Versorgungsstrukturen in Schwerte / Verträglichkeit geplanter Einzelhandelsnutzungen in Schwerte

Versorgungsstrukturen in Schwerte / Verträglichkeit geplanter Einzelhandelsnutzungen in Schwerte

Stefan Kruse
Andreas Mayer
Elisabeth Kopischke

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31. 55 78 58-0 Fax 02 31. 55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dezember 2005

INHALT

1 Ausgangslage und Ziele der Untersuchung 5

2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel – Schwerpunkt Lebensmittel 7

3 Methodik 10

3.1 Angebotsanalyse 10
3.2 Nachfrageanalyse 12
3.3 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur 16

4 Die Rolle der Stadt Schwerte in der Region 17

5 Standortrelevante Rahmenbedingungen der Versorgungsstruktur in Schwerte 20

5.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur 21
5.1.1 Großflächiger Einzelhandel 23
5.1.2 Die Grundversorgungssituation 24
5.2 Wesentliche Handlungsschwerpunkte in Schwerte 28
5.3 Analyse der Nachfrageseite 39
5.3.1 Einzugsgebiet 39
5.3.2 Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss 40
5.4 Umsätze und Zentralität des Schwerter Einzelhandels 43
5.4.1 Die Sichtweise der Kunden 44
5.5 Fazit zur Analyse der Einzelhandelsstruktur 46

6 Entwicklungsszenarien 49

6.1 Übergeordnete Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung 49
6.2 Szenarien 51

7 Prognose der Verkaufsflächenpotenziale 57

8 Vorhabenbezogene Szenarien zur (Innen-)Stadtentwicklung 61

8.1 Städtebauliche und einzelhandelsrelevante Einordnung des Standortes Bahnhof (Bahnhofsvorplatz) 61

8.2 Einordnung Standort Rathaus II 62
8.3 Entwicklungsvarianten 65
8.3.1 Variante A 65
8.3.2 Variante B 66
8.3.3 Variante C 67
8.3.4 Fazit 68

9 Bewertung weiterer Potenzialflächen 69

10 Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der Versorgungsstruktur in Schwerte 82

10.1 Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung 84
10.1.1 Entwicklungsbereiche / zentrale Versorgungsbereiche 84
10.1.2 Tabubereiche 95
10.1.3 Schwerter Sortimentsliste 96
10.1.4 Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten 97
Eine einheitliche Sortimentsliste in Schwerte 99

11 Schlusswort 101

12 Kurzfassung 102

Anhang 110

Allgemeine Handlungsempfehlungen zur Handelsentwicklung
Vorschläge für textliche Festsetzungen bei einzelhandelsspezifischen Planvorhaben
Fragebogen zur Haushaltsbefragung in Schwerte
Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Verzeichnisse

1 Ausgangslage und Ziele der Untersuchung

In der Stadt Schwerte sind verschiedene Einzelhandelsprojekte in der Diskussion, insbesondere handelt es sich dabei um Planungen im Bereich des Schwerter Bahnhofs, die Attraktivitätssteigerung des City Centers und die Folgenutzung des Standortes Rathaus II an der Schützenstraße. Die möglichen Größenordnungen und Branchenzusammensetzungen variieren dabei im Verlauf der Planungsphase häufig, was eine fachliche wie politische Bewertung und Einordnung erschwert. Deshalb ist es auch nicht ungewöhnlich, dass sich Befürworter und Gegner häufig „scheinbar unversöhnlich" gegenüber stehen. Dabei fehlen die im Vorfeld solcher Planungen notwendigen, fachlich fundierten und neutralen Grundlagen zur Bewertung, die die Auswirkungen einzelner – auch in der Summenwirkung – auf die Gesamtstruktur einer Stadt – oder im Falle von größeren Lebensmittelanbietern auch auf die Nahversorgungsstruktur einer Stadt – zum Inhalt haben. Somit ist es folgerichtig und – vor dem Hintergrund der vielerorts fast immer ausgetragenen politischen und öffentlichen Auseinandersetzungen mit solchen Fragen – zielführend, eine neutrale und fachlich fundierte Bewertungsgrundlage für diese wichtigen Aspekte der Schwerter Stadtentwicklung erarbeiten zu lassen. Nicht zuletzt sind dabei auch die jüngsten, obergerichtlichen Rechtsprechungen in NRW zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung zu berücksichtigen.

Die Stadt Schwerte hat daher das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ▪ Planung damit beauftragt, die bestehenden Versorgungsstrukturen in Schwerte zu analysieren und die Verträglichkeit von geplanten Einzelhandelsprojekten zu untersuchen. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Struktur der Nahversorgung in Schwerte gelegt.

Ziel der Untersuchung ist es daher, **verlässliche Grundlagen für eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung für derzeitig aktuelle wie auch zukunftsfähige Einzelhandelsansiedlungen zu erarbeiten.** Die Entscheidungsträger der Stadt Schwerte sollen in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtische Versorgungsstruktur einschätzen zu können. Schließlich sollen fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Aussagen zu **gemeinschaftlich getragenen Planungen und Entscheidungen zum Wohle der künftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung** beitragen.

