 Mio. Euro Umsatz** entfallen rund 39 % des Gesamtumsatzes des Schwerter Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **0,83** zeigt, dass darüber hinaus aber auch noch ein absatzwirtschaftlicher Spielraum für weitere Entwicklungen zur Stärkung der Nahversorgung besteht. Dabei sollte künftig insbesondere die strukturelle und räumliche Versorgungssituation in den einzelnen Sozialräumen berücksichtigt werden.

Die **qualitative Angebotsmischung** aus zwei Verbrauchermärkten, fünf Supermärkten und acht Lebensmitteldiscountern sowie zahlreichen kleineren Lebensmittelläden ist positiv zu bewerten. Ergänzt werden die größeren Anbieter durch kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe, so dass eine breit gefächerte Angebots- und Betriebsformenmischung zu konstatieren ist.

In einem nächsten Schritt muss das nahversorgungsrelevante Angebot nun vor allem **räumlich differenziert** betrachtet werden. Dabei wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gewisse Unterschiede in den einzelnen Sozialräumen der Stadt Schwerte gibt.

**Tabelle 15: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Schwerter Sozialräumen**

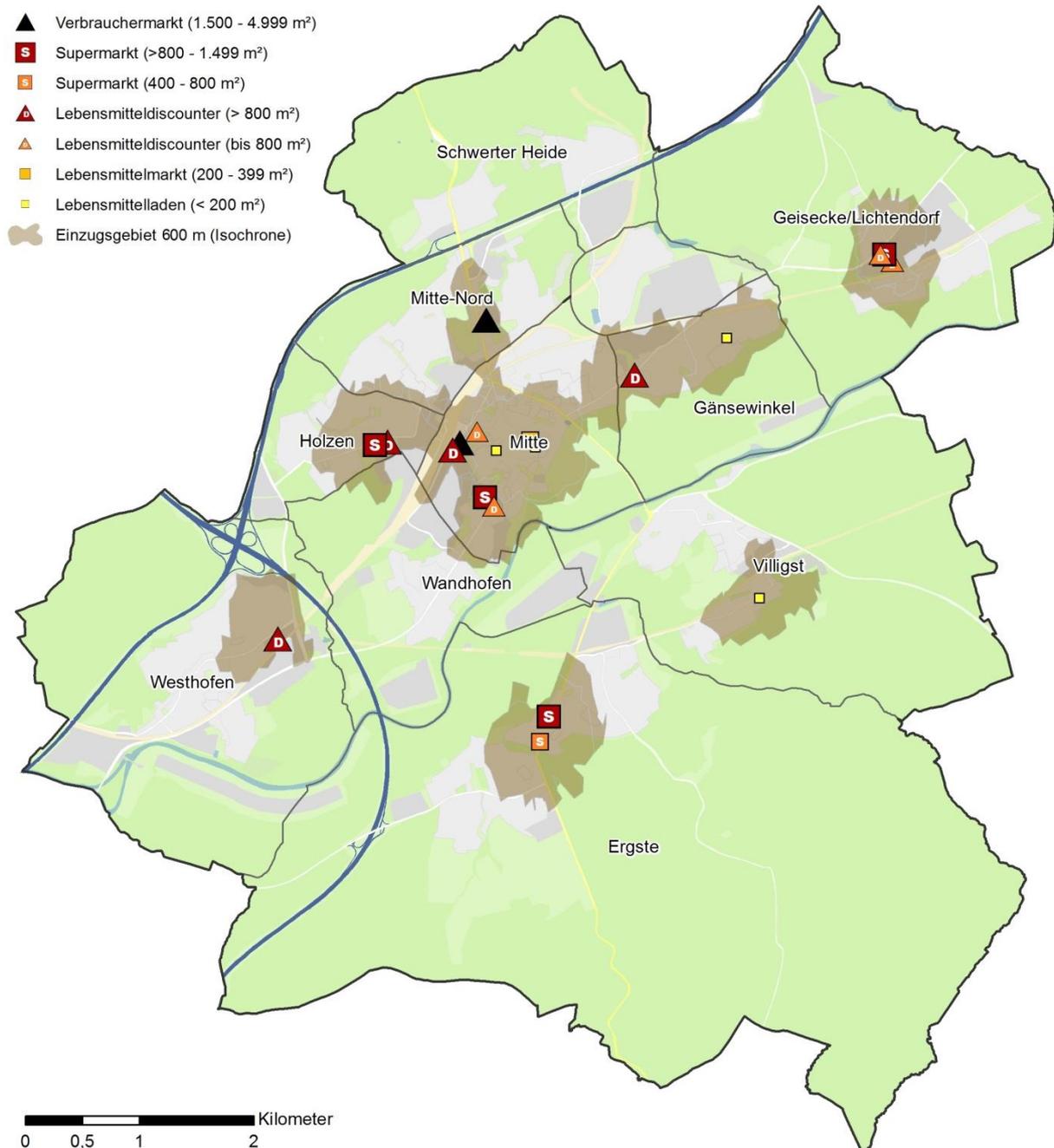
Sozialraum	Einwohner Stand 11/2012	Anzahl Betriebe, Kernsortiment NuG	Verkaufsfläche Kernsortiment NuG (in m <sup>2</sup> )	Verkaufsfläche NuG pro Einwohner(in m <sup>2</sup> )
Schwerter Heide	2.576	-	70	0,03
Geisecke / Lichtendorf	3.150	8	3.240	1,03
Gänsewinkel	2.916	6	1.380	0,47
Schwerte-Ost	1.820	1	20	0,01
Mitte-Nord	5.600	9	3.280	0,59
Mitte	9.677	40	6.990	0,72
Holzen	4.942	3	1.950	0,39
Wandhofen	1.989	-	-	-
Westhofen	5.168	6	900	0,17
Ergste	6.612	9	2.000	0,30
Villigst	3.068	3	300	0,10
<b>Gesamt</b>	<b>47.518</b>	<b>85</b>	<b>20.140</b>	<b>0,42</b>

Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung in Schwerte, Januar 2013

\* NuG = Nahrungs- und Genussmittel (d.h. Lebensmittel, Getränke, Back- und Fleischwaren etc.)

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung muss neben der quantitativen Ausstattung in den Sozialräumen die (wohn-)siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. In der nachfolgenden Karte werden alle strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Schwerte mit einer Isodistanz von 600 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer entspricht.

**Karte 12: Strukturprägende Lebensmittelmärkte mit Isodistanzen (600 m)**



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage ALK, Erhebung Januar 2013

Für die Schwerter Sozialräume wird im Folgenden eine Bewertung der Nahversorgungssituation unter quantitativen, strukturellen und räumlichen Aspekten vorgenommen.

#### **4.5.1 Nahversorgungssituation im Sozialraum Schwerter Heide**

---

Der Sozialraum Schwerter Heide befindet sich im nördlichen Stadtgebiet, nördlich der Bundesautobahn A1.

Einwohner im Sozialraum:	2.576 Einwohner
Nahversorgung, quantitativ:	rund 70 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Randsortiment des Gartencenters Augsburg), Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,03 m <sup>2</sup> / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	kein Lebensmittelmarkt vorhanden
Nahversorgung, räumlich:	keine räumliche Abdeckung durch 600 m-Isodistanz
Veränderung zu 2005:	rückläufige Einwohnerentwicklung um rund -1 % von 2005 zu 2012, keine Veränderung der Verkaufsfläche bzw. der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung

#### **Bewertung**

- Es besteht eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).
- Auch aus räumlicher Sicht ist die Versorgungssituation als defizitär einzustufen. Vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung sowie der Siedlungsstruktur (der Wohnsiedlungsbereich ist in mehrere Bereiche geteilt) besteht allerdings aus rein absatzwirtschaftlicher Sicht kaum eine Entwicklungsperspektive für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes.
- Für die Bevölkerung des Sozialraumes ist die Nutzung eines Kfz zum Einkaufen von Lebensmitteln unabdingbar. Der nächstgelegene Standort eines Lebensmittelanbieters ist dabei derzeit der Verbrauchermarkt Kaufland, Am Dohrbaum.

#### **4.5.2 Nahversorgungssituation im Sozialraum Geisecke / Lichtendorf**

---

Der Sozialraum Geisecke / Lichtendorf befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet. Der Siedlungsbereich ist abgesetzt vom Schwerter Hauptsiedlungsbereich.

Einwohner im Sozialraum:	3.150 Einwohner
Nahversorgung, quantitativ:	rund 3.200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1,03 m <sup>2</sup> / Einwohner

Nahversorgung, strukturell:	Rewe (1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Netto (770 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (690 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)
Nahversorgung, räumlich:	teilweise räumliche Abdeckung der Wohnsiedlungsbereiche durch 600 m-Isodistanz, räumliche Defizite insbesondere in den östlichen Wohnsiedlungsbereichen und Streulagen
Veränderung zu 2005:	leicht positive Einwohnerentwicklung um rund 2 % von 2005 zu 2012, Zunahme der Verkaufsfläche bzw. der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung (Ansiedlung Lebensmitteldiscounter Netto und Weinfachmarkt)

### Bewertung

- Es besteht eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) sowie eine hohe Ausstrahlungskraft über den Sozialraum hinaus.
- Es besteht kein Bedarf zur quantitativen Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Sortimente am Standort.

### 4.5.3 Nahversorgungssituation im Sozialraum Gänsewinkel

Der Sozialraum Gänsewinkel befindet sich im östlichen Bereich des Schwerter Hauptsiedlungsbereichs.

Einwohner im Sozialraum:	2.916 Einwohner
Nahversorgung, quantitativ:	rund 1.400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,47 m <sup>2</sup> / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	Lidl, Schützenstraße (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)
Nahversorgung, räumlich:	räumliche Abdeckung der Wohnsiedlungsbereiche durch 600 m-Isodistanz
Veränderung zu 2005:	negative Einwohnerentwicklung um rund -9 % von 2005 zu 2012, leichter Rückgang der Verkaufsfläche bzw. der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung

### Bewertung

- Es besteht eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und

bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).

- Es besteht kein Bedarf zur quantitativen Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Sortimente am Standort.

#### **4.5.4 Nahversorgungssituation im Sozialraum Schwerte Ost**

---

Der Sozialraum Schwerte Ost befindet sich im nordöstlichen Bereich des Schwerter Hauptsiedlungsbereichs.

Einwohner im Sozialraum:	1.820 Einwohner
Nahversorgung, quantitativ:	rund 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,01 m <sup>2</sup> / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	kein Lebensmittelmarkt vorhanden
Nahversorgung, räumlich:	keine räumliche Abdeckung durch 600 m-Isodistanz
Veränderung zu 2005:	leicht positive Einwohnerentwicklung um 1 % von 2005 zu 2012, Rückgang der Verkaufsfläche bzw. der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung

#### **Bewertung**

- Es besteht eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).
- Auch aus räumlicher Sicht ist die Versorgungssituation als defizitär einzustufen. Vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung sowie der Siedlungsstruktur ist die Entwicklungsperspektive für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes aus absetzwirtschaftlicher Sicht eingeschränkt. Positiv hervorzuheben ist allerdings, dass eine wohnsiedlungsräumlich integrierte Potenzialfläche besteht und darüber hinaus mögliche Entwicklungen in den Zusammenhang des Versorgungsdefizits im nördlichen Sozialraum Schwerter Heide zu stellen sind.

#### **4.5.5 Nahversorgungssituation im Sozialraum Mitte-Nord**

---

Der Sozialraum Mitte Nord befindet sich im nördlichen Bereich des Schwerter Hauptsiedlungsbereichs.

Einwohner im Sozialraum:	5.600 Einwohner
Nahversorgung, quantitativ:	rund 3.280 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,59 m <sup>2</sup> / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	Kaufland, Am Dohrbaum (3.030 m <sup>2</sup> )
Nahversorgung, räumlich:	nur teilweise räumliche Abdeckung der Wohnsiedlungsbereiche durch 600 m-Isodistanz, deutliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit insbesondere für die westlichen und östlichen Wohnsiedlungsbereiche
Veränderung zu 2005:	rückläufige Einwohnerentwicklung um -7 % von 2005 zu 2012, keine wesentliche Veränderung der Verkaufsfläche bzw. der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung

### Bewertung

- Es besteht eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).
- Der Standort ist vorrangig auf Kunden, die mit dem Pkw zum Einkaufen kommen, ausgerichtet.

### 4.5.6 Nahversorgungssituation im Sozialraum Mitte

Der Sozialraum Mitte befindet sich im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Schwerte. Zu den prägenden Einzelhandelsstrukturen gehört die Innenstadt mit einem Lebensmittelvollsortimenter und zwei Lebensmitteldiscountern (mit unterdurchschnittlicher Betriebsgröße). Darüber hinaus ist der Ergänzungsstandort Beckestraße mit einem Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Lebensmitteldiscounter zu nennen.

Einwohner im Sozialraum:	9.680 Einwohner
Nahversorgung, quantitativ:	rund 6.990 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,72 m <sup>2</sup> / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	Rewe, Margot-Röttger-Rath-Straße (1.800 m <sup>2</sup> ); Rewe, Beckestraße (1.400 m <sup>2</sup> ), Aldi, Margot-Röttger-Rath-Straße (910 m <sup>2</sup> ), Penny, Hagener Straße (690 m <sup>2</sup> ), Netto, Bahnhofstraße (510 m <sup>2</sup> )

Nahversorgung, räumlich:	nur teilweise räumliche Abdeckung der Wohnsiedlungsbereiche durch 600 m-Isodistanz, räumliche Defizite insbesondere in den nördlichen Wohnsiedlungsbereichen
Veränderung zu 2005:	rückläufige Einwohnerentwicklung um -1 % von 2005 zu 2012, Zunahme der Verkaufsfläche bzw. der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung

### **Bewertung**

- Es besteht eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).
- Durch die Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe sowie Lebensmitteldiscounters Aldi an den Standort westlich des Bahnhofs konnte eine strukturelle Verbesserung des Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erreicht werden.

## **4.5.7 Nahversorgungssituation im Sozialraum Holzen**

---

Der Sozialraum Holzen befindet sich im westlichen Bereich des Schwerter Stadtgebietes.

Einwohner im Sozialraum:	4.940 Einwohner
Nahversorgung, quantitativ:	rund 1.950 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,39 m <sup>2</sup> / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	Edeka (1.350 m <sup>2</sup> ), Lidl (900 m <sup>2</sup> )
Nahversorgung, räumlich:	nur teilweise räumliche Abdeckung der Wohnsiedlungsbereiche durch 600 m-Isodistanz, räumliche Defizite insbesondere in den westlichen Wohnsiedlungsbereichen
Veränderung zu 2005:	positive Einwohnerentwicklung um +3 % von 2005 zu 2012, Zunahme der Verkaufsfläche bzw. der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung

### **Bewertung**

- Es besteht eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).
- Mit der Verlagerung / Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka sowie der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Lidl wurde ein stabiler Angebotsbaustein geschaffen.

Somit besteht grundsätzlich kein Bedarf für zusätzliche quantitative Entwicklungen in diesem Bereich in Holzen.

#### 4.5.8 Nahversorgungssituation im Sozialraum Wandhofen

Der Sozialraum Wandhofen befindet sich im südwestlichen Bereich des Schwerter Stadtgebietes.

Einwohner im Sozialraum:	1.989 Einwohner
Nahversorgung, quantitativ:	./.
Nahversorgung, strukturell:	keine Lebensmittelmärkte vorhanden
Nahversorgung, räumlich:	keine räumliche Abdeckung der Wohnsiedlungsbereiche durch 600 m-Isodistanz
Veränderung zu 2005:	rückläufige Einwohnerentwicklung um -13 % von 2005 zu 2012, keine Veränderung der Verkaufsfläche bzw. der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung

#### Bewertung

- Die geringe Mantelbevölkerung schränkt die Entwicklungsperspektiven zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ein.
- Es besteht bei isolierter Betrachtung des Sozialraumes Wandhofen eine unzureichende Versorgungssituation bezogen auf den gesamtstädtischen (0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).
- Für die Einwohner des Sozialraumes ist die Nutzung eines Kfz zum Einkauf von Lebensmitteln unabdingbar. Der nächstgelegene Standort ist in rund 800 m Entfernung der östlich gelegene Ergänzungsstandort Beckestraße, der aufgrund seiner Nahversorgungsangebote das Versorgungsdefizit des Sozialraums Wandhofen teilweise kompensieren kann.

#### 4.5.9 Nahversorgungssituation im Sozialraum Westhofen

Der Sozialraum Westhofen befindet sich im westlichen Bereich des Schwerter Stadtgebietes, deutlich abgesetzt vom Hauptsiedlungsbereich.

Einwohner im Sozialraum:	5.168 Einwohner
Nahversorgung, quantitativ:	rund 900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,17 m <sup>2</sup> / Einwohner

Nahversorgung, strukturell:	Lidl, Reichshofstraße (900 m <sup>2</sup> )
Nahversorgung, räumlich:	nur teilweise räumliche Abdeckung der Wohnsiedlungsbereiche durch 600 m-Isodistanz, räumliche Defizite insbesondere in den westlichen Wohnsiedlungsbereichen
Veränderung zu 2005:	rückläufige Einwohnerentwicklung um -14 % von 2005 zu 2012, Abnahme der Verkaufsfläche bzw. der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung

### **Bewertung**

- Eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) korrespondiert mit einer deutlich eingeschränkten räumlichen Nahversorgungssituation im Sozialraum Westhofen.
- Vor dem Hintergrund der ablesbaren Versorgungsdefizite (quantitativ, strukturell, räumlich) zeigt sich Handlungsbedarf zur Stärkung der Nahversorgung in Westhofen. Für die Einwohner des Sozialraumes ist derzeit weitgehend die Nutzung eines Kfz zum Einkauf von Lebensmitteln unabdingbar.

### **4.5.10 Nahversorgungssituation im Sozialraum Ergste**

---

Der Sozialraum Ergste liegt im südlichen Stadtgebiet, deutlich abgesetzt vom Hauptsiedlungsbereich.

Einwohner im Sozialraum:	6.610 Einwohner
Nahversorgung, quantitativ:	rund 2.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,30 m <sup>2</sup> / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	Kaufpark (1.110 m <sup>2</sup> ), Edeka (800 m <sup>2</sup> )
Nahversorgung, räumlich:	nur teilweise räumliche Abdeckung der Wohnsiedlungsbereiche durch 600 m-Isodistanz, räumliche Defizite insbesondere in den westlichen und östlichen Wohnsiedlungsbereichen
Veränderung zu 2005:	rückläufige Einwohnerentwicklung um -12 % von 2005 zu 2012, keine Veränderung der Verkaufsfläche bzw. der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung

## Bewertung

- Es besteht eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).
- Der Wohnsiedlungsbereich ist in zwei größere Teilbereiche zu differenzieren. Der zentrale Bereich Ergste liegt räumlich zwischen diesen Bereichen. Entwicklungen zur Sicherung und Stärkung des nahversorgungsrelevanten Angebotes sind wünschenswert, aber auch unter Berücksichtigung bestehender Strukturen vorzunehmen.

### 4.5.11 Nahversorgungssituation im Sozialraum Villigst

Der Sozialraum Villigst liegt im östlichen Stadtgebiet, abgesetzt vom Hauptsiedlungsbereich.

Einwohner im Sozialraum:	3.068 Einwohner
Nahversorgung, quantitativ:	rund 300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,10 m <sup>2</sup> / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	Villigster Frischemarkt (150 m <sup>2</sup> )
Nahversorgung, räumlich:	nur teilweise räumliche Abdeckung der Wohnsiedlungsbereiche durch 600 m-Isodistanz, räumliche Defizite insbesondere in den nördlichen Wohnsiedlungsbereichen
Veränderung zu 2005:	rückläufige Einwohnerentwicklung um -10 % von 2005 zu 2012, keine Veränderung der Verkaufsfläche bzw. der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung

## Bewertung

- Es besteht eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bezogen auf den gesamtstädtischen (0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner).
- Entwicklungsperspektiven zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes sind vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung eingeschränkt. Positiv hervorzuheben ist der Lebensmittelladen in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage, der zumindest einen Teil der Nahversorgung für den Sozialraum gewährleisten kann.
- Für die Einwohner des Sozialraumes ist jedoch weitgehend die Nutzung eines Kfz zum Einkauf von Lebensmitteln unabdingbar. Die nächstgelegenen größeren Lebensmittelmärkte befinden sich im Nahversorgungszentrum Ergste.

#### 4.5.12 Fazit zur Nahversorgungssituation in den Sozialräumen

---

- Es ist festzuhalten, dass sich die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, mit einem seit 2005 leicht gestiegenen Wert von nun 0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner, leicht überdurchschnittlich darstellt und somit eine entsprechend gute quantitative Versorgungssituation besteht. Dabei sind es vor allem auch strukturelle Verbesserungen (z.B. Modernisierung von Lebensmittelmärkten), die eine Aufwertung und damit positive Entwicklung der Nahversorgungsstruktur in Schwerte bewirkt haben.
- Vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur in der Stadt Schwerte, mit z.T. geringen Siedlungsdichten bzw. kleineren Wohnsiedlungskörpern, spielt das Kfz erwartungsgemäß eine nicht zu vernachlässigende Rolle bei der Bereitstellung von Standorten mit Lebensmittelmärkten. So sind auch jene Standorte, die vorrangig von Kunden mit dem Auto angefahren werden ein prägender Baustein innerhalb der Versorgungsstruktur der Stadt Schwerte (beispielsweise Kaufland, Am Dohrbaum oder Ergänzungsstandort Beckestraße).
- Hinsichtlich der räumlichen und strukturellen Situation zeigen sich z.T. Defizite, was die räumliche Versorgungssituation (insbesondere auch hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten) angeht. Dies ist für das nördliche Stadtgebiet mit den Sozialräumen Schwerter Heide und Schwerte Ost ebenso hervorzuheben wie für die Sozialräume Westhofen, Wandhofen und Villigst. Mit Ausnahme von Westhofen ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl (z.T. deutlich weniger als 3.000 Einwohner) hinsichtlich der Ansiedlung eines strukturprägenden Marktes (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) voraussichtlich nur ein sehr verhaltenes Ansiedlungsinteresse in diesen Sozialräumen besteht.
- Handlungsbedarf zeigt sich besonders im Hinblick auf die quantitativ wie räumlich defizitäre Versorgungssituation in Westhofen. Darüber hinaus ist zu prüfen, wie die Nahversorgungssituation in den Sozialräumen Ergste und Villigst sowie Schwerter Heide und Schwerte Ost gestärkt werden kann.

#### 4.6 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

---

- Mit **267 Einzelhandelsbetrieben** auf fast **77.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** ist in der Stadt Schwerte ein über alle Warengruppen umfassendes Einzelhandelsangebot vorhanden. Bezogen auf aktuell rund 47.500 Einwohner ergibt sich eine **Verkausflächenausstattung von rund 1,64 m<sup>2</sup> je Einwohner**, was im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,4 m<sup>2</sup> / Einwohner) einen **überdurchschnittlichen** Wert darstellt. Im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung ist dieser Wert jedoch als unterdurchschnittlicher Ausstattungsgrad einzuordnen (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker+Kruse-Datenbank beträgt rund 2,0 m<sup>2</sup>).

- Es zeigen sich aus quantitativer Sicht **keine signifikanten Angebotslücken**. Angebotschwerpunkte liegen in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente sowie auch in der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung.
- Mit einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 268 Mio. Euro** weist Schwerte ein im bundesweiten wie im regionalen Vergleich **überdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 103,5) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rund 228 Mio. Euro** im Schwerter Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** von rund **0,85** ergibt, d.h. per Saldo fließen rund 15 % des lokalen Kaufkraftpotenzials der Stadt Schwerte an Konkurrenzstandorte ab. Dieser vergleichsweise niedrige Wert für ein Mittelzentrum spiegelt vor allem die Position des Schwerter Einzelhandels im Spannungsgeflecht mit der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation (z.B. Erreichbarkeit der Wettbewerbsstandorte in den Oberzentren Dortmund und Hagen) wieder. Hohe Zentralitäten und **Kaufkraftzuflüsse** zeigen sich vor allem in den Warengruppen Blumen / Zoologische Artikel, Gartenmarktsortimente, medizinische und orthopädische Artikel sowie Schuhe / Lederwaren.  
Im **Vergleich zum Jahr 2005** konnte die Zentralitätskennziffer annähernd gehalten werden.
- Bedeutendster Angebotsstandort im Stadtgebiet ist **die Schwerter Innenstadt**. Diese präsentiert sich grundsätzlich als quantitativ gut ausgestattetes Zentrum mit Angebotskonzentrationen in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere in den typischen zentrenrelevanten Sortimenten der Warengruppe Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren und Sportartikel. Die Hauptlage des Geschäftszentrums befindet sich in der Hüsingstraße zwischen Postplatz und Cave-de'-Tirreni-Platz.
- Grundsätzlich positiv zu werten, ist das Vorhandensein **größerer Magnetbetriebe** (Einkaufszentrum, Textilkaufhäuser und Fachmärkte) sowie einer Vielzahl kleinerer Fachgeschäfte in der Schwerter Innenstadt. Der inhabergeführte Facheinzelhandel bildet eine Stärke des Standorts. Die Fortführung der bisherigen Entwicklungen der Innenstadt – sowohl städtebauliche Entwicklungen wie auch einzelhandelsrelevante – bieten eine gute Option sich auch weiterhin im regionalen Wettbewerb zukunftsfähig zu positionieren.
- Das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandorts Schwerte reicht vor allem in die benachbarten Kommunen sowie teilweise in das daran angrenzende, ländlich strukturierte Umland, insbesondere in östlicher Richtung. Einer Ausdehnung des Einzugsgebietes nach Norden und Süden sind durch die Wettbewerbsstandorte Dortmund und Hagen gesetzt.
- Für das Schwerter Stadtgebiet stellt sich mit einer **Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 0,42 m<sup>2</sup> / Einwohner** eine gute quantitative Versorgungssituation dar. Der Betriebstypenmix ist differenziert und umfasst neben Verbrauchermärkten, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern auch kleinere Anbieter (u.a. Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe). Vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur in der Stadt Schwerte, mit z.T. geringen Siedlungsdichten und Streulagen, spielt das Kfz erwartungsgemäß eine nicht zu vernachlässigende Rolle bei der Bereitstellung von Standorten mit Lebensmittelmärkten. So sind auch jene Standorte, die vorrangig von Kunden mit dem Auto angefahren werden, ein prägender Baustein innerhalb der Versorgungsstruktur der Stadt Schwerte.
- Einen besonderen Standorttyp stellt die **Fachmarkttagglomeration an der Beckestraße** im Einmündungsbereich Beckestraße / Hagener Straße dar. Dieser ist geprägt durch großforma-

tige Anbieter mit Angebotsschwerpunkten aus den Warengruppen Nahrungs- und Genussmitteln, Schuhe und Wohneinrichtungsartikeln bzw. Baumarktsortimenten. Insbesondere aufgrund seiner Dimensionierung sowie der für Kunden, die mit dem Pkw zum Einkaufen fahren, günstigen Lage, tritt der hier ansässige Einzelhandel in Wettbewerb mit dem innerstädtischen Einzelhandel und den Angeboten zur wohnungsnahen Grundversorgung (beispielsweise in den Nahversorgungszentren).

- Darüber hinaus ergänzen **großflächige Einzelbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** (Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) die Angebote in den Schwerter Zentren. Aus quantitativer Sicht ist im Schwerter Einzelhandel ein hoher Verkaufsflächenanteil der Innenstadt sowie ergänzender zentraler Bereiche im Stadtgebiet zu konstatieren. In den zentrenrelevanten Angeboten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe konnte in der Vergangenheit eine Angebotsverschiebung an überwiegend autokundenorientierte, städtebaulich nicht integrierte Lagen verhindert werden, was auf die konsequente Ansiedlungs- und Steuerungspraxis der Stadt Schwerte in den vergangenen Jahren zurück geht. Diese soll auch zukünftig fortgeführt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Schwerter Einzelhandel aus rein quantitativer Sicht eine gute Angebots- und Nachfragesituation aufweist. Es bestehen keine erheblichen quantitativen Angebotsdefizite. Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur unter qualitativen und funktionalen Aspekten zeigt jedoch, dass – trotz einer insgesamt weitgehend ausgewogenen Struktur – stellenweise Verbesserungsbedarf besteht. Dies betrifft beispielsweise die Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung. Insgesamt wird Schwerte seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht.

Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist vor allem die bestehende funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche weiter herauszuarbeiten. Dabei zeigt sich Handlungsbedarf hinsichtlich der Aktivierung von Leerständen, z.B. ehemals Askania oder im Verlauf der Bahnhofstraße, sowie der stärkeren Verknüpfungen der einzelnen Teilbereiche.

Innerhalb der vergangenen Jahrzehnte wurde in Schwerte eine konsequente räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung betrieben, die sich an zahlreichen Standorten in entsprechenden bauleitplanerischen Maßnahmen widerspiegelt. Die im Einzelhandel allgemein zu beobachtende Entwicklungstendenz zur zunehmenden **Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte** ist in Schwerte bislang weniger zu beobachten. Gleichwohl sieht sich auch Schwerte wiederkehrenden Ansiedlungsanfragen von Investoren für solche Standorte ausgesetzt.

Mit Blick auf die zukünftige Stadt-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die ausgesprochen positiv zu wertende Konzentration des Einzelhandelsangebots auf bestimmte städtebaulich-funktionale Zentren zu sichern. Insbesondere die Attraktivität des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt gilt als wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Schwerte. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich **Innenstadt als wichtigster Versorgungsstandort im Stadtgebiet** zukünftig zu sichern und zu fördern, ergänzende Standorte sind weiterhin zentrenverträglich zu gestalten.

## 5 Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Schwerte

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2020) 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. 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 3 und 4). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

### Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität<sup>10</sup> wird als konstant 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. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, ist für die zukünftige Entwicklung in Schwerte von einer konstanten Flächenproduktivität auszugehen.

### Bevölkerungsentwicklung in Schwerte bis 2020

Während sich in den 1990er Jahren und weiter bis zum Jahre 2005 die Einwohnerzahl in Schwerte generell und z.T. deutlich über der 50.000er-Marke bewegte, setzt sich seit Beginn des aktuellen Jahrtausends ein stetiger Bevölkerungsrückgang durch (vgl. dazu Abbildung 4). Der Demographiebericht der Stadt Schwerte<sup>11</sup> geht auf Basis der LDS Prognose (Zensus 2007) von einem weiteren Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2025 aus. Dabei liegt die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Schwerte bereits leicht unter dem prognostizierten Wert<sup>12</sup>. Es ist davon auszugehen, dass der bisherige Trend des Bevölkerungsrückgangs auch in den nächsten Jahren

<sup>10</sup> Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<sup>11</sup> Demographiebericht der Schwerte, Situation und Entwicklung, Hrsg. Stadt Schwerte, August 2009

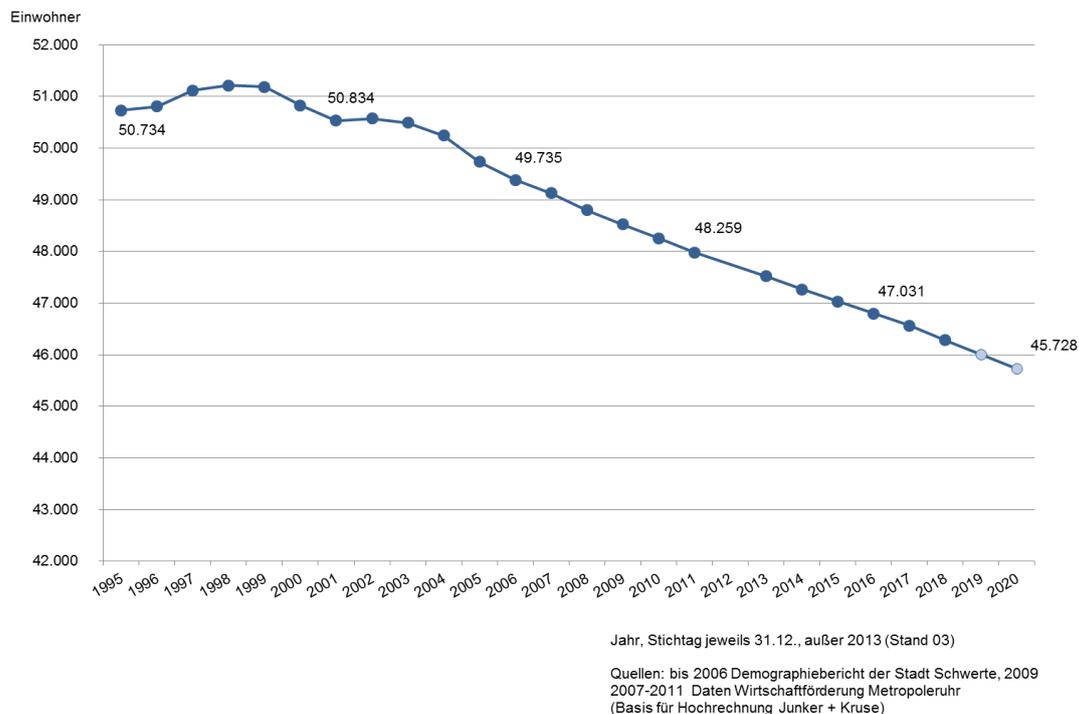
<sup>12</sup> Hinweis: Es wurden bereits erste Ergebnisse des Zensus 2011 (Stand 9. Mai 2011) veröffentlicht. Dabei ergeben sich für die Stadt Schwerte Abweichungen zur Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus 2007 in Höhe von -3,1 % bzw. -1.465 Einwohner. Bislang sind die Daten des Zensus 2011 jedoch noch nicht abschließend ausgewertet. Eine aktualisierte Bevölkerungsprognose liegt demnach auch noch nicht vor. Daher wird auf die Daten der Fortschreibung (Stand 31.12.2011) zurückgegriffen.

anhalten wird. **Für den Prognosehorizont 2020 wird demnach eine Einwohnerzahl von rund 45.700 zugrunde gelegt.**

Die Bevölkerungsentwicklung im Umland folgt ebenfalls diesem rückläufigen Trend.

Den weiteren Ausführungen dieser Untersuchung liegt als Annahme ein entsprechender Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2020 zugrunde.

**Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose 1995 - 2020**



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

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2020 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).

Folgende Entwicklungen sind bis 2020 zu berücksichtigen:

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> EHI (2005-2010): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)); Handelsjournal et al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2010), zitiert nach [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u.a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend<sup>14</sup>.
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen –2 und +2 % weitestgehend stagniert (2010: rd. 400 Mrd. Euro)<sup>15</sup>.
- Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass zwar insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen<sup>16</sup> Kaufkraft zu rechnen ist, jedoch müssen **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d.h. es muss eine Prognose erfolgen, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt.

Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 16: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen**

Branche	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit und Körperpflege	
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	
Bekleidung / Wäsche	
Schuhe / Lederwaren	
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	
Spielwaren / Hobbyartikel	
Sport und Freizeit	
Wohneinrichtung / Möbel	
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	
Unterhaltungselektronik / Informationstechnik / Telekommunikation / Musik / Foto	
Medizinische und orthopädische Artikel	
Uhren / Schmuck	
Bau- und Gartenmarktsortiment	

Quelle: EHI: Einzelhandel Aktuell 2005-2010, KPMG-Studie 2005; Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2010

<sup>14</sup> EHI (2005-2010): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 (www.destatis.de); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2010), zitiert nach www.handelsdaten.de

<sup>15</sup> ebenda

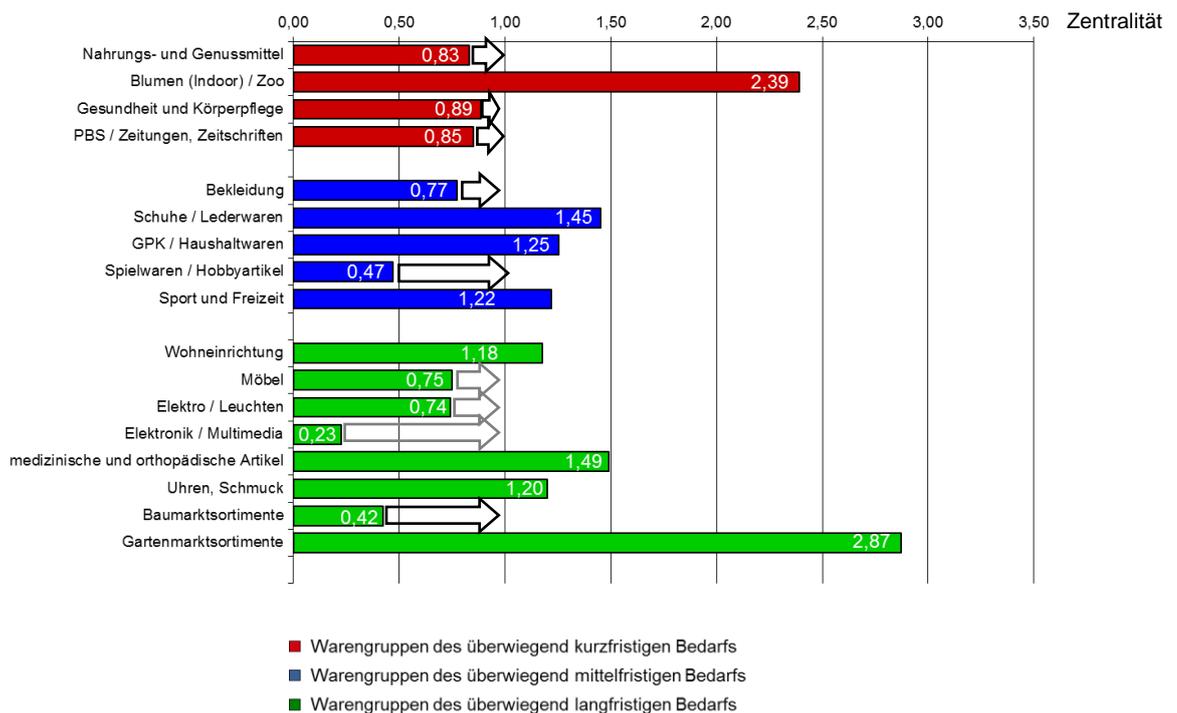
<sup>16</sup> Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzliche absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

## Zielzentralitäten für das Jahr 2020

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Schwertes sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der **Grundversorgung** eine **Zielzentralität von 1,0** angenommen. Dieser Wert wird in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Körperpflegeartikel sowie PBS / Zeitungen, Zeitschriften unterschritten. Während sich für die Warengruppen Drogerie- und Körperpflegeartikel sowie PBS / Zeitungen, Zeitschriften aufgrund des vergleichsweise niedrigen Kaufkraftpotenzials nur geringe Verkaufsflächenspielräume ergeben, welche vorrangig zur Arrondierung des Bestandes genutzt werden können, ergeben sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutliche Verkaufsflächenpotenziale. Diese erlauben die Ansiedlung von großflächigen Märkten zur Schließung von quantitativen und räumlichen Versorgungsdefiziten, beispielsweise in Schwerte-Ost oder Westhofen.
- Aufgrund der Lage Schwertes im Spannungsfeld der Oberzentren Dortmund und Hagen sowie der Mittelzentren (u.a. Unna und Iserlohn) wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftzuflüsse per Saldo tendenziell nicht in allen Warengruppen erreichbar sind. Vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation wird eine Zielzentralität von 1 grundsätzlich als Ziel angenommen. Dieser Wert wird in einzelnen Warengruppen (Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren, Sportartikel / Freizeit) bereits heute überschritten. Entwicklungspotenziale ergeben sich für die Warengruppen Bekleidung und Spielwaren / Hobbyartikel. Vor dem Hintergrund der Angebotsüberschneidung mit anderen Warengruppen, wie Elektronik / Multimedia sind die rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel - nicht nur in Schwerte - zunehmend zu relativieren. Darüber hinaus handelt es sich hier um Waren, welche auch im Internet nachgefragt werden. Dennoch können und sollten die Verkaufsflächenpotenziale zur Qualifizierung des innerstädtischen Angebotes genutzt werden.
- Im **langfristigen** Bedarfsbereich werden ebenfalls **Zielzentralitäten von 1,0** angenommen. Diese werden in einigen Warengruppen heute bereits überschritten, beispielsweise Gartenmarktsortimente oder Uhren / Schmuck. Dabei sind der Umsetzung rechnerischer Verkaufsflächenpotenziale vor dem Hintergrund üblicher Marktzutrittsgrößen, bestehender Konkurrenzstandorte und absatzwirtschaftlichen Erfordernissen in einzelnen Warengruppen Grenzen gesetzt. In diesen Warengruppen spielt besonders das Angebot in den umliegenden Gemeinden, insbesondere wiederum der Oberzentren Dortmund und Hagen, eine wesentliche Rolle. Da diese Städte über ein deutlich höheres Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial verfügen, sind dort aus absatzwirtschaftlicher Sicht die notwendigen Rahmenbedingungen für großflächige Anbieter, beispielsweise in der Warengruppe Elektronik / Multimedia besser gegeben.
- Während in den Warengruppen Möbel und Elektrogeräte / Leuchten rechnerische Verkaufsflächenpotenziale zur Arrondierung des Bestandes dienen können, ergeben sich relevante **quantitative Entwicklungspotenziale vor allem in der Warengruppe Baumarktsortimente**. Hier ist die Ansiedlung eines zusätzlichen Marktes vor dem Hintergrund der räumlichen Versorgungssituation zu prüfen.

Abbildung 5: Zentralitäten des Einzelhandels in Schwerte – Steigerungspotenziale



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der bestehenden Zentralitätskennziffern in Schwerte

## Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Schwerte aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Branchen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern, dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben insbesondere in den Zentren oder im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung auf folgende Aspekte ankommt:

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

Zusätzliche Kaufkraft kann grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Warengruppen 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 insbesondere 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. Nahversorgungstandorten 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 (z.B. in den Warengruppen Bekleidung oder Schuhe) – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Schwerte, beispielsweise in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-) Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen. Magnetanbieter wie bestimmte Textilfilialisten können darüber hinaus in der Warengruppe Bekleidung maßgeblich zur Kundenbindung an einen Standort beitragen. Auch neuartige Marken und Konzepte sind für eine ausgewogene und attraktive Angebotsmischung für Kunden aller Altersstufen ebenso von hoher Bedeutung, wie ausreichend große Ladeneinheiten (z.B. Fachgeschäfte mit „mittleren“ Betriebsgrößen von mehr als 200 m<sup>2</sup> bzw. auch 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Vor allem geht es jedoch auch um die räumliche Einzelhandelsentwicklung. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in der Innenstadt, führen. In diesem Zusammenhang stellen in der Innenstadt die Leerstände (z.B. ehemaliger Standort Askania) geeignete Flächenpotenziale in zentraler Lage des Hauptgeschäftsbereichs dar. Die Ansiedlung insbesondere von Angebotsergänzungen in Warengruppen mit defizitären Angebotsausstattungen als zusätzlicher Frequenzbringer könnte zur weiteren Profilierung der Innenstadt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Schwerte und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und 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 die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion stärken
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf städtebaulich wünschenswerte Standorte beitragen
- ...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer weiteren Vielfalt des Angebotsspektrums beitragen

## 6 Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes

---

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsoptionen zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor in erster Linie für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben. Vorhaben führen bei der Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu **Umsatzumverteilungseffekten** innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstruktur im Stadtgebiet führen kann.

Entwicklungsabsichten sind auch weiterhin kritisch zu beurteilen, wenn sie eine unverhältnismäßige Angebotsverschiebung bei zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i.S.v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Versorgungsstandorten zugeordnet sind, bewirken. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung dieser Standorte sowie der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung zur Folge.

Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsangebotes in Schwerte führen.

### 6.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds

---

Der Einzelhandelsstandort Schwerte soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf die integrierten Zentren sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Der Gedanke einer funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Gliederung der Versorgungsstrukturen in Schwerte hat sich grundsätzlich etabliert. Somit wird ein klarer räumlicher wie funktionaler Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung geschaffen: **Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Schwerter Stadtgebiet konzentriert.** Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Schwerte innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Aus **ökonomischer Sicht** wird unter Berücksichtigung des vielfach ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums durch klare sortiments- und größenspezifische Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und zu

einer besseren Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung beitragen. Durch diese Zielvorgaben seitens der Stadt Schwerte bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Schwerte können 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 Leitbilds mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden und Planungs- und Investitionssicherheit sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung im Schwerter Einzelhandel wird das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren 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. Für Betreiber und Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit im Stadtgebiet gegeben. Städtebauliche Begründungen, z.B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

### Fazit

**Das bisherige Leitbild ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Dadurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt!**

Aus der Sicht des Gutachters bleibt die Stadt Schwerte durch das Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als gut strukturierter Angebotsstandort mit multifunktionalen Zentren erhalten. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Stadt wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der Zentren und integrierten Versorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust nicht zu verhindern.

## 6.2 Fortschreibung der Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Schwerte

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung wurden in der Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2005 aus der einzelhandels-spezifischen Situation in der Stadt Schwerte, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Stadt abgeleitet. Nach der durchgeführten Aktualisierung dieser Grundlagen können die bestehenden Ziele und Maßnahmen, die eine posi-

tive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Schwerte gewährleisten sollen, grundsätzlich fortgeschrieben werden. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Am übergeordneten Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwerte, der **Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt**, kann festgehalten werden:

- Die **Attraktivität** des Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle *Zusammensetzung* (Vielfalt der Branchen, 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 auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Schwerte innerhalb der Region und vor allem auch im Spannungsfeld der benachbarten Oberzentren gerecht wird.
- Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gesamtstadt, der Schwerter Versorgungsstandorte und der Sozialräume. Im Folgenden wird daher der überarbeitete Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Schwerte zugrunde zu legen ist.

Diese aktualisierten Zielvorschläge beziehen sich räumlich zum einen auf die Gesamtstadt mit ihrer zentralörtlichen Funktion und zum anderen auf die Innenstadt, dem wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Stadt sowie die ergänzenden Versorgungsstandorte im Stadtgebiet.

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Schwerter Stadtgebiet sollte gewährleistet werden durch eine

- funktional gegliederte Standortstruktur mit
- funktionsfähigen Versorgungszentren sowie
- zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten.

**Es geht weiterhin primär darum, die gewachsenen Zentren in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken**, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer Versorgungsfunktion uneingeschränkt gerecht werden können.

### **Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion**

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Schwerte bleibt die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit nur zum Teil erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,85).

Weitere Ansiedlungsanfragen insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Angeboten offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Schwerte. Diesbezüglich würde eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Schwerte bleibt es, einer solchen drohenden räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang auf den gewachsenen städtebaulich funktionalen Zentren und insbesondere der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie ferner auf integrierten Nahversorgungsstandorten und zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten. Diese sind zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen. Dabei ist insbesondere ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die (überörtliche) Attraktivität des Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

### **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt**

Die europäische Stadttradition weist innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die Sicherung und Stärkung der Schwerter Innenstadt. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum in der Schwerter Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit zugemessen hat.

Neben der Zentralität – also der vorrangig quantitativen Komponente – soll auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Bezogen auf den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen anzustreben. Die Ansiedlung moderner Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann in hohem Maße zur Stärkung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie dem Einzelhandelsstandort Schwerte allgemein beitragen.

Die Schwerter Innenstadt besitzt mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie den über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der raumordnerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bildet sie den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt. Um dieser Rolle in Schwerte auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung dieses zentralen Versorgungsbereiches festgehalten werden. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstädte erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken.

### **Hierarchisch gestuftes, aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch geglieder-

ten Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in der Innenstadt sowie grundversorgungsrelevanter Sortimente in den Nahversorgungszentren sowie an solitären Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.

### **Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte bzw. Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)**

Die bestehenden Sonderstandorte für Einzelbetriebe mit (z.T.) überörtlicher Bedeutung (vgl. Kapitel 4.4.6) stellen eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels zu den integrierten Schwerter Zentren dar. Im Sinne einer Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als Standorte für großflächigen Einzelhandel außerhalb der gewachsenen Zentren der Stadt und als Ergänzungsstandorte für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Bestandspflege der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss. Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind an geeigneten Standorten im Stadtgebiet grundsätzlich möglich und im Einzelfall hinsichtlich ihrer Verträglichkeit und Kompatibilität mit den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Schwerte zu prüfen. Ausweitungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an solchen Ergänzungsstandorten auszuschließen.

Prinzipiell ist zu beachten, dass vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale in der Stadt Schwerte keine dringende Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte besteht. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und hat ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem 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.

### **Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")**

Kompakte Zentren mit kurzen Wegen sind eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Aber auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten dient einer bevölkerungsnahen Versorgung und einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Eine Verkürzung der in der Stadt erforderli-

chen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine "Stadt der kurzen Wege" aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

### **Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere durch funktionsfähige Nahversorgungszentren**

Die Verkürzung der Wege dient auch einer möglichst flächendeckenden Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: **Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufig erreichbare), möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden.** Die gute bestehende gesamtstädtische Ausstattung darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z.B. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Schwerter Stadtgebiet zu sichern. Dazu gehört insbesondere auch die Orientierung an der gewünschten Versorgungsfunktion und dem damit einhergehenden Nachfragepotenzial der einzelnen Standorte.

**Die Kaufkraftbindung eines zentralen Versorgungsbereichs soll vorrangig aus dem Einzugsbereich** – und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere Nahversorgungsstandorte gerichteten Kaufkraftströmen – erreicht werden!

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

Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. Diesbezüglich ist der komplette Ausschluss von Einzelhandel in solchen Gewerbegebieten eine mögliche Entwicklungsoption.

### **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 Zentrenkonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in

dem Sinne, dass diese vor „unfairem Wettbewerb“ geschützt werden sollen. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu 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.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Schwerte ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

### **6.3 Fortschreibung des räumlichen Standortmodells zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Schwerte**

---

Ausgangspunkt für die Überprüfung und Überarbeitung des räumlichen Standortmodells im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ist die vorhandene Zentrenstruktur im Schwerter Stadtgebiet, die in der Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2005 definiert wurde. Als Grundgerüst dient eine zweistufige Gliederung der Zentren. Diese sollen sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots dahingehend unterscheiden, dass das Hauptzentrum (Innenstadt) für die gesamte Stadt (und auch die Region) von Bedeutung ist und die Nahversorgungszentren auf Ebene einzelner Stadtbereiche (Sozialräume) eine Grund- und Nahversorgungsfunktion (wohnnortnahe Versorgung) erfüllen.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Zentrums in eine Zentrenhierarchie haben das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Zentrums. Hierbei fließen als Kriterien u.a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sein soll. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann. Ferner ist eine räumlich ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen zwischen den Sozialräumen berücksichtigt.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere Kriterien definieren:

#### **Hauptzentrum: Schwerter Innenstadt**

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu den anderen Zentrentypen deutlich am größten.

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Schwertes. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend. Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- Breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches, einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

### Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren weisen gegenüber dem Hauptzentrum ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel (rund 2.000 - 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Dienstleistungen auf. Allerdings noch mit nennenswerter Bedeutung auf Ebene des jeweiligen Sozialraums und einem Einzugsgebiet von i.d.R. rund 5.000 - 10.000 Einwohnern. Es handelt sich um lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen.

Nahversorgungszentren sollten demnach folgende Kriterien erfüllen:

- In der Regel bilden ein bis zwei Lebensmittelmärkte den Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- nur vereinzelte Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden – Wettbewerbssituation fehlt überwiegend (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente),
- bestenfalls einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote vorhanden, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich für die Stadt Schwerte nachfolgende Standortstruktur:

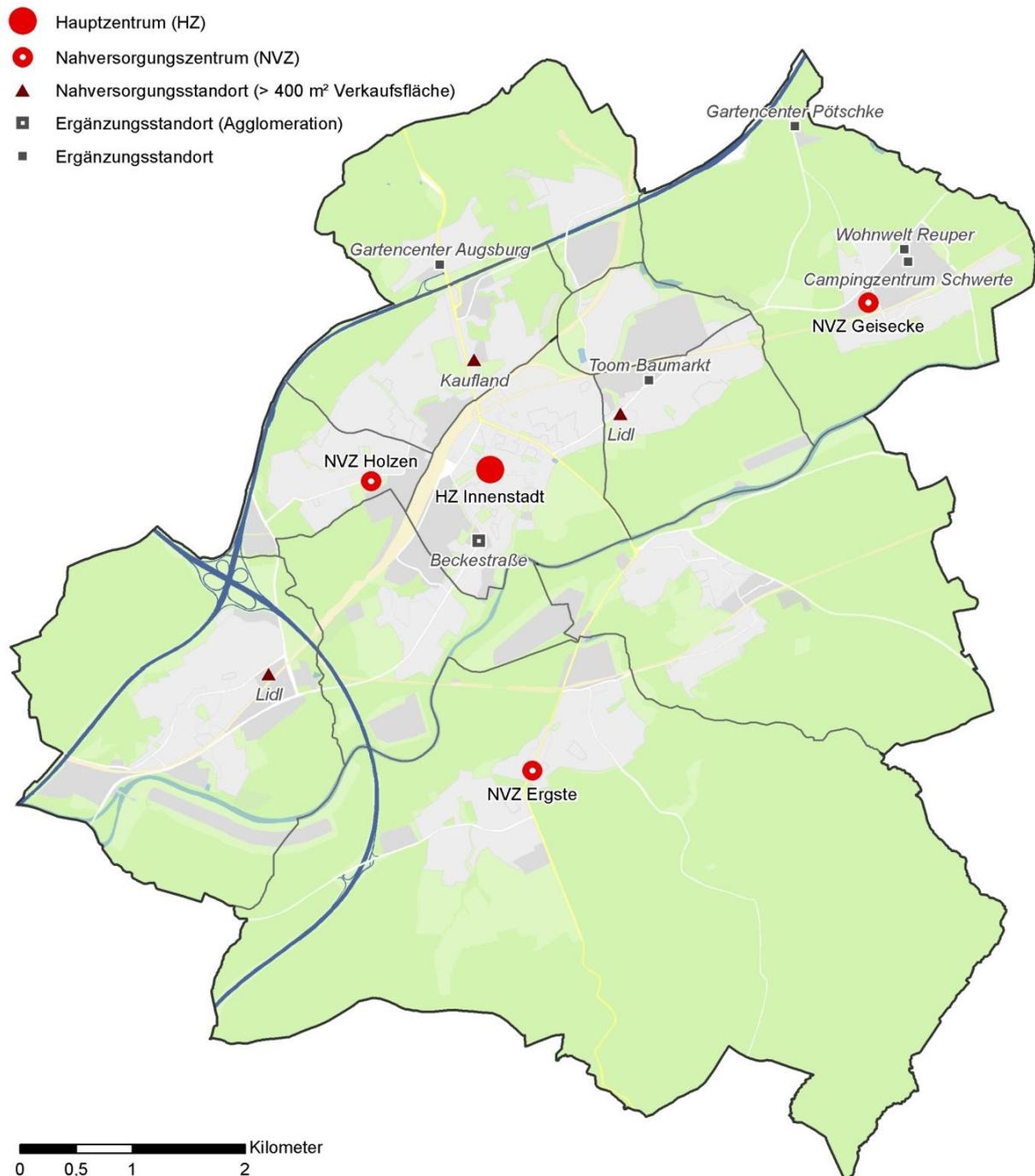
**Abbildung 6: Zielorientiertes Standortmodell der Stadt Schwerte**



Quelle: Eigene Darstellung

Mit Blick auf die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen einerseits und unter Berücksichtigung der dezidierten quantitativen und städtebaulichen Analysen sämtlicher Einzelhandelsstandorte in Schwerte andererseits werden folgende zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche unter anderem i.S.v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO vorgeschlagen:

**Karte 13: Perspektivische Zentrenstruktur in der Stadt Schwerte**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte

Neben den Zentren sind solitäre integrierte Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte für Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung als Bestandteile des zukünftigen Standortmodells herausgestellt worden. Alle unterschiedlichen Standorttypen übernehmen eine wichtige Versor-

gungsfunktion in der Stadt Schwerte. Gleichwohl können sie nicht als schützenswerte Bereiche i.S.v. § 2 (2) bzw. 9 (2a) oder § 34 (3) BauGB eingestuft werden. Hierzu zählen neben den Sonderstandorten für überörtlich bedeutsame Einzelbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auch die solitären integrierten Nahversorgungsstandorte innerhalb der Stadt Schwerte.

Da eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb Schwertes nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die solitären integrierten Nahversorgungsstandorte diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur in Schwerte gewährleistet. Auch wenn diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche gelten und somit nicht unter das „Schutzregime“ der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB fallen, dienen sie dennoch einer (schützenswerten) wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung (z.B. i. S. v. § 11 (3) BauNVO). Als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes, werden sie somit als bedeutendes Abwägungskriterium für die zukünftige städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

## 7 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 6.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen Tabubereiche vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde. Hinsichtlich der Handhabung in der Praxis wird in der vorliegenden Fortschreibung von der abstrakten Darstellung der Tabubereiche im Zusammenhang mit der Standortstruktur abgesehen.

### 7.1 Zentrale Versorgungsbereiche

---

In Schwerte sind grundsätzlich zwei Zentrentypen zu unterscheiden. Die Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren. Dabei ist es besonders hinsichtlich der Einordnung kleiner Nahversorgungszentren wichtig eine Vergleichbarkeit untereinander zu ermöglichen und dabei neben den überwiegend quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative (städtebauliche) Kriterien in die Bewertung einfließen zu lassen. Eine umfangreiche städtebauliche Analyse gibt dabei Aufschluss über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche. Somit erhält man eine fundierte Grundlage zur Zentrenstruktur für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z.B. im Hinblick auf §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO).

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

#### Begriffsdefinition

Unter Zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>17</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z.B. Innenstadt und Stadtteil- bzw. 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

---

<sup>17</sup> vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. 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.<sup>18</sup>

Sonderstandorte 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.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur<sup>19</sup> – 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!

### Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. 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 einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u.a. i.S.v. § 1 (6) Nr. 4, § 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 sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z.B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können.

<sup>18</sup> vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

<sup>19</sup> vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, die räumliche Fokussierung von Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heranzuziehen sind.

#### **Funktionale Kriterien**

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

#### **Städtebauliche Kriterien**

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen sind dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen worden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisungen können z.B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen.

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Einzelne zentrale Versorgungsbereiche umfassen im Bedarfsfall ggf. so genannte Potenzialflächen. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung / Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung / Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

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

In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie der Sonderstandorte andererseits

und 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 8) unabdingbar.

Nicht zuletzt aufgrund der jüngsten Rechtsprechung zum Themenkomplex der Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche wird im Rahmen der Fortschreibung ein besonderes Augenmerk auf die Einordnung der Nahversorgungszentren, vor dem Hintergrund des Schutzstatus u.a. i.S.v. §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO, gelegt. Im Folgenden werden die entsprechenden Kriterien zur Einstufung dargelegt:

### **Kriterien zur Einordnung von Nahversorgungszentren**

Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u.ä. .

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Kuschnerus zeigte dabei auf, dass sich Nahversorgungszentren durch folgende Merkmale auszeichnen:

- „das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,
- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.“ ...
- ... „Besonderer Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischerweise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt.“<sup>20</sup>

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition der Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

- **Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen)**

Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes, sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z.B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounters), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen) zu untersuchen.

<sup>20</sup> Ulrich Kuschnerus: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, in: ZfBR 1/2009, S. 24-29. Urteil des OVG NRW vom 01.07.2009; AZ 10 A 2350/07

■ **Einzugsgebiet**

Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereiches. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines größeren Lebensmittelmarktes notwendig. Im Hinblick auf eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung sind im Einzelfall Betrachtungen in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte vorzunehmen.

■ **Ausstrahlung (Zentralität)**

Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums wird durch das Verhältnis des getätigten Umsatzes und der lokalen Kaufkraft (im Einzugsgebiet) in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgebildet. Ein zentraler Versorgungsbereich sollte möglichst einen über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreichende Zentralität entwickeln.

■ **räumliche / städtebauliche Abgrenzung**

Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und städtebaulichen Gestaltung als „städtebauliche Einheit“ ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

In dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerte wird – ausgehend von der Bestandsaufnahme der vorhandenen Zentrenausstattungen – ein Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich definiert, wenn es folgende Kriterien erfüllt oder entsprechende Entwicklungsperspektiven dazu bestehen:

- ausreichend großes Einzugsgebiet (Orientierungswert: ab 5.000 Einwohner)
- mindestens zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte,
- ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie),
- Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Nahbereich  $> 0,35$
- ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien wird darüber hinaus keine Mindestgröße (Verkaufsfläche) für ein Nahversorgungszentrum definiert.

Auf Grundlage dieser Einstufungskriterien ergibt sich für den **Bereich Westhofen** (vgl. dazu Kapitel 4.4.5), dass dieser künftig **nicht als zentraler Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungszentrum eingestuft wird**. Insbesondere fehlen hier im kleinteilig strukturierten westlichen Teilbereich Entwicklungsperspektiven zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion durch die Ansiedlung / Erweiterung von strukturprägenden bzw. funktionstragenden Lebensmittelmärkten, der östliche Teilbereich ist dagegen mit einem einzelnen Anbieter rein auf die Einzelhandelsfunktion ausgerichtet. Er erfüllt die städtebaulichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich in keiner Form. Insgesamt entwickelt dieser Bereich keine über den Nahbereich hinausreichende Ausstrahlung hinsichtlich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Folgende zentrale Bereiche werden aufgrund ihrer bestehenden Ausstattung oder absehbaren Entwicklungsperspektiven als **Nahversorgungszentren** eingestuft:

- **Ergste**
- **Geisecke**
- **Holzen**

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schwerte auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“) gegangen werden soll.

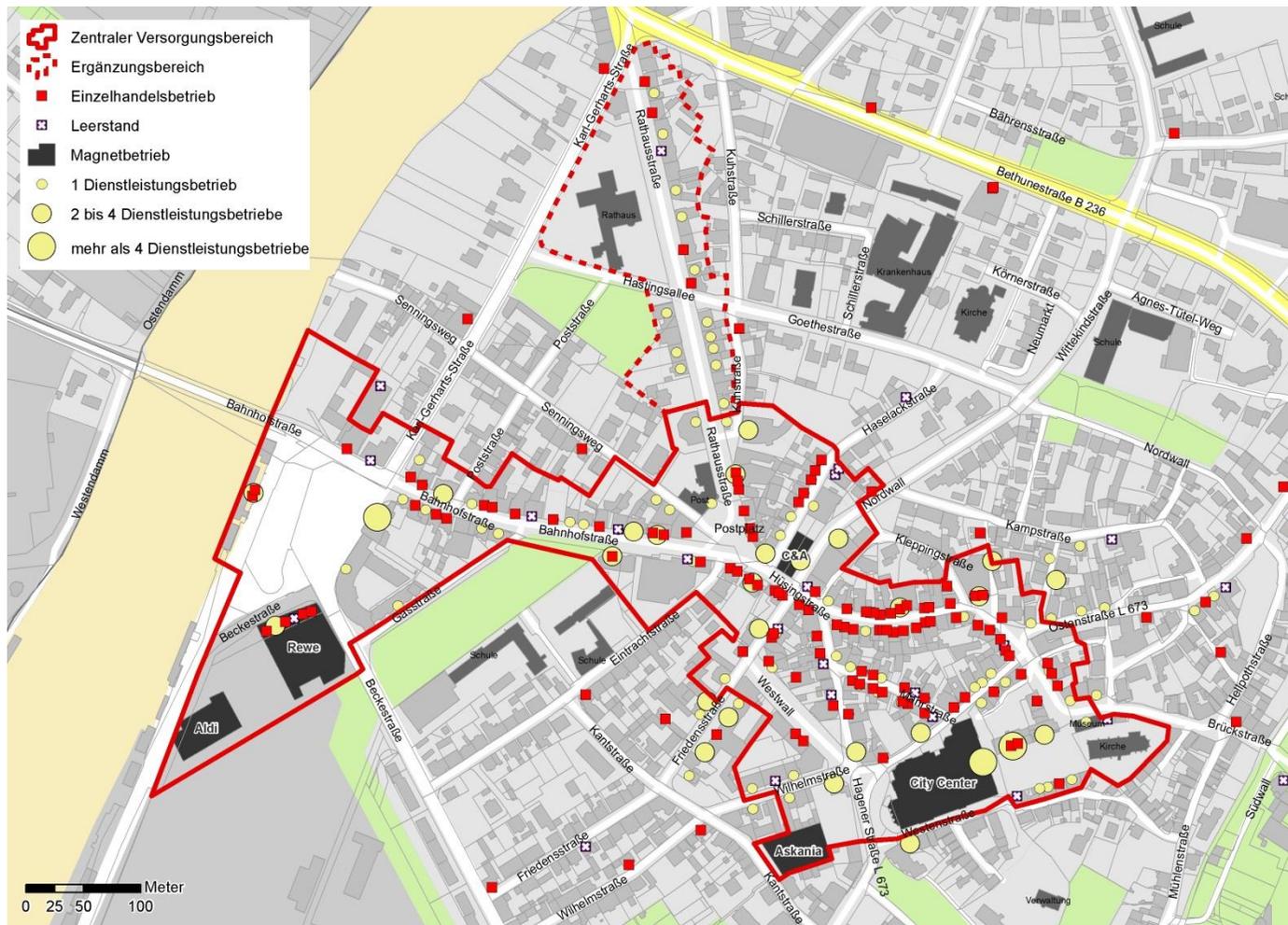
Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- **Hauptzentrum Innenstadt** und den
- Nahversorgungszentren.

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der in den Kapiteln 3 und 4 dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Sozialräumen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Sozialraum / Einzugsgebiet orientiert.

## 7.1.1 Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt

Karte 14: Schwerter Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2013, ALK

## Lage und Struktur:

- Lage im Sozialraum Mitte
- Gliederung in **Hauptgeschäftsbereich** in die **Hauptlage** in der Hüsingstraße zwischen Postplatz und Cava-de'-Tirreni-Platz und **Nebenlagen** in den Bereichen Mährstraße / Teichstraße, Marktplatz / Altstadt, Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und Rathausstraße (überwiegend kleinteilige innerstädtische Nutzungen)
- kompakte und stabile Grundstruktur des Hauptgeschäftsbereichs; Hauptlage ist mit einer Länge von rund 200 m relativ kurz ausgeprägt, Tiefenentwicklung im Bereich der Altstadt / Marktplatz

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist insbesondere in der Hauptlage (Hüsingstraße zwischen Postplatz und Cava-de'-Tirreni-Platz) die größte Nutzungsdichte an Einzelhandelseinrichtungen festzustellen. Dabei dominiert eine kleinteilige Struktur in die frequenzzeugende Anbieter, wie namhafte Filialisten und inhabergeführte Fachgeschäfte, integriert sind. Größere Magnetbetriebe befinden sich in Nebenlagen am Bahnhof (Lebensmittelmärkte) oder am Marktplatz (Warenhaus). In der Hauptlage sind hohe Anteile des Einzelhandels an den Erdgeschossnutzungen sowie hohe Passantenfrequenzen festzustellen. In den Nebenlagen nimmt eine Durchmischung der Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) zu.

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind folgende Aspekte der örtlichen Situation zu berücksichtigen:

Bereiche, die einen deutlich untergeordneten Anteil an Einzelhandelsnutzungen aufweisen, wie etwa die Karl-Gerharts-Straße, Poststraße und der Senningsweg nordwestlich der Bahnhofstraße, zählen nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Die Rathausstraße weist nur einige wenige kleinteilige Einzelhandelsanbieter einseitig auf, daneben befinden sich hier ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie nördlich der Hastingsallee das Rathaus. Aufgrund der zwar geringen Relevanz als Einzelhandelslage aber Standort zentrentypischer öffentlicher und privater Dienstleistungen bzw. Gastronomiebetrieben wird der nördlich der Einmündung Kuhstraße liegende Abschnitt der Rathausstraße als Ergänzungsbereich in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. In den Seitenstraße Haselacker und Nordwall befinden sich jeweils in den südlichen Abschnitten, räumlich an die Hauptlage anschließend, Einzelhandelsnutzungen, die bei der Abgrenzung berücksichtigt werden, so dass sich hier im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches eine geringe Tiefenentwicklung in die jeweiligen Seitenstraßen ergibt.

Östlich reicht der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt bis zum Cava-de'-Tirreni-Platz und erstreckt sich in Richtung Süden, beidseitig der Brückstraße bis zum Ruhrtalmuseum bzw. der Kirche St. Viktor. Der Marktplatz stellt mit seinen angrenzenden Gebäuden einen Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs dar, welcher im Süden durch die Westenstraße begrenzt wird. Einen dominanten Einzelhandelsbaustein stellt dabei das City-Center dar. Im Bereich des Westwalls sowie des Kreuzungsbereichs Westwall / Wilhelmstraße / Hagener Straße befinden sich zentrentypische Nutzungen, u.a. auch der Bastelfachmarkt Askania. Als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches ist eine Verbesserung der städtebaulichen Anbindung an den übrigen Geschäftsbereich wünschenswert. Erste positive Impulse in diese Richtung sind durch die Gestaltung des Werner-Steinem-Platzes gesetzt worden.

Der westliche Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erstreckt sich zwischen dem Bahnhof, die Bahnhofstraße entlang bis zum Postplatz. Die Struktur im Verlauf der Bahnhofstraße ist linear mit beidseitigen, zentrentypischen, kleinteiligen Nutzungen (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Nördlich des Bahnhofs, dem der Busbahnhof vorgelagert ist, ist mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe sowie dem Lebensmitteldiscounter Aldi, den jüngsten Entwicklungen in der Schwerter Innenstadt, ein Einzelhandelspol ausgebildet. Der hier angesiedelte Einzelhandel leistet einen wichtigen Beitrag zur Abrundung des Angebotsmixes der Innenstadt und stellt einen wichtigen Frequenzerzeuger dar. Die westlich anschließende Bahntrasse bildet in Form einer städtebaulichen Zäsur die westliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Nördlich der Bahnhofstraße und westlich der Karl-Gerhardts-Straße ist die Nutzungsdichte gering und die Gestaltung einfach. Dieser Bereich weist teilweise gestalterische Schwächen auf. Zur Abrundung der städtebaulichen Strukturen wären hier Entwicklungen (wie beispielsweise Schließung der Baulücke) von zentrentypischen Nutzungen wünschenswert.

Eine kompakte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und speziell des „Hauptgeschäftsbereichs“ ist die notwendige Voraussetzung, um Dichte, eine räumliche Fokussierung der Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen und zu erhalten. Zu weitläufig bzw. großzügig abgegrenzte Bereiche führen zu deutlichen Brüchen im Geschäftsbesatz, geringerer Dichte und Frequentierung und somit zu einem Attraktivitätsverlust der Einzelhandelslagen, die auch städtebauliche Funktionsverluste dieser Standorte nach sich ziehen. Dabei ist stets „von Innen nach Außen“ zu argumentieren, d.h. es ist zu hinterfragen, ob ein funktionaler Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums (und nicht den äußeren Randbereichen) vorhanden bzw. herzustellen ist.

#### **Nutzungsprofil:**

- Mit rund 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 125 Betrieben bedeutendster Schwerter Einzelhandelsstandort. Positiv zu wertende Konzentration von rund einem Viertel der Schwerter Verkaufsfläche auf den Innenstadtbereich. Dabei ist der Anteil der innerstädtischen Betriebe von nahezu 50 % an der gesamtstädtischen Ausstattung ein Indiz für die Dominanz kleinteiliger Angebote.
- Umfangreiches Angebot in nahezu allen Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden, Schwerpunkte in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und GPK / Haushaltwaren. Quantitativ auffallend unterrepräsentiert ist die Warengruppe Elektronik / Multimedia.
- Warenhaus, Lebensmittelmärkte und Fachmärkte als großflächige Magnetbetriebe, vielfältiges kleinteiliges Fachangebot vorhanden. Im Schnitt gute Angebotsmischung und -struktur.

#### **Erreichbarkeit:**

- Großräumig erreichbar über A 1 (Köln – Bremen) und B 236 (Hörder Straße / Bethunestraße) und L 648 (Holzener Weg).
- Stellplatzangebot durch Parkplätze und -häuser in der Innenstadt z.T. in Randlagen vorhanden.
- ÖPNV-Anschluss durch Schwerter Bahnhof; Schnittpunkt Buslinien am Busbahnhof und an der zentralen Haltestelle „Post“ am Postplatz.
- Z.T. Radwegeverbindungen und fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Bereichen.

**Aufenthaltsqualität:**

- Weitgehend ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes in der Hauptlage. Insgesamt sorgt der Wechsel aus Plätzen und engen Gassen im Zusammenspiel mit der z.T. historischen Bebauungsstruktur für ein belebtes Ambiente mit guter Aufenthalts- und Erlebnisqualität. Daneben fällt insbesondere in den Randbereichen / Nebenlagen die Aufenthaltsqualität ab (z.B. Bereich Wilhelmstraße, Hagener Straße). Dies ist vor allem auf die geringeren Nutzungsdichten, eine schwache Außendarstellung der Gebäude sowie einfache Gestaltung des öffentlichen Raumes zurückzuführen. Daneben sind der Verknüpfung der einzelnen Teilbereiche innerhalb der Innenstadt durch die Führung des Kfz-Verkehrs Grenzen gesetzt, was aber auch die Aufenthaltsqualität schwächt (z.B. Hagener Straße, Brückstraße).

**Versorgungsfunktion:**

- Hierarchisch bedeutendster *zentraler Versorgungsbereich* der Stadt Schwerte; aus siedlungs-räumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht wichtigster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.
- Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung
- Geschäftszentrum innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen der Innenstadt herausragende Stellung als Frequenzbringer, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität der Schwerter Innenstadt sorgt.

**Entwicklungsziele:**

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Innenstadt mit Fokus auf den Hauptgeschäftsbereich.
- Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten (beispielsweise Sportartikel, Elektronik / Multimedia). Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen sind qualitative und räumliche Verbesserungen möglich.
- Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten in der Region durch Weiterentwicklung des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter des standardisierten bis höherwertigen Sortiments.
- Revitalisierung von Leerständen in der Innenstadt, u.a. Leerstände in der Hüsingstraße, z.B. ehem. Askania<sup>21</sup> sowie in der Bahnhofstraße.
- Sicherung des Ergänzungsbereichs Rathausstraße vor allem als Standort für innenstadttypische Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Aufgrund bestehender, kleinteiliger Strukturen nimmt hier auch künftig der Einzelhandel eine untergeordnete Rolle ein.
- Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt durch Aufwertung der Verknüpfung Bahnhofsareal und Hauptgeschäftsbereich über die Bahnhofstraße.
- Herausarbeiten von Alleinstellungsmerkmalen und Verknüpfung des Einkaufsstandortes mit anderen Nutzungen (u.a. Stadtpark, St. Victor / Museum, Nähe zur Ruhr, kulturelles und gastronomisches Angebot).

<sup>21</sup> Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte zeichnet sich für den Leerstand an der Hüsingstraße (ehem. Askania) eine Folgenutzung durch einen Drogeriemarkt (Verlagerung mit gleichzeitiger Erweiterung) ab.

## 7.1.2 Das Nahversorgungszentrum Ergste

Karte 15: Nahversorgungszentrum Ergste



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2013, ALK

### Lage und Struktur:

- Das Nahversorgungszentrum Ergste liegt im gleichnamigen Sozialraum. Es ist linear im Verlauf der Letmather Straße ausgeprägt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich an den bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) entlang der Letmather Straße.
- Der aktuelle Bestand weist acht Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Abschnitt der Letmather Straße zwischen Mühlendamm und dem Einmündungsbereich Auf der Lichtenburg auf.
- Es bestehen zwei großflächige Lebensmittelvollsortimenter (Edeka, 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Kaufpark, 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), welche die Funktion des Nahversorgungszentrums stützen und als Magnetbetriebe bzw. wesentliche Frequenzerzeuger dienen. Hinsichtlich heutiger Marktzutrittsgrößen stellen sich die Lebensmittelsupermärkte nur leicht unterdurchschnittlich dar, wobei die Stellplatzsituation vor dem Hintergrund des Anteils, der Kunden, die mit dem Auto zum Einkaufen fahren, eingeschränkt ist.

- Der Angebotsschwerpunkt im Nahversorgungszentrum liegt mit dem Gros der Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der kurzfristigen Bedarfsstufe.
- Wenige Dienstleistungsanbieter (u.a. Banken, Versicherung, Friseur) und gastronomische Anbieter (einfaches Angebot in Form von Imbiss) ergänzen die einzelhandelsrelevanten Nutzungen im Zentrum. Daneben sind insbesondere auch Wohnnutzungen zu nennen, die die Dichte der typischen zentrenrelevanten Nutzungen mindern.
- Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist auf den Sozialraum Ergste ausgerichtet. Das Einzugsgebiet umfasst damit derzeit rund 6.600 Einwohner.

### Entwicklungsziele:

Wesentliches übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Einzugsgebiet. Dazu dienen vor allem auch der Erhalt und die Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ergste als Nahversorgungszentrum mit einem attraktiven Angebot im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe. Vor dem Hintergrund bestehender Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten des kleineren Lebensmittelmarktes sind Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Zentrums zu prüfen. Neben Entwicklungen auf der Ergänzungsfläche am Mühlendamm kommen dabei ggf. auch Umstrukturierungen im Bestand in Betracht.

### 7.1.3 Das Nahversorgungszentrum Geisecke

Karte 16: Nahversorgungszentrum Geisecke



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2013, ALK

### **Lage und Struktur:**

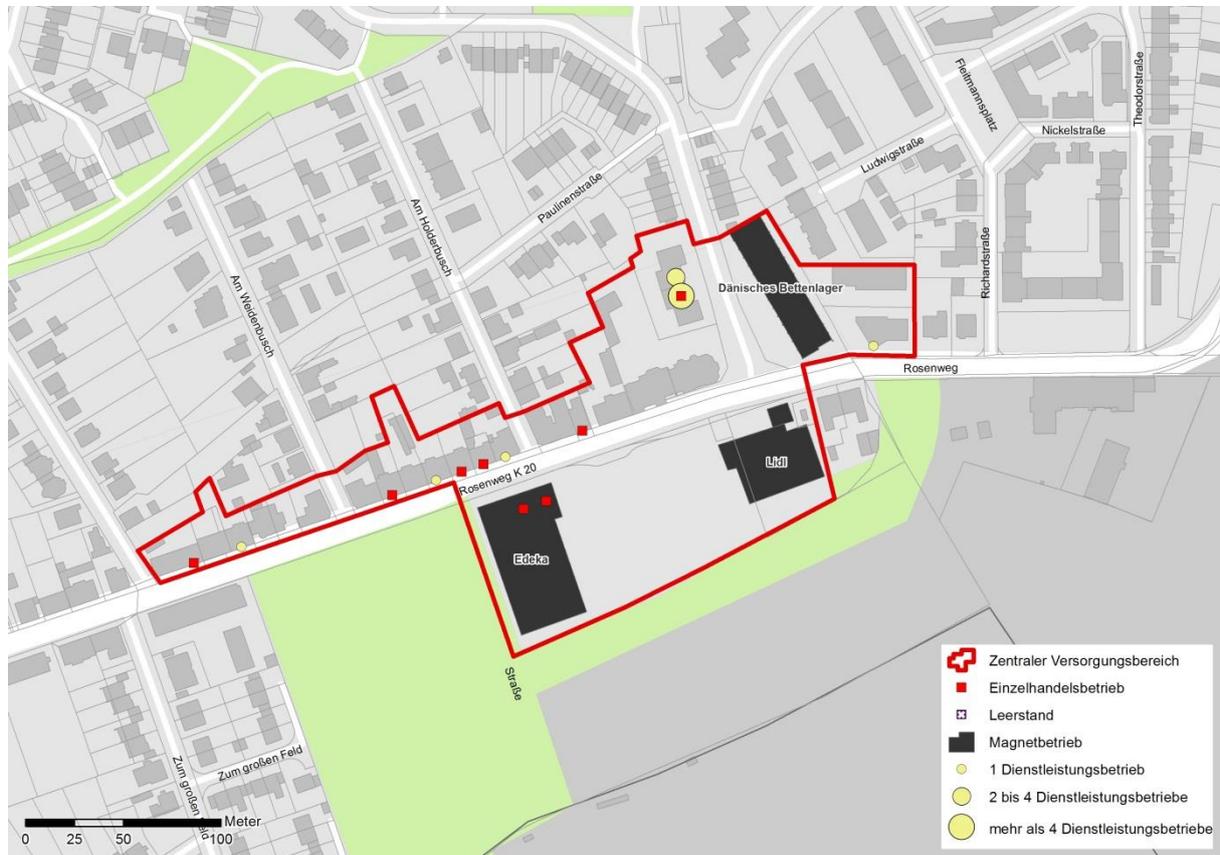
- Das Nahversorgungszentrum Geisecke liegt im Sozialraum Geisecke / Lichtendorf. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich an den bestehenden Einzelhandelsnutzungen im westlichen Teil eines Gewerbegebietes südlich der Unnaer Straße, beidseitig der Sackgasse Zwischen den Wegen.
- Der aktuelle Bestand weist hier 14 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf.
- Es bestehen ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe, 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ein Lebensmitteldiscounter (Netto, 770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als größte, funktionstragende Betriebe in diesem Bereich. Ergänzt wird das Angebot durch den Fahrradfachmarkt Markgraf sowie kleinere Anbieter (u.a. Textildiscounter, Bäckerei, Weinhandel, Tiefkühlkost-Fachmarkt).
- Der Sortimentsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe (rund 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit dem Gros des Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungen und Gastronomie (u.a. Sparkasse, Friseur, Fitness- und Sonnenstudios).
- Die Versorgungsfunktion ist vor allem auf den Sozialraum Geisecke / Lichtendorf ausgerichtet. Das Einzugsgebiet umfasst damit derzeit rund 3.200 Einwohner.

### **Entwicklungsziele:**

Der Einzelhandelsbesatz am Standort Geisecke ist auf die Nahversorgung im Sozialraum Geisecke / Lichtendorf ausgerichtet. Er erfüllt seine Versorgungsaufgabe sehr gut und zum Teil auch darüber hinaus. Im Zusammenspiel mit den übrigen Nutzungen stellt sich dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) dar. Aufgrund seiner Versorgungsbedeutung im Sozialraum sowie der funktionalen und städtebaulichen Ausstattung ist dieses Nahversorgungszentrum vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln des Schwerter Einzelhandelskonzeptes zu sichern.

## 7.1.4 Das Nahversorgungszentrum Holzen

Karte 17: Nahversorgungszentrum Holzen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2013, ALK

### Lage und Struktur:

- Das Nahversorgungszentrum Holzen liegt im Sozialraum Holzen. Die Abgrenzung orientiert sich an den zentrenrelevanten Nutzungen im Verlauf des Rosenweges zwischen der Roonstraße und der Richardstraße.
- Der aktuelle Bestand weist elf Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf.
- Es bestehen ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka, 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ein Lebensmitteldiscounter (Lidl, 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als größte, funktionstragende Betriebe in diesem Bereich. Dabei handelt es sich um moderne, in jüngerer Zeit entstandene Betriebe mit zugeordneten Stellplätzen.
- Der Sortimentsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe (rund 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit dem Gros des Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Ergänzt wird das Angebot durch einige kleinteilige Einzelhandelsangebote (größter Anbieter darunter Dänisches Bettenlager) sowie durch Dienstleistungen und Gastronomie (u.a. Volksbank, Friseur, Pizzeria).

- Die Versorgungsfunktion ist vor allem auf den Sozialraum Holzen ausgerichtet. Das Einzugsgebiet umfasst damit derzeit rund 5.900 Einwohner.

### **Entwicklungsziele:**

Das Nahversorgungszentrum ist mit seinen jüngsten Einzelhandelsentwicklungen stabil aufgestellt. Vorrangiges Ziel ist es daher dieses vor dem Hintergrund der Ziele und Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte zu sichern.

## **7.2 Sonderstandorte des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels**

---

Außerhalb der Zentren können – neben solitären integrierten Nahversorgungseinrichtungen – einzelne Standorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment als ergänzende **Sonderstandorte** dienen (vgl. Kap. 6.3). In den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ergeben sich für die Warengruppe Baumarktsortimente größere absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die sowohl zur Arrondierung des Bestandes als auch zur Ansiedlung eines zusätzlichen Baumarktes 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 ist allerdings eine Sicherung und 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 des 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 Ansiedlungsregeln des Kapitels 9.1, 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. Ei-

ne 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 / Campingzentrum Schwerte, An der Silberkuhle
- Baumarkt Toom, Schützenstraße

### 7.3 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Schwerter Stadtgebiet 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, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

#### Bestehende Standorte zur Nahversorgung mit Lebensmitteln in Schwerte

Zahlreiche Lebensmittelmärkte in Schwerte sind als Frequenzbringer und Nahversorger in den zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 7.1) ansässig. Daneben existieren in Schwerte folgende ergänzende solitäre Lebensmittelanbieter als Anbieter zur wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet (strukturprägende Betriebe ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche):

- Lebensmitteldiscounter Lidl, Reichshofstraße
- Lebensmitteldiscounter Lidl, Schützenstraße

Besonders hervorzuheben ist neben diesen Lebensmittelmärkten ein kleiner Lebensmittelladen in Villigst (rund 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), welcher aufgrund seines Lebensmittelvollsortiments einen Beitrag zur Nahversorgung in Villigst leistet.

Diese **unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden Nahversorgungsstandorte** dienen heute der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Die Standortbereiche sind Wohnsiedlungsgebieten unmittelbar zugeordnet und übernehmen so (unter anderem) Nahversorgungsfunktionen für ihr fußläufig erreichbares Umfeld. Solche städtebaulich integrierten Standorte erhalten einen rechtlichen Schutzstatus, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters - unabhängig ob innerhalb oder außerhalb Schwertes – bei einer Verträglichkeitsprüfung u.a. im Sinne des

§ 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Doch auch wenn sie aus rechtlicher Sicht keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellen, sind sie dennoch schützens- und erhaltenswerte Versorgungsstandorte innerhalb der Einzelhandelsstruktur in Schwerte. Dieser Schutzstatus stellt jedoch ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar. Das „Schutzgut“ ist hier die ausgeübte (Nahversorgungs-)Funktion des (nicht parzellenscharf abgegrenzten) Raums. Ein Schutzstatus besteht ausdrücklich nicht, wenn ein neuer Anbieter die Nahversorgungsfunktion eines bestehenden Standortbereichs in unmittelbarer Nähe ersetzt.

In Randlagen zu Wohnsiedlungsbereichen übernehmen darüber hinaus der Verbrauchermarkt Kaufland, Am Dohrbaum sowie am Ergänzungsstandort Beckestraße der Lebensmitteldiscounter Penny, Hagener Straße und der Lebensmittelvollsortimenter Rewe, Beckestraße eine Teilfunktion auch für die Nahversorgung. Vor dem Hintergrund flächendeckend eine wohnungsnah Grundversorgung zu entwickeln bzw. zu stärken sollten diese Standorte lediglich im Bestand gesichert werden.

### **Sicherung und Entwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung in Schwerte**

Grundsätzlich sind Entwicklungen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche in Schwerte zu konzentrieren, die einen bedeutenden Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in Schwerte leisten. Darüber hinaus kann eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung der oben aufgeführten Nahversorgungsbetriebe, insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse, positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht. Neuansiedlungen, die nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegen, können mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung der städtebaulich-funktionalen Zentren und der wohnortnahen Grundversorgung im Einklang stehen, sofern sie tatsächlich überwiegend der Nahversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen. Als wesentliche Bedingung muss jedoch gelten, dass von solchen Entwicklungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen.

Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende Kriterien erfüllen:

- Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
- Städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d.h.
- fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einem 600 m Radius)
- keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken)
- Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 1.000 - 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.500 – 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

(Lebensmittelvollsortimenter) sind auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 6.000 bis 8.000 Einwohner innerhalb des unmittelbaren Versorgungsgebiets angewiesen<sup>22</sup>. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Schwertes bewegen sich die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle fast ausnahmslos deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Größere Betriebseinheiten wären auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, so dass negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu vermuten wären und den eingangs formulierten Zielsetzungen entgegenstehen.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb der Zentrenstruktur in Schwerte lassen sich folgende Empfehlungen ableiten.

■ **Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen:**

Auch Anbieter mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit haben eine Chance, als dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Es sollte daher möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. vorstehende Ausführungen sowie Grundsatz 1 in Kapitel 9.1). Strukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung können in Schwerte im nördlichen Stadtgebiet mit den Sozialräumen Schwerter Heide und Schwerte Ost ebenso identifiziert werden wie für die Sozialräume Westhofen, Wandhofen und Villigst. Mit Ausnahme von Westhofen ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl (z.T. deutlich weniger als 3.000 Einwohner) hinsichtlich der Ansiedlung eines strukturprägenden Marktes (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) voraussichtlich nur ein eher verhaltenes Ansiedlungsinteresse besteht, da moderne Lebensmittelmärkte im Minimum rund 5.000 Einwohner im Umfeld erfordern, um übliche Soll-Umsätze erzielen zu können. Bei weniger Einwohnern sind die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten. Eine zentrenverträgliche und flächendeckende Nahversorgung ist in kleineren Ortsteilen nur durch alternative kleinteilige Angebotsformen (z.B. Nachbarschaftsläden, Convenience-Stores, mobile Versorgung etc.) zu realisieren. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus.

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

■ **Erreichbarkeit verbessern:**

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.

<sup>22</sup> Bei einer Flächenproduktivität von 4.300 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 5.400 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

■ **Nahversorgungsangebot solitärer Einzelhandelsbetriebe ausbauen:**

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.

■ **Alternative Nahversorgungskonzepte**

In den sonstigen räumlich unversorgten, jedoch zu dünn besiedelten Bereichen sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von alternativen Nahversorgungskonzepten möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservices für Lebensmittel fungiert.

Die Convenience Stores bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind die Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die einzelnen Kleinflächenkonzepte lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen z.T. fließend sind<sup>23</sup>:

- klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler  
Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300 – 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten soll. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000 – 2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.
- Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme  
In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regionaler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen. Beispiele dafür gibt es in Schleswig-Holstein oder Baden-Württemberg. In Nordrhein-Westfalen und somit auch in Schwerte bestehen diese Förderprogramme nicht.
- Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen  
Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten

---

<sup>23</sup> Vgl. dazu auch: BBE Handelsberatung Münster: Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen, Münster 2010

Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z.B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind i.d.R. soziale Einrichtungen aus der Region.

- bewohnergetragene Ansätze  
Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebietes selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100 – 200 m<sup>2</sup>. Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z.B. im Rahmen eines genossenschaftlichen Ansatzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft). Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.
- Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter  
Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zu Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung von verschiedenen Angeboten wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeitschriftenhändler, Lottoannahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.
- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

■ **Wochenmarkt unterstützen:**

Der Wochenmarkt hat in Schwerte Tradition und profitiert 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.

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Nahversorgungszentren sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Das Einzelhandelskonzept dient der Umsetzung dieses Ziels.

## 8 Fortschreibung der Schwerter Sortimentsliste

---

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Schwerter Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Schwerte vorgenommen worden, so dass die Sortimentsliste diesbezüglich ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung darstellt.

Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für die Stadt Schwerte ortsspezifischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

### 8.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

---

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt<sup>24</sup>. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z.B. für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten), bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich gem. § 9 (2a) BauGB relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden<sup>25</sup>. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige 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 negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m<sup>2</sup><sup>26</sup>, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels auch im Rahmen eines städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollte daher eine ortsspezifische Sortimentsliste vereinbart werden, die einen Bezug

---

<sup>24</sup> vgl. dazu u.a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

<sup>25</sup> vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

<sup>26</sup> vgl. dazu das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04)

zu den lokalen Verhältnissen, aber auch zu den lokalen Entwicklungsperspektiven aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen<sup>27</sup>. **Die Ortstypik ist entscheidend.**

### Begriffsdefinition

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, nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente<sup>28</sup> zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort, an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit). Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Den Anbietern dieser Sortimente kommt eine wichtige Magnetfunktion für die Standortbereiche und somit auch für die anderen dort ansässigen Betriebe zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Auf sie treffen i.d.R. die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern i.d.R. als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

<sup>27</sup> vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

<sup>28</sup> Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

- 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. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel 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. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z.B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Die wichtigsten Differenzierungskriterien insbesondere hinsichtlich der Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind in der folgenden Tabelle 17 noch einmal zusammenfassend dargestellt.

**Tabelle 17: Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente**

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante 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 Versorgungsgebiete Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
<b>Besuchersfrequenz</b>	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
<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: eigene Darstellung

### Sortimentslisten im regionalen Kontext

Die Stadt Schwerte ist Mitglied des REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Das regionale Einzelhandelskonzept (in der Fortschreibung 2013) enthält eine Liste nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht-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 Mit-

gliederskommune an. Zwischen der regionalen Sortimentsliste und der hier vorgeschlagenen lokalen Sortimentsliste für die Stadt Schwerte besteht weitgehend Übereinstimmung.

### **Landesplanerische Vorgaben in NRW**

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß Anlage 1 sind bezugnehmend auf Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden im Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- 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

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Schwerter Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Schwerte näher betrachtet. Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren.

## Herleitung der Schwerter Sortimentsliste

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und – zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen – auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird<sup>29</sup>. Im Sinne der Rechtssicherheit hat sich folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht erwiesen<sup>30</sup>:

- Im Rahmen der Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen 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, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumstbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes notwendig).
- Eine ortsspezifische 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.

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des in Schwerte ansässigen Einzelhandelsangebotes sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimentsgruppen zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Schwerte aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der Leitsortimente gem. LEP NRW sowie künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen – insbesondere der Stärkung gewachsener Siedlungs- und Zentrenstrukturen – in Schwerte ergibt sich die in Tabelle 18 dargestellte Schwerter Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

---

<sup>29</sup> vgl. dazu Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel, Rn. 485

<sup>30</sup> vgl. hierzu Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. S. 263f

Tabelle 18: Sortimentliste für die Stadt Schwerte

Zentrenrelevante Sortimente	
<b>hiervon nahversorgungsrelevant</b>	
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke) Schnittblumen	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel Künstlerartikel / Bastelzubehör Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Optik / Augenoptik Papier / Büroartikel / Schreibwaren pharmazeutische Artikel Sammelbriefmarken und -münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte Sportbekleidung / Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wohneinrichtungsartikel Zeitungen / Zeitschriften
Bekleidung Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle Haushaltswaren Hörgeräte	
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Angler- und Jagdbedarf / Waffen Bauelemente / Baustoffe Bettwaren / Matratzen Bodenbeläge (inkl. Teppiche, Einzelware) Campingartikel Eisenwaren und Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben / Lacke Fliesen Gardinen / Dekostoffe Gartenartikel und -geräte Heimtextilien Heizungs- und Klimageräte Installationsartikel Kamine / Kachelöfen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Kfz- und Motorradhandel <sup>31</sup> Kinderwagen Lampen / Leuchten / Leuchtmittel Maschinen / Werkzeuge Möbel Pflanzen / Samen Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor) Rollläden / Markisen Reitsportartikel Sanitärartikel Sportgroßgeräte Tapeten Topf- und Zimmerpflanzen Zoologische Artikel / lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)

<sup>31</sup> kein Einzelhandel im engeren Sinn

In der Warengruppe Wohneinrichtung wurden die Sortimente Heimtextilien / Gardinen / Dekostoffe sowie Bettwaren / Matratzen und in der Warengruppe Sportartikel wurden die Sortimente Reitsportartikel, Jagdartikel und Waffen, Angelartikel und Campingartikel aufgrund des überwiegenden Anteils der Verkaufsflächen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Auch die Sortimente Elektrogroßgeräte und Leuchten weisen einen überwiegenden Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf und werden daher ebenfalls als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Ein weiteres Sortiment der Warengruppe Wohneinrichtung ist das Sortiment Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel. Dieses wird aufgrund der überwiegenden Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen, welche dieses Sortiment führen und somit zu einer Vielfalt des Angebotes vor allem auch in der Innenstadt beitragen, als zentrenrelevant eingestuft.

Fahrräder und Zubehör sind aufgrund des Verkaufsflächenangebotes in Schwerte in zentralen Versorgungsbereichen als zentrenrelevant einzustufen.

In Anlehnung an die Regionale Sortimentsliste des REHK wurden die Sortimente Erotikartikel und Kinderwagen zusätzlich aufgenommen und als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Im Übrigen ist eine Kompatibilität mit der Regionalen Sortimentsliste des REHK gegeben.

## 9 Umsetzungsempfehlungen

### 9.1 Ansiedlungsregeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das Einzelhandelskonzept eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Schwerte dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu. Er gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr formuliert das Einzelhandelskonzept Leitvorstellungen und Grundregeln, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Schwerte nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden und zu stärkenden zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen **Einzelfallbetrachtungen** (z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Stadtgebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Vorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen zur Stärkung und Entwicklung der Zentren- und Versorgungsstruktur für das gesamte Stadtgebiet** den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Schwerte abgeleitet werden. Die formulierten Ansiedlungsregeln sind als Grundsätze bei der Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Vorhaben an diesen Standorten heranzuziehen. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt werden. Dadurch können u.U. Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z.T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Es sollen für Schwerte die folgenden **Ansiedlungsregeln** zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten. Diese Ansiedlungsregeln sind als Grundgedanken bereits in der Einzelhandelsuntersuchung 2005 formuliert worden, so dass damit ein Aufbau auf Bewährtem erfolgt. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelun-

gen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt mindestens der „**passive**“ **Bestandsschutz**. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.<sup>32</sup> In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen gemäß § 1 (10) BauNVO auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der auch maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleisten kann<sup>33</sup>.

Die Ansiedlungsregeln zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Schwerte werden im Folgenden dargestellt. Dabei erfolgt eine Gliederung nach den übergeordneten Sortimentskategorien

- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten,
- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und
- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Ausnahmeregelungen sind jeweils Bestandteil der einzelnen Ansiedlungsregeln. Dabei ergibt sich aber nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit bleiben, ein Steuerungserfordernis, dem die nachfolgend formulierten Ansiedlungsregeln auch Rechnung tragen. Es sind somit insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels zu unterscheiden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes Schwerte sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden.

---

<sup>32</sup> vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster.

<sup>33</sup> Darüber hinaus besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, den aktiven Bestandsschutz so zu gestalten, dass er zwar bei Zerstörung des Objektes oder Aufgabe der Nutzung erhalten bleibt, er jedoch keine Entwicklungsoptionen beinhaltet.

Tabelle 19: Fallkonstellationen der Einzelhandelssteuerung

	Kernsortiment		Größenordnung	Mögliche Beispiele
Ansiedlungsregel 1	nahversorgungsrelevant	1	$\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte (z.B. Obst und Gemüse), Spezialgeschäfte (z.B. Süßwaren; Bäcker)
		2	$> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt (großer Supermarkt), Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Ansiedlungsregel 2	zentrenrelevant	3	$\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$	Textildiscounter, Schuhfachmarkt
		4	$> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt
Ansiedlungsregel 3	nicht-zentrenrelevant	5	$\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$	Teppichfachgeschäft, Parkettstudio
		6	$> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter

Quelle: eigene Zusammenstellung

### 9.1.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Ansiedlungsregel 1)



#### Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von ergänzenden Nahversorgungsstandorten.



#### Ansiedlungsregel 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen 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 sein.

**b. Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen (bau- und planungsrechtliche Steuerung). Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sind hierbei auszuschließen.**

#### **Erläuterungen zu Ansiedlungsregel 1:**

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen oder an ergänzenden Nahversorgungsstandorten liegen.

Um die Kompatibilität und „hierarchische Ordnung“ der zentralen Versorgungsbereiche mit 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 Angebotschwerpunkt 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 (Zentren sowie auch ergänzenden Nahversorgungsstandorten) auszuschließen, sondern darum die wohnungsnaher Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt hat eine Versorgungsaufgabe für das gesamte Stadtgebiet, die Nahversorgungszentren nur für den jeweiligen Sozialraum bzw. für die umliegenden Wohnquartiere.

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 vom Vorhaben **keine negativen Auswirkungen** auf die **zentralen Versorgungsbereiche** oder die **Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes** ausgehen. Großflächige Ansiedlungsvorhaben sind dabei immer auch mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) abzustimmen (Einzelhandelserlass NRW).

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelbetrieben 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 solitären **Nahversorgungsstandort** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort außerhalb des Naheinzugsbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs (in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich) handelt und
- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens nicht höher ist als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (Nahbereich).

### 9.1.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevante) Kernsortimenten (Ansiedlungsregel 2)



#### Ziel:

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der (regionalen) Ausstrahlung der Schwerter City als bedeutendsten Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren.



#### **Ansiedlungsregel 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten<sup>34</sup> Kernsortimenten**

- a. Standorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in der Innenstadt liegen.
- b. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können außerdem in den Nahversorgungszentren liegen.

#### Erläuterungen zu Ansiedlungsregel 2:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und 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 ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Schwerter Innenstadt zulässig sein, um diesen Standort mit seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln.

Um auch den Nahversorgungszentren weitere Entwicklungspotenziale zu belassen, ist dort die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bis zur Großflächigkeit möglich.

<sup>34</sup> jeweils ohne nahversorgungsrelevante Sortimente

In **Gewerbegebieten** ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich der sogenannte Annexhandel (vgl. dazu Kapitel 9.1.4).

### 9.1.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Ansiedlungsregel 3)



#### Ziel:

Räumliche Konzentration des großflächigen Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf bestehende Sondergebietsstandorte sowie Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Ergänzung der Versorgungsstruktur vor dem Hintergrund einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Ergänzungsstandorten, zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.



#### Ansiedlungsregel 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für **Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen in **zentralen Versorgungsbereichen** liegen.
- b. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen **großflächige Einzelhandelsbetriebe** (i.S.v. § 11(3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorrangig an bestehenden **Sondergebietsstandorten** liegen.
- c. **Großflächige Einzelhandelsbetriebe** (i.S.v. § 11(3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können im begründeten Einzelfall an **solitären Sonderstandorten** auch außerhalb der bestehenden Sondergebietsstandorte angesiedelt werden.
- d. Zentrenrelevante **Randsortimente** von großflächigen Betrieben (i.S.v. § 11(3) S.2 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu **10 %** der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Darüber hinaus sind die Regelungen des REHK zu beachten.
- e. Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

#### Erläuterungen zu Ansiedlungsregel 3a - c:

Neben den zentralen Versorgungsbereichen gelten bestehende **Sondergebietsstandorte** als **Vorrangstandorte für Ansiedlungsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten**.

Die Öffnung neuer, zusätzlicher Standorte in Form von solitären Sonderstandorten ist im Einzelfall, unter besonderer Berücksichtigung stadtentwicklungsplanerischer Zielsetzungen sowie ökonomischer und ökologischer Gesichtspunkte, zu prüfen. Folgende Aspekte sollten dabei vor allem berücksichtigt werden:

Bestehende Einzelhandelsstandorte großflächiger Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, die den Ansiedlungsprioritäten nicht entsprechen und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder Sondergebietsstandorte liegen, genießen Bestandsschutz. In diesem Zusammenhang ist zu empfehlen, den Bestand – soweit noch nicht geschehen – bau- und planungsrechtlich zu steuern (Aufstellung eines Bebauungsplanes, Festsetzung Sondergebiet).

Bei Aufgabe eines Standortes, der die Anforderungskriterien an einen Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment nicht erfüllt, sollte im Planungsfall auch ein „Zurückfahren“ des Einzelhandelsstandortes geprüft werden. Hier bedarf es spezifischer Entscheidungen im Einzelfall, die nicht zuletzt auch mögliche Entschädigungsansprüche der Eigentümer berücksichtigen müssen.

Neue Standorte sollten nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) ausgewiesen werden. Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Zentrenstruktur müssen die zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt werden (vgl. dazu Ansiedlungsregel 3d).

#### **Erläuterungen zu Ansiedlungsregel 3d:**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-) Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder **Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten an Standorten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment<sup>35</sup> vorhanden ist, zulässig sein.

Somit ist die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO (mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment) aus städtebaulicher Sicht gegeben, um Funktionsverlusten in zentralen Versorgungsbereichen vorzubeugen. Dabei sollte der bisher gemäß REHK gültige Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente weiterhin angewendet werden. Der Landesentwicklungsplan NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel geht ebenfalls von 10 % aus. Der Wert ergibt sich sowohl aus den landesplanerischen Vorgaben als auch aus den durch die Rechtsprechung definierten Kriterien für Randsortimente hinsichtlich ihrer ergänzenden Funktion und untergeordneten Gewichtigkeit.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche zu beachten. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte außerdem sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden kann. D.h., dass 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.

<sup>35</sup> Als typische Beispiele für einen funktionalen Bezug sind u.a. zu nennen: GPK / Haushaltswaren, Wohneinrichtung / Heimtextilien und Leuchten in Möbelhäusern; Leuchten, Haushaltswaren, Wohneinrichtung / Heimtextilien, Arbeitskleidung / -schuhe, Schnittblumen in Bau- u. Gartenmärkten.

#### **9.1.4 Das „Handwerkerprivileg“**

---

In Gewerbegebieten besteht hinsichtlich der Regelungen der Ansiedlungsregeln 1 und 2 eine Ausnahme für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten, die dem so genannten „Handwerkerprivileg“ (Annexhandel) genügen. Dies besagt, dass in Gewerbegebieten Ansiedlungsperspektiven für kleinflächige Verkaufsstätten an Endverbraucher in **Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben** bestehen, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen / Produktion stehen und
- die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Die Ermöglichung einer derartigen Ausnahmeregelung entspricht etablierten Marktgegebenheiten. Sie berücksichtigt sowohl die Interessen der Betreiber an ihren eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieben, dient der Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Betriebe und leistet damit auch einen Beitrag zur Standortsicherung. Sie lässt sich darüber hinaus aber auch mit den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes Schwerte in Einklang bringen. Durch die Beschränkung auf eigene Produkte beziehungsweise durch die funktionale Verknüpfung mit den angebotenen Handwerksleistungen ist der Anwendungsbereich der Regelung derart eingeschränkt, dass sich daraus städtebaulich relevante Beeinträchtigungen für die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Schwerte nicht ergeben werden. Die Gewährung einer Ausnahme zum Annexhandel ist im Einzelfall zu prüfen. Die Formulierung der Bedingungen für eine Ausnahme sowie die Marktgegebenheiten gebieten es keinesfalls, dass bei jeder Gewerbegebietsplanung eine entsprechende Festsetzung für den Annexhandel vorzusehen ist.

#### **9.2 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben**

---

Abschließend wird in Tabelle 20 eine zusammenfassende, vereinfachte Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben gemäß der Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte gegeben. Das Prüfschema dient zur ersten Bewertung von neuen Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und dem darin formulierten, übergeordneten Entwicklungsleitbild sowie mit den Zielen, dem künftigen Standortprofil und den Ansiedlungsregeln zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben generell hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur der Stadt Schwerte zu prüfen. 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.

**Tabelle 20: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsvorhaben nach Lage und Größe (Prüfschema)**

Standortkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gem. Ansiedlungsregel 1)	Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (gem. Ansiedlungsregel 2)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (gem. Ansiedlungsregel 3)*
<b>Hauptzentrum der Innenstadt</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>	<b>ja</b>
<b>Nahversorgungszentren</b>	<b>ja</b>	<b>nur &lt; 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>	<b>&lt; 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b> grundsätzlich möglich
<b>bestehende Sonderstandorte</b>	<b>nein</b> (Ausnahme: Kiosks / Tankstellenshops)	<b>nein</b>	<b>ja</b> begrenzte Randsortimente (nach Einzelfallprüfung; max. 10 % der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche)
<i>Sonstige solitäre Standorte:</i>			
<b>Nahversorgungsstandorte</b>	<b>ja</b> , in Abhängigkeit von der Lage (wohnsiedlungsräumlich integriert), Kaufkraftabschöpfung und der Distanz zu zentralen Versorgungsbereichen	<b>nein</b>	<b>nein</b>
<b>Ergänzungsstandorte (mit Teilfunktion Nahversorgung)</b>	<b>ja</b> , in Abhängigkeit von der Kaufkraftabschöpfung	<b>nein</b>	<b>ja</b> , im Einzelfall zu prüfen
<b>Solitäre Sonderstandorte (ggf. Standortgemeinschaften)</b>	<b>nein</b>	<b>nein</b>	<b>ja</b> , im Einzelfall zu prüfen

\* Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, nach REHK maximal jedoch 2.500 m<sup>2</sup> (Möbelmärkte) bzw. 1.500 m<sup>2</sup> (Bau- und Gartenmärkte, sonstige Fachmärkte) Verkaufsfläche zu beschränken.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

## 10 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. Auf Grund 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 – wie in der Vergangenheit bereits geschehen – auch weiterhin unumgänglich. Je nach Finanzierbarkeit sollte spätestens alle fünf Jahre eine vollkommene Neuerhebung des Schwerter 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 auf Grund 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 fünf 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 sollten. 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 wird. Das gilt in besonderem Maß für

- Einwohnerzahlen für die Stadt Schwerte und die umliegenden Städte und Gemeinden,
- sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern,
- 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,
- Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches.

## 11 Schlusswort

---

Die aufgezeigte, zielgerichtete Weiter- und Neuentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Schwerte bietet gute Chancen, ein auch weiterhin attraktives, konzentriertes und hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz bereit zu halten bzw. zu schaffen, welches einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Notwendigkeiten und den städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen darstellt.

Mit dem vorgelegten Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein Baustein für die künftige Stadtentwicklung vor, der auch als Fortschreibung des bestehenden Entwicklungsleitbildes, den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung, Politik sowie weiteren Institutionen einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen liefert.

Der Umfang und die Komplexität der zu ergreifenden Maßnahmen machen ein zielgerichtetes und möglichst abgestimmtes Engagement aller Akteure erforderlich. Nur im Konsens ist eine Umsetzung der Empfehlungen zeitnah möglich. Dabei sollte jeder der beteiligten Akteure seine spezifischen Möglichkeiten einbringen.

- Einzelhändler, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven sowohl quantitativ als auch qualitativ zu prüfen und, soweit vertretbar, umzusetzen. Insbesondere das Erreichen eines angemessenen Standards hinsichtlich der Verkaufsflächen und Außenpräsentation ist hier von Bedeutung.
- Die Verwaltung der Stadt Schwerte wird angesprochen, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aufgeführten Empfehlungen und Anregungen zu schaffen und relevante Maßnahmen im öffentlichen Raum zu forcieren.
- Zudem sind alle Akteure aufgefordert, das Einzelhandelskonzept für Schwerte fortzuschreiben, um neue Entwicklungen der Rahmenbedingungen mit berücksichtigen zu können. Dazu zählen insbesondere größere Veränderungen in der Schwerter Angebotsstruktur (z.B. Veränderungen im Verkaufsflächenangebot), die Veränderungen der wirtschaftlichen Situation oder Entwicklungen im Schwerter Umland.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte durch Beschlussfassung im Rat der Stadt politisch manifestiert werden sollte. So wird eine Akzeptanz von allen Beteiligten sowie Handlungssicherheit für alle Akteure erlangt und die künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung optimal gesichert und gestärkt.

## Anhang

---

## A1 Einordnung von Potenzialflächen zur Einzelhandelsentwicklung in Schwerte

---

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwerte, insbesondere der Abgrenzung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches sowie dem Umgang mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen und Ansiedlungsregeln zur Umsetzung, stellt die Bewertung und Einordnung möglicher Potenzialflächen einen wichtigen Baustein dar. Dabei sollte untersucht werden, ob, und wenn ja, welche Standorte im Stadtgebiet zukünftig für eine Einzelhandelsnutzung geeignet sind bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind.

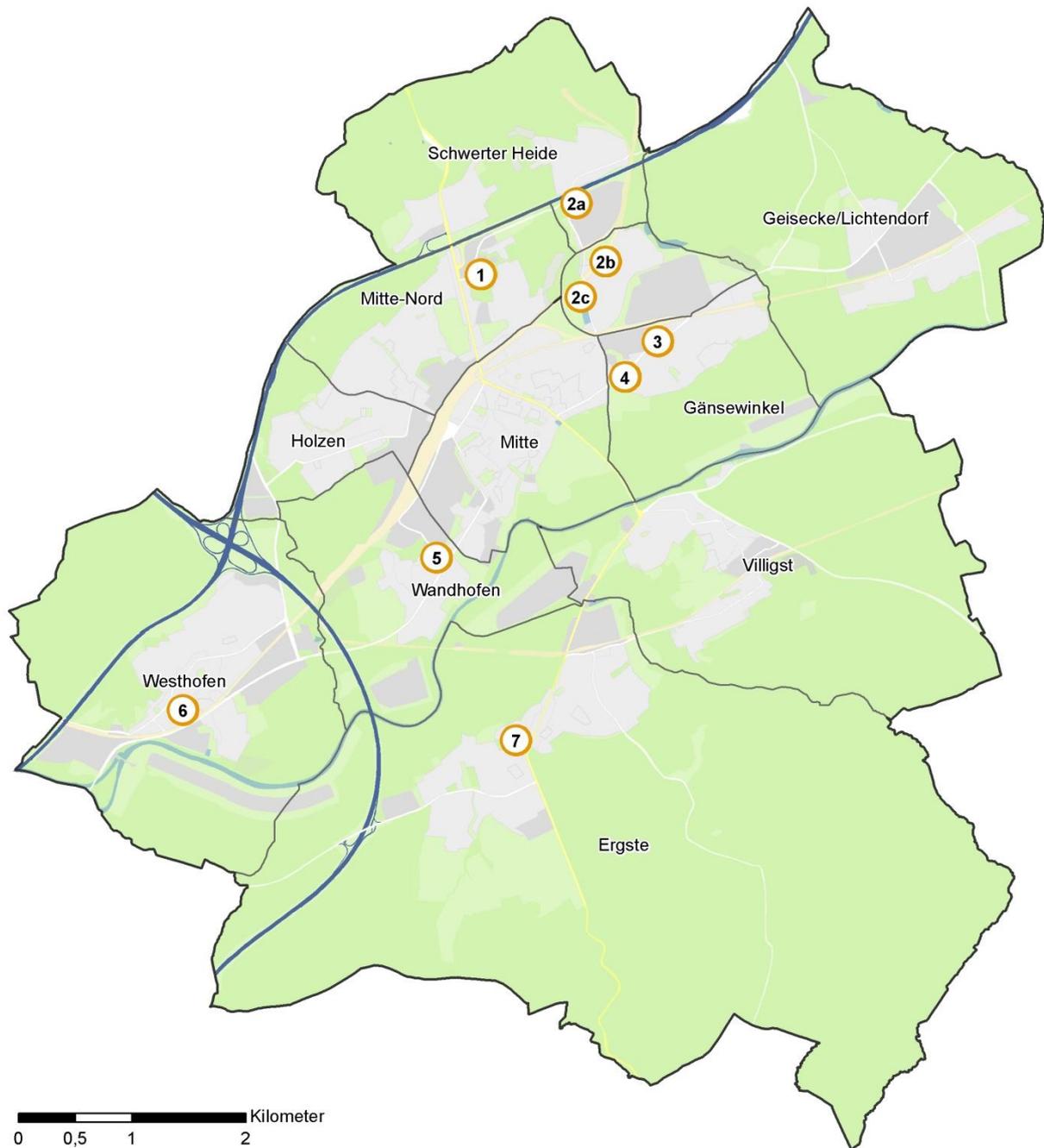
Es ist zu berücksichtigen, dass einer „zügellosen“ **Ausweitung von Verkaufsflächen** Grenzen gesetzt sind, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann, das schließt insbesondere bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel die Nutzung in Summe aller Potenzialflächen durch Lebensmittelmärkte aus. Werden Einzelhandelsvorhaben realisiert, die das Maß der rechnerischen absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit überschreiten, führt dies zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere 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 bzw. auch kleineren Nahversorgungszentren auswirkt. In der Folge kann es zu Gefährdungen der Versorgungsstruktur durch **Funktionsverluste** von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten kommen.

Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur **Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch der Innenstadt und der Nahversorgungszentren, führen. Die Tatsache, dass dies zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, wird dabei in Kauf genommen. Jedoch muss in diese Überlegung auch einfließen, dass eine deutliche Überdimensionierung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowohl zu einer zusätzlichen Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch zu Funktionsverlusten innerhalb der Zentren führen kann. Für bisher nicht vertretene Spezialanbieter oder neuartige Anbieter können sich darüber hinaus auch dann Entwicklungsspielräume am städtebaulich sinnvollen Standort (!) abzeichnen, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und an sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum besteht.

Vor diesem Hintergrund wurden die Potenzialflächen im Hinblick auf eine künftige Einzelhandelsnutzung und ihre Integrierbarkeit in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich bewertet.

Tabelle 21 und Karte 18 geben einen Überblick über die untersuchten Potenzialflächen in Schwerte.

Karte 18: Übersicht zu den Vorhaben / Potenzialflächen



Quelle: DGK 5; Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung in der Stadt Schwerte (Stand Januar 2013), eigene Darstellung

**Tabelle 21: Bewertung von Vorhaben / Potenzialflächen**

Nr.	Standort	Sozialraum
1	Am Eckey, K 20n / Osthellweg	Mitte-Nord
2a	Binnerheide / Ostberger Straße	Schwerter Heide
2b	Östlich Ostberger Straße / südlich Binnerheide	Schwerter Ost
2c	Ostberger Straße, ehemaliger Sportplatz	Schwerter Ost
3	Schützenstraße 77	Gänsewinkel
4	Schützenstraße	Gänsewinkel
5	Hagener Straße	Wandhofen
6	Eickhofstraße 11	Westhofen
7	Mühlendamm	Ergste

Die Analyse und Bewertung der Potenzialflächen wird auf wesentliche, das Einzelhandelskonzept berührende Kriterien beschränkt. In einer abschließenden Entscheidungsfindung zur Eignung eines Standortes sind immer auch weitere relevante Aspekte, wie beispielsweise die verkehrliche Situation, Lärmimmissionen oder auch die Verfügbarkeit der Flächen zu berücksichtigen.

Folgende Kriterien wurden untersucht:

- **Lage**  
Lage des Standortes im Gemeindegebiet
- **Grundstücksgröße**  
Größe der Grundstücksfläche
- **Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich**  
Lage des Standortes zum zentralen Versorgungsbereich
- **Anbindung an (Haupt-)Geschäftslage**  
Lage des Standortes zur (Haupt-)Geschäftslage
- **Entfernung / Lage zu Wohnstandorten**  
Lage des Standortes zu Wohnsiedlungsbereichen, Einzelhandelsbetriebe / -standorte, deren direktes Umfeld in mindestens zwei **Himmelsrichtungen** von **zusammenhängender Wohnbebauung** geprägt ist, aus der eine **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes gegeben ist, ohne dass **städtebauliche Barrieren** (wie z.B. Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren, gelten als wohnsiedlungsräumlich integriert
- **Planungsrecht**  
Welche Festsetzungen wurden im Regionalplan getroffen?  
Liegt ein B-Plan vor? Welche Festsetzungen wurden getroffen?

- **Verkehrliche Rahmenbedingungen**  
Anbindung des Standortes für Kfz, Rad und Fußgänger sowie an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs
- **Derzeitige Nutzungen**  
lässt z.T. auch Rückschlüsse auf die Verfügbarkeit der jeweiligen Fläche zu.
- **Vereinbarkeit mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes**  
Bewertung des Standortes hinsichtlich der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

In den folgenden Tabellen werden die Ergebnisse der Prüfung der einzelnen Standorte dargestellt.

## 1 Am Eckey, K 20n / Osthellweg (Mitte Nord)



Quelle: DGK 5; Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung in der Stadt Schwerte (Stand Januar 2013), eigene Darstellung; Legende siehe Anhang

<b>Geplantes Vorhaben</b>	Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes
<b>Lage</b>	im Sozialraum Mitte Nord, östlich der B236 (Hördor Straße), östlich an die Straße Am Eckey angrenzend
<b>Grundstücksgröße</b>	rund 31.400 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen</b>	ca. 1.500 m (Luftlinie) bis zur Innenstadt und 1.800 m bis zum Nahversorgungszentrum Holzen
<b>Anbindung an (Haupt-) Geschäftslage</b>	keine Einbindung in vorhandene Geschäftslage gegeben
<b>Entfernung / Lage zu Wohnstandorten</b>	wohnsiedlungsräumlich nicht integriert, Entfernung bis zur nächsten Wohnbebauung 100-200 m
<b>Planungsrecht</b>	Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - : Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)

<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	südlich der Anschlussstelle Schwerte der A1 (Köln – Bremen), östlich der B 236 (Hörder Straße), Anbindung über Straße am Eckey Der Standort ist vorrangig auf die Erreichbarkeit mit dem Kfz ausgerichtet.
<b>Derzeitige Nutzungen</b>	landwirtschaftlich genutzt

**Fazit**

Die dargestellte Fläche ist im Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen. Eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel i.S.v. § 11 (3) BauNVO auf dieser Fläche widerspricht dem Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW) sowie den Zielsetzungen des REHK und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte. So ist im Rahmen einer ersten Betrachtung ein entsprechendes Sondergebiet nicht entwickelbar und grundsätzlich eine Vereinbarkeit mit den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes nicht gegeben.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass sich für die Stadt Schwerte ein nennenswertes rechnerisches Entwicklungspotenzial für die Warengruppe Baumarktsortimente ergibt, welches sich zur Neuansiedlung eines entsprechenden Betriebes und / oder zur Erweiterung bestehender Standorte (je nach Dimensionierung) eignet. In der Warengruppe Gartenmarktsortimente ist dagegen eine erhebliche Verkaufsflächenausstattung zu verzeichnen, die bereits heute eine deutlich über das Stadtgebiet hinausgehende Zentralität entwickelt. Zusätzliche Entwicklungen würden zur Wettbewerbsverschärfung in diesem Bereich führen.

Zur abschließenden Entscheidung hinsichtlich der Entwicklung eines Bau- und Gartenmarktes am Standort ist darüber hinaus eine differenzierte gesamtstädtische und auch regionale Betrachtung (beispielsweise unter Berücksichtigung des Dortmunder Südens) notwendig. Eine Vereinbarkeit der Entwicklung mit Planungen an anderen Standorten im Stadtgebiet ist zu prüfen (vgl. z.B. Potenzialfläche 3).

Darüber hinaus sind u.a. auch verkehrliche Aspekte (Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes an der B 236) und vor allem auch die Verfügbarkeit gewerblicher Flächen im Stadtgebiet in die Abwägung einzustellen (diese sind nicht Gegenstand eines Einzelhandelskonzeptes).

## 2a Binnerheide / Ostberger Straße (Schwerter Heide)



Quelle: DGK 5; Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung in der Stadt Schwerte (Stand Januar 2013), eigene Darstellung; Legende siehe Anhang

<b>Geplantes Vorhaben</b>	Lebensmitteldiscounter
<b>Lage</b>	Sozialraum Schwerter Heide
<b>Grundstücksgröße</b>	rund 4.300 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen</b>	2.000 m (Luftlinie) zur Innenstadt 2.800 m (Luftlinie) zum NVZ Geisecke
<b>Anbindung an (Haupt-) Geschäftslage</b>	keine Einbindung in vorhandene Geschäftslage gegeben
<b>Entfernung / Lage zu Wohnstandorten</b>	wohnsiedlungsräumlich nicht integriert ca. 50 m nördlich jedoch durch Trasse der A1 getrennt
<b>Planungsrecht</b>	Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - : Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich

<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	Anbindung über Ostberger Straße
<b>Derzeitige Nutzungen</b>	Gewerbefläche / z.T. bebaut

### Fazit

In den Sozialräumen Schwerter Heide (rund 2.600 Einwohner) und Schwerte Ost (rund 1.800 Einwohner) ist sowohl ein quantitatives wie auch räumliches Defizit in der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel) zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Siedlungsstruktur (Schwerte Ost, Schwerter Heide westlicher und östlicher Teilbereich) ist die Suche nach einem geeigneten Nahversorgungsstandort erschwert. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung waren drei Standorte in Schwerter Heide und Schwerte Ost zu prüfen (vgl. dazu Potenzialflächen 2a, 2b, 2c).

Aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials im Nahbereich dieses Standortes Binnerheide / Ostberger Straße (Schwerter Heide) würde es sich vorrangig um einen Standort handeln, der von Kunden mit dem Kfz angefahren wird. Er ist daher im Hinblick auf das Ziel der Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung nicht geeignet.

Die dargestellte Fläche ist im Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel i.S.v. § 11 (3) BauNVO auf dieser Fläche widerspricht dem Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW) sowie den Zielsetzungen des REHK und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte. So ist im Rahmen einer ersten Betrachtung ein entsprechendes Sondergebiet nicht entwickelbar. Grundsätzlich ist eine Vereinbarkeit mit den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes vor dem Hintergrund der fehlenden wohnsiedlungsräumlichen Integration und geringen Bevölkerung im Nahbereich nicht gegeben.

## 2b Östlich Ostberger Straße / südlich Binnerheide (Schwerter Ost)



Quelle: DGK 5; Junker+Krusse: Einzelhandelserhebung in der Stadt Schwerte (Stand Januar 2013), eigene Darstellung; Legende siehe Anhang

<b>Geplantes Vorhaben</b>	Lebensmitteldiscounter
<b>Lage</b>	Sozialraum Schwerte Ost
<b>Grundstücksgröße</b>	rund 23.800 m <sup>2</sup> leichter Geländesprung zur Ostberger Straße
<b>Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen</b>	1.900 m (Luftlinie) Innenstadt 2.700 m (Luftlinie) NVZ Geisecke
<b>Anbindung an (Haupt-) Geschäftslage</b>	keine Einbindung in vorhandene Geschäftslage gegeben
<b>Entfernung / Lage zu Wohnstandorten</b>	westlich der Ostberger Straße einzelne Wohnhäuser; nördlich Bahngleise; weiter nördlich Gewerbegebiet Binnerheide südlich des Standortes Kirche und wenige Wohnhäuser, weiter südlich zusammenhängendes Wohngebiet, jedoch durch Bahngleise getrennt

<b>Planungsrecht</b>	Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - : Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	Erschließung über Ostberger Straße K 10
<b>Derzeitige Nutzungen</b>	landwirtschaftlich genutzt

### Fazit

In den Sozialräumen Schwerter Heide (rund 2.600 Einwohner) und Schwerte Ost (rund 1.800 Einwohner) ist sowohl ein quantitatives wie auch räumliches Defizit in der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel) zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Siedlungsstruktur (Schwerte Ost, Schwerter Heide westlicher und östlicher Teilbereich) ist die Suche nach einem geeigneten Nahversorgungsstandort erschwert. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung waren drei Standorte in Schwerter Heide und Schwerte Ost zu prüfen (vgl. dazu Potenzialflächen 2a, 2b, 2c).

Die dargestellte Fläche ist im Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel i.S.v. § 11 (3) BauNVO auf dieser Fläche widerspricht dem Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW) sowie den Zielsetzungen des REHK und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte. So ist im Rahmen einer ersten Betrachtung ein entsprechendes Sondergebiet nicht entwickelbar und grundsätzlich eine Vereinbarkeit mit den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes nicht gegeben.

In den Sozialräumen Schwerter Heide und Schwerte Ost ist eine Sicherung der Nahversorgung wünschenswert. Vor diesem Hintergrund wurden die drei Standorte (2a, 2b, 2c) untersucht. Während 2a und 2c insbesondere aufgrund ihrer Lage (fehlende Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen) und Einstufung im Regionalplan nicht mit den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes vereinbar sind, weist dieser Standort doch zumindest eine relative Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen auf. Hinsichtlich der Eignung zur Stärkung der Nahversorgung in diesen „unterversorgten“ Sozialräumen sollte er daher in die weitere Prüfung eingestellt werden.

### Ergänzung aufgrund der Beratungen des Einzelhandelskonzeptes in den Gremien des Rates der Stadt Schwerte:

„In Schwerte-Ost existiert allerdings eine leerstehende Verkaufsfläche von 320 m<sup>2</sup>, die zur Nahversorgung der umliegenden Anwohner diene, die derzeit auf dem gewerblichen Immobilienmarkt von der EWG angeboten wird.“

## 2c Ostberger Straße, ehemaliger Sportplatz (Schwerte-Ost)



Quelle: DGK 5; Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung in der Stadt Schwerte (Stand Januar 2013), eigene Darstellung; Legende siehe Anhang

<b>Geplantes Vorhaben</b>	Ggf. als Alternative zum Altstandort Schwerte-Ost, der seit Ende letzten Jahres leer steht (ehem. Markt)
<b>Lage</b>	Sozialraum Schwerte Ost
<b>Grundstücksgröße</b>	rund 14.800 m <sup>2</sup> starker Geländesprung zur Ostberger Straße
<b>Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen</b>	1.800 m (Luftlinie) zur Innenstadt 2.700 m (Luftlinie) zum NVZ Geisecke
<b>Anbindung an (Haupt-) Geschäftslage</b>	keine Einbindung in vorhandene Geschäftslage gegeben

<b>Entfernung / Lage zu Wohnstandorten</b>	<p>wohnsiedlungsräumlich nicht integriert;</p> <p>östlich der Ostberger Straße liegt ein zusammenhängendes Wohngebiet (Anbindung über Lichten-dorfer Straße);</p> <p>westlich liegt eine Kleingartenanlage, südlich ein Teich, nördlich Zäsur durch Bahngleise</p>
<b>Planungsrecht</b>	Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - : Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	Anbindung nicht gegeben
<b>Derzeitige Nutzungen</b>	ehemaliger Sportplatz

### Fazit

In den Sozialräumen Schwerter Heide (rund 2.600 Einwohner) und Schwerte Ost (rund 1.800 Einwohner) ist sowohl ein quantitatives wie auch räumliches Defizit in der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel) zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Siedlungsstruktur (Schwerte Ost, Schwerter Heide westlicher und östlicher Teilbereich) ist die Suche nach einem geeigneten Nahversorgungsstandort erschwert. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung waren drei Standorte in Schwerter Heide und Schwerte Ost zu prüfen (vgl. dazu Potenzialflächen 2a, 2b, 2c).

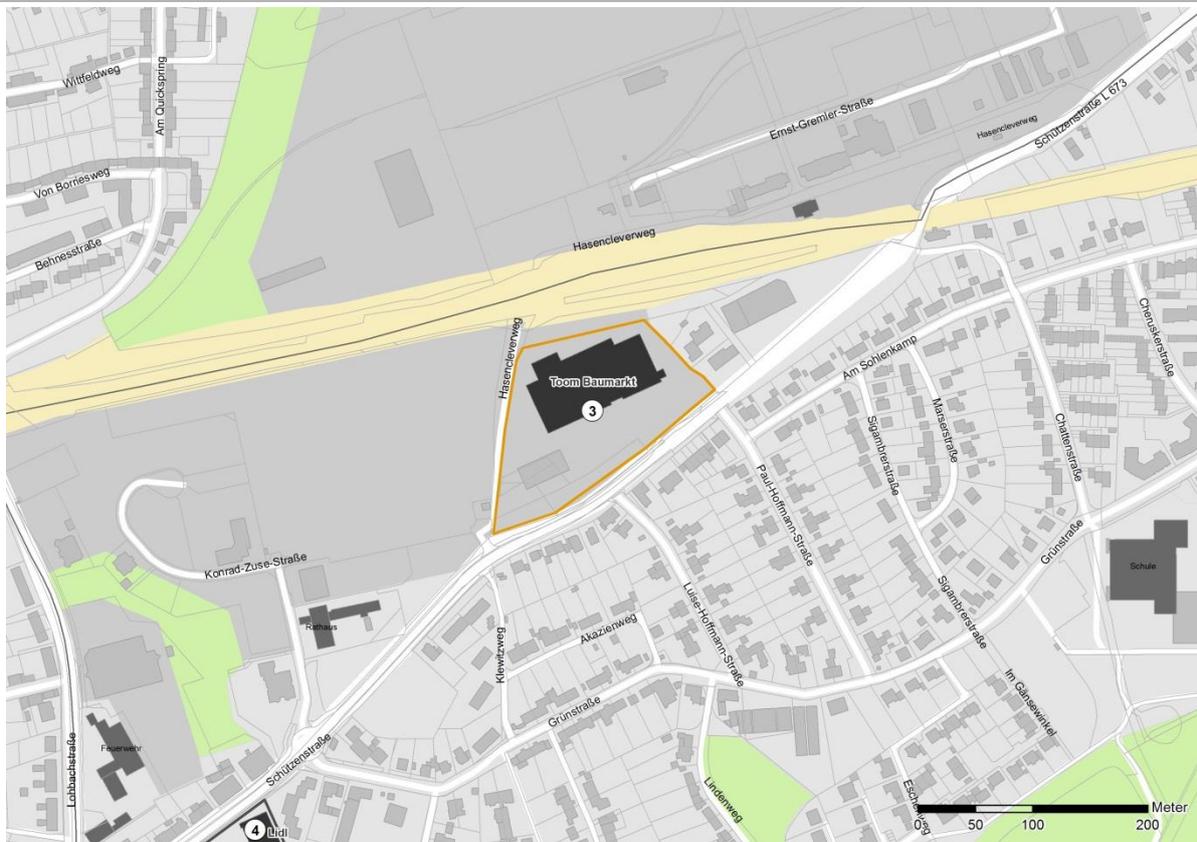
Aufgrund seiner Lage, der fehlenden Integration in Wohnsiedlungsbereiche, der übrigen umliegenden Nutzungen und der Beschaffenheit des Grundstücks ist dieser Standort, insbesondere auch als potenzieller Ersatzstandort für den derzeit leerstehenden Lebensmittelmarkt (Markt), nicht geeignet.

Darüber hinaus ist die dargestellte Fläche im Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel i.S.v. § 11 (3) BauNVO auf dieser Fläche widerspricht dem Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW) sowie den Zielsetzungen des REHK und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte. So ist im Rahmen einer ersten Betrachtung ein entsprechendes Sondergebiet nicht entwickelbar und grundsätzlich eine Vereinbarkeit mit den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes nicht gegeben.

### Ergänzung aufgrund der Beratungen des Einzelhandelskonzeptes in den Gremien des Rates der Stadt Schwerte:

„In Schwerte-Ost existiert allerdings eine leerstehende Verkaufsfläche von 320 m<sup>2</sup>, die zur Nahversorgung der umliegenden Anwohner diene, die derzeit auf dem gewerblichen Immobilienmarkt von der EWG angeboten wird.“

### 3 Schützenstraße 77 (Gänsewinkel)



Quelle: DGK 5; Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung in der Stadt Schwerte (Stand Januar 2013), eigene Darstellung; Legende siehe Anhang

<b>Geplantes Vorhaben</b>	Erweiterung TOOM-Baumarkt
<b>Lage</b>	Sozialraum Gänsewinkel
<b>Grundstücksgröße</b>	rund 20.400 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen</b>	1.600 m (Luftlinie) Innenstadt 2.000 m (Luftlinie) NVZ Geisecke
<b>Anbindung an (Haupt-) Geschäftslage</b>	bestehender Einzelhandelsstandort
<b>Entfernung / Lage zu Wohnstandorten</b>	wohnsiedlungsräumlich nicht integriert Der Standort befindet sich in einem Gewerbegebiet. Nördlich grenzt er an Bahngleise. Südlich der Schützenstraße liegt ein zusammenhängendes Wohngebiet. Westlich und östlich schließen sich gewerbliche Nutzungen an.

---

<b>Planungsrecht</b>	Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - : Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	Anbindung über Schützenstraße
<b>Derzeitige Nutzungen</b>	Baumarkt

---

**Fazit**

Zur Dimensionierung des Erweiterungsvorhabens wird keine Aussage getroffen, daher ist festzuhalten, dass eine Erweiterung des Kernsortiments Baumarktsortimente i.S. einer Bestandssicherung mit den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist.

Hinsichtlich der Erweiterung / Neuansiedlung zentrenrelevanter Randsortimente ist im Planungsfall der Nachweis zu erbringen, dass keine zentrenschädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die Regelungen des REHK zu berücksichtigen.

## 4 Schützenstraße (Gänsewinkel)



Quelle: DGK 5; Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung in der Stadt Schwerte (Stand Januar 2013), eigene Darstellung; Legende siehe Anhang

<b>Geplantes Vorhaben</b>	Erweiterung Lebensmitteldiscounter um ca. 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche und Ausgliederung des Backshops
<b>Lage</b>	Sozialraum Gänsewinkel
<b>Grundstücksgröße</b>	rund 4.800 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen</b>	1.100 m (Luftlinie) bis zur Innenstadt und 2.500 m (Luftlinie) bis NVZ Geisecke
<b>Anbindung an (Haupt-) Geschäftslage</b>	Bestehender Nahversorgungsstandort
<b>Entfernung / Lage zu Wohnstandorten</b>	wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
<b>Planungsrecht</b>	ASB
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	Anbindung über Schützenstraße
<b>Derzeitige Nutzungen</b>	Lebensmitteldiscounter

**Fazit**

Der Lebensmitteldiscounter ist mit einer Verkaufsfläche von 801 m<sup>2</sup> als großflächig einzustufen. Er befindet sich an einem wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandort. Die beabsichtigte Erweiterung dient der Bestandssicherung. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes ist gegeben.

## 5 Hagener Straße (Wandhofen)



Quelle: DGK 5; Junker und Kruse: Einzelhandelserhebung in der Stadt Schwerte (Stand Januar 2013), eigene Darstellung; Legende siehe Anhang

(siehe auch Einzelhandelsuntersuchung 2005, Seite 74)

<b>Geplantes Vorhaben</b>	Entwicklung eines Discounters (kleinflächig)
<b>Lage</b>	Sozialraum Wandhofen
<b>Grundstücksgröße</b>	rund 6.600 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen</b>	1.100 m (Luftlinie) bis zur Innenstadt
<b>Anbindung an (Haupt-) Geschäftslage</b>	keine nördlich befindet sich eine Tankstelle und südlich des Standortes befindet sich ein Zoofachmarkt Entfernung zum Ergänzungsstandort Beckestraße rund 500 m

<b>Entfernung / Lage zu Wohnstandorten</b>	wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage; nördlich Kleingartenanlage, westlich gewerbliche Nutzung, östlich liegt eine Obstwiese und Wohnbebauung
<b>Planungsrecht</b>	MI ASB
<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	Anbindung über Hagener Straße
<b>Derzeitige Nutzungen</b>	Lagerfläche

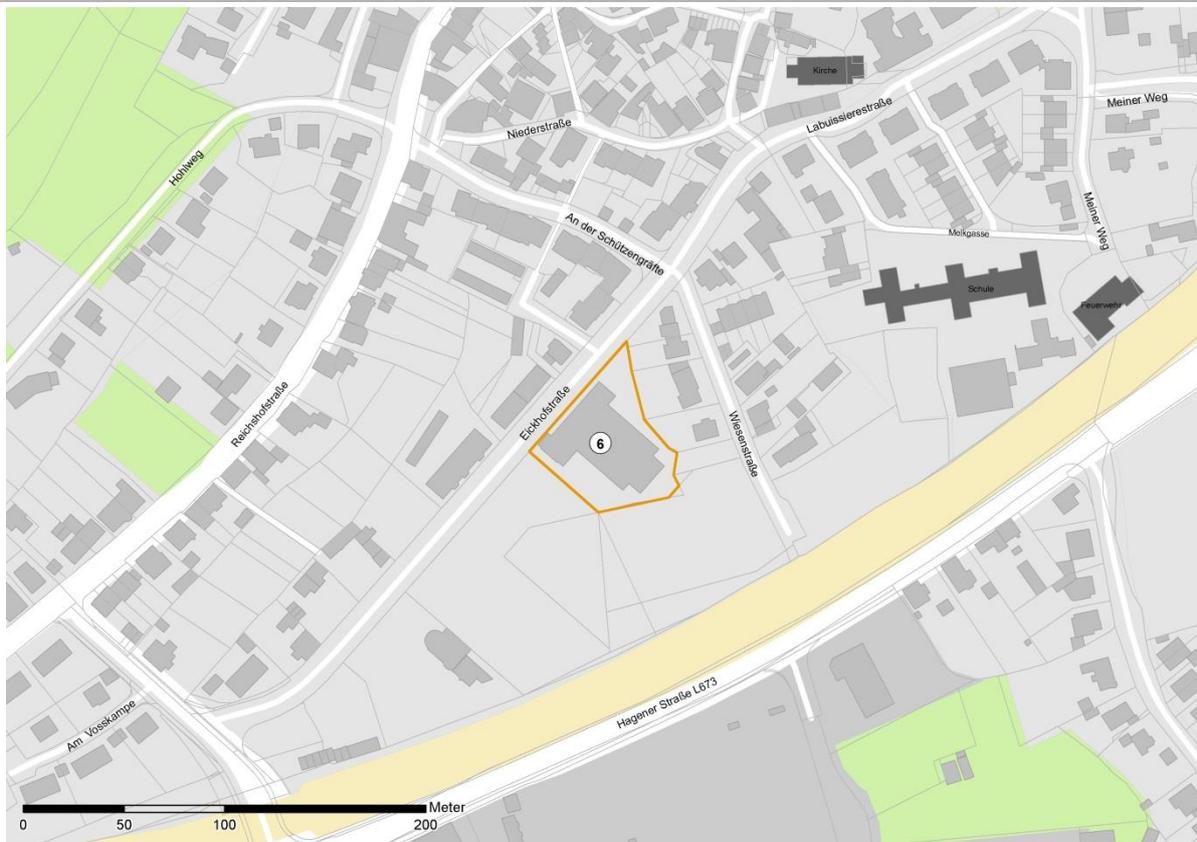
### Fazit

In Wandhofen besteht ein räumliches Defizit im Rahmen der Nahversorgung. Das Bevölkerungspotenzial (bzw. Kaufkraftpotenzial) ist mit 2.000 Einwohnern jedoch zu gering hinsichtlich einer angemessenen Kaufkraftabschöpfung eines strukturprägenden Marktes (Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter) in marktgängigen Größenordnungen (i.d.R. ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Der Radius der fußläufigen Erreichbarkeit würde sich deutlich mit dem des Ergänzungsstandortes Beckestraße überlappen (Entfernung ca. 600 m). Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund seiner Lage und dem geringen Kaufkraftpotenzial im Nahbereich nicht vorrangig der Versorgung der Bevölkerung im näheren Umfeld dienen würde, sondern vor allem auch auf Kunden, die den Standort mit dem Kfz anfahren, ausgerichtet wäre.

Die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Einzelhandel am Standort (groß- wie auch kleinflächig) ist mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes nicht vereinbar. Die Ansiedlung von kleinflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel wäre möglich.

## 6 Eickhofstraße 11 (Westhofen)



Quelle: DGK 5; Junker+Krusse: Einzelhandelserhebung in der Stadt Schwerte (Stand Januar 2013), eigene Darstellung; Legende siehe Anhang

<b>Geplantes Vorhaben</b>	Nahversorger
<b>Lage</b>	Sozialraum Westhofen, Eickhofstraße
<b>Grundstücksgröße</b>	rund 3.300 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen</b>	3 km (Luftlinie) NVZ Ergste 3,8 km (Luftlinie) Innenstadt
<b>Anbindung an (Haupt-) Geschäftslage</b>	keine Einbindung in vorhandene Geschäftslage gegeben
<b>Entfernung / Lage zu Wohnstandorten</b>	wohnsiedlungsräumlich integriert westlich und nördlich Wohngebiet; rückwärtig Bahngleise, Nachbargebäude gewerbliche Nutzungen
<b>Planungsrecht</b>	Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - : Allgemeiner Siedlungsbereich

---

<b>Verkehrliche Rahmenbedingungen</b>	Anbindung über Eickhofstraße
---------------------------------------	------------------------------

---

<b>Derzeitige Nutzungen</b>	Leerstand / Brache
-----------------------------	--------------------

**Fazit**

In Westhofen ist ein quantitatives wie auch räumliches Defizit vorhanden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort kann zur Verbesserung der Nahversorgung im westlichen Siedlungsbereich Westhofens beitragen. I.S.d. Einzelhandelskonzeptes ist dieser Standort als ergänzender Nahversorgungsstandort für Westhofen (5.168 Einwohner) einzuordnen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort ist mit den Zielen und Steuerungsregeln des Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

## 7 Mühlendamm (Ergste)



Quelle: DGK 5; Junker+Kruse: Einzelhandelserhebung in der Stadt Schwerte (Stand Januar 2013), eigene Darstellung; Legende siehe Anhang

(siehe auch Einzelhandelsuntersuchung 2005, Seite 72)

<b>Geplantes Vorhaben</b>	Entwicklung eines großflächigen Lebensmittelmarktes
<b>Lage</b>	Sozialraum Ergste
<b>Grundstücksgröße</b>	rund 3.300 m <sup>2</sup>
<b>Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen</b>	Innerhalb des NVZ Ergste
<b>Anbindung an (Haupt-) Geschäftslage</b>	Teil des Nahversorgungszentrums Ergste
<b>Entfernung / Lage zu Wohnstandorten</b>	wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage Wohnstandorte unmittelbar angrenzend
<b>Planungsrecht</b>	Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - : Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

**Verkehrliche Rahmenbedingungen**

Anbindung über Letmather Straße und Mühlendamm

**Derzeitige Nutzungen**

ungenutzte / mindergenutzte Brache (Parkplatz), teilweise bebaut

**Fazit**

Die Potenzialfläche ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches und eignet sich im Sinne der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes zur Entwicklung von nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel sowie für zentrenrelevanten Einzelhandel bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Ansiedlung / Verlagerung eines Lebensmittelmarktes kann zur Stärkung des Nahversorgungszentrums beitragen.

## A2 Verzeichnisse

### Abbildungen

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau .....	16
Abbildung 2: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots nach Lagen .....	35
Abbildung 3: Räumliche Verteilung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche .....	36
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose 1995 - 2025 .....	70
Abbildung 5: Zentralitäten des Einzelhandels in Schwerte – Steigerungspotenziale .....	73
Abbildung 6: Zielorientiertes Standortmodell der Stadt Schwerte .....	83

### Karten

Karte 1: Lage im Raum .....	17
Karte 2: Siedlungsstruktur und Sozialräume in Schwerte .....	19
Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern .....	20
Karte 4: Quantitative Einzelhandelsschwerpunkte im Schwerter Stadtgebiet (> 2.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) .....	33
Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Schwerte .....	38
Karte 6: Angebote in der Schwerter Innenstadt .....	40
Karte 7: Nutzungen am Standort (zentraler Bereich) Ergste .....	44
Karte 8: Nutzungen am Standort (zentraler Bereich) Geisecke .....	46
Karte 9: Nutzungen am Standort (zentraler Bereich) Holzen .....	48
Karte 10: Nutzungen am Standort Westhofen .....	51
Karte 11: Nutzungen am Standort Beckestraße .....	54
Karte 12: Strukturprägende Lebensmittelmärkte mit Isodistanzen (600 m) .....	57
Karte 13: Perspektivische Zentrenstruktur in der Stadt Schwerte .....	84
Karte 14: Schwerter Innenstadt .....	92
Karte 15: Nahversorgungszentrum Ergste .....	96
Karte 17: Nahversorgungszentrum Geisecke .....	97
Karte 16: Nahversorgungszentrum Holzen .....	99

### Tabellen

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung in Schwerte .....	12
Tabelle 2: Einwohner der Stadt Schwerte nach Sozialräumen .....	18
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante, sekundärstatistische Einordnung der Stadt Schwerte und ihrer Nachbarkommunen .....	20
Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Schwerte .....	23
Tabelle 5: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Schwerte nach Warengruppen .....	25
Tabelle 6: Einzelhandelssituation in Schwerte nach Warengruppen .....	27
Tabelle 7: Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Schwerter Sozialräume .....	34
Tabelle 8: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt .....	42
Tabelle 9: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort (zentraler Bereich) Ergste .....	44

Tabelle 10: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort (zentraler Bereich) Geisecke .....	47
Tabelle 11: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort (zentraler Bereich) Holzen .....	49
Tabelle 12: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort Westhofen – östliche Reichshofstraße .....	51
Tabelle 13: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort Westhofen – westliche Reichshofstraße .....	52
Tabelle 14: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur am Standort Beckestraße .....	55
Tabelle 15: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Schwerter Sozialräumen .....	56
Tabelle 16: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen.....	71
Tabelle 17: Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente .....	108
Tabelle 18: Sortimentsliste für die Stadt Schwerte .....	111
Tabelle 19: Fallkonstellationen der Einzelhandelssteuerung .....	115
Tabelle 20: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsvorhaben nach Lage und Größe (Prüfschema) .....	121
Tabelle 21: Bewertung von Vorhaben / Potenzialflächen .....	128

## A3 Legende

---

 Siedlungsfläche

 Gewerbefläche

 Freifläche

 Wasserfläche

 Autobahn

 Bundesstraße

 Bahnfläche

 Verkehrsfläche

 Gebäude

 Magnetbetrieb

 öffentliches Gebäude

### Abgrenzung

 Zentraler Versorgungsbereich

 Potenzialfläche

### Nutzungssituation

 Einzelhandelsbetrieb

 Leerstand

### Anzahl der Dienstleistungsbetriebe

 1 Betrieb

 2 bis 4 Betriebe

 mehr als 4 Betriebe

## A4 Abkürzungen

---

AZ	Aktenzeichen
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DGK	Deutsche Grundkarte
d.h.	das heißt
GE / GI	Baugebiet für gewerbliche / industrielle Nutzung (Bauleitplanung)
GPK	Glas / Porzellan / Keramik
i.S.v.	im Sinne von
IT	Informationstechnologie
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LM	Lebensmittel
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
NRW	Nordrhein-Westfalen
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
SB	Selbstbedienung
SO	Sondergebiet
VKF	Verkaufsfläche
vgl.	Vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

## A5 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 Konsummarkt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
<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 Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem 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 deuten 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>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 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 Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
<b>Kernsortiment / Randsortiment</b>	Zwischen den Begriffen Kernsortiment 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 als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente 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 Droge-

	<p>riartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmittel-discountern ausmachen; z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	<p>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.</p>
<b>Nahversorgungsstandort</b>	<p>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 Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.</p>
<b>Nahversorgungszentrum</b>	<p>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, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.</p>
<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 Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i.d.R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, 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 Gemeinde haben kann.</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 <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (&gt; 50 % Ver-</p>

	<p>kaufsflächenanteil); 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 autokundenorientierte 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.</p> <p>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).</p> <p>Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z.B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.</p>
<b>Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)</b>	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m<sup>2</sup> – max. 1.500 m<sup>2</sup>. Deutlicher Angebotsschwerpunkt (&gt; 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.</p>
<b>Umsatzkennziffer</b>	<p>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.</p>
<b>Verbrauchermarkt</b>	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und</p>

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.

### **Verkaufsfläche**

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schauwindower, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

### **Verkaufsflächenausstattung je Einwohner**

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

### **Zentraler Versorgungsbereich**

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.

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.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten 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: Bebauungsstruktur, 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 Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale 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.