Für die Erarbeitung der Untersuchung stehen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in Schwerte im gesamten Stadtgebiet dar?
- Welche Stärken und Defizite weist der Einkaufsstandort Schwerte (differenziert nach Angebots- und Nachfrageseite) auf?
- Wie stellt sich die Nahversorgungsstruktur in Schwerte dar?

- Wie stellen sich die (aus Handelssicht relevanten) städtebaulichen Rahmenbedingungen der relevanten Schwerter Geschäftsbereiche bzw. Einkaufsstandorte dar (insbesondere des zentralen Hauptgeschäftszentrums)?

- Welche (quantitativen und qualitativen) Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Schwerte insgesamt und das Hauptgeschäftszentrum im Speziellen formulieren?

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen resultieren aus einzelnen geplanten / perspektivischen Einzelhandelsvorhaben in Schwerte?

- Welche bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. Dimensionierung, Branchengliederung) sind ggf. zur stadtverträglichen Realisierung einzelner Vorhaben erforderlich?

2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel – Schwerpunkt Lebensmittel

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen im Einzelhandelsbereich und die räumliche Struktur stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachstehend werden diese Entwicklungen und aktuelle Trends zusammenfassend dargestellt.

Auf der **Angebotsseite** zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine **fortschreitende Unternehmenskonzentration**.
- Damit eng verbunden ein **anhaltendes Verkaufsflächenwachstum** bei sinkenden Flächenproduktivitäten und Rentabilitäten.
- Eine **sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben**, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein **Wandel der Betriebsformen und Konzepte** bei zunehmender **Großflächigkeit** und **Discountorientierung** bei gleichzeitig steigendem Druck in Folge der Konzernstrategien auf inhabergeführte Geschäfte.
- Ein **Wandel der Standortpräferenzen**.
- Eine **zunehmende Konkurrenz** zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen.
- Eine Zunahme **neuer Vertriebs- und Absatzschienen**.

Aus Sicht der **Nachfrageseite** sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Eine in den nächsten Jahren tendenziell **sinkende Bevölkerung** mit erheblichen regionalen Unterschieden, abgeschwächt durch eine steigende Mobilitätsbereitschaft.
- Eine **Aufspaltung des Einkaufs** in die Segmente „Erlebniskauf" und „Versorgungskauf".
- Ein zunehmendes **Preisbewusstsein** (Stichwort: Schnäppcheneinkauf), wovon insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.

Für die Stadtentwicklung resultieren daraus, zusätzlich zu den bereits genannten Aspekten, weitere Konsequenzen und Entwicklungen. Dazu zählen u.a.:

- Ein verstärkt zu beobachtender **Funktionsverlust zentraler Bereiche**, der nicht nur den Einzelhandel umfasst.
- Eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten.
- Eine **sinkende Individualisierung** des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.

- Ein zunehmender **Konflikt zwischen den Flächenansprüchen** der Handelsbetriebe und den vorhandenen, meist kompakten und kleinteiligen Siedlungsstrukturen in den zentralen Lagen der Städte mit der Folge zunehmender Diskrepanzen zu den regionalen und städtischen Zielvorstellungen und Leitbildern. **Wachsende Umweltbeeinträchtigungen**, die aus dem Flächenverbrauch sowie Lärm- und Abgasemissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen resultieren. Des weiteren ist eine **steigende Fluktuation im Einzelhandel** zu beobachten, mit der Folge häufigerer Neu- und Umnutzungen.

- Durch die Dynamik im Einzelhandel sind auch die **(Innen-)Städte in einem zunehmenden Konkurrenzwettbewerb.**

- Eine steigende Bedeutung **spektakulärer Vorhaben** vor allem in größeren bzw. Großstädten mit negativen Folgewirkungen für die Klein- und Mittelzentren.

- Eine **zunehmende Regionalisierung von Handelsentwicklungen** bei gleichzeitiger Reduzierung der politischen Entscheidungen auf den kommunalen Raum.

- **Einzelhandel** als zunehmend **einzige Entwicklungsoption** für einzelne Standortbereiche, insbesondere im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Gewerbebrachen.

- Eine häufig einseitig in den Vordergrund gestellte **Bedeutung der Pkw-Erreichbarkeit** von Einkaufsbereichen.

- Eine insgesamt zu beobachtende **Politisierung** von Entscheidungen zur Standortentwicklung.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Handelslandschaft haben – im Falle einer „ungezügelten Entwicklung" - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation. Diese allgemein zu beobachtenden Entwicklungen lassen sich auch auf Schwerte übertragen.

Zu den sich daraus ergebenden, wesentlichen planerischen Problemen zählen folgende Aspekte:

- **Drohende Funktionsverluste in den Stadtzentren**, die sich häufig in Form einer sinkenden Angebotsbreite des kernstädtischen Einzelhandels und einer Niveauabsenkung im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestieren, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht-integrierten Standorten. Daraus kann eine Verödung und ein Bedeutungsverlust der Innenstädte resultieren. Auch ein Rückgang der individuellen Darstellung des Einzelhandels und der Städte geht damit einher. Die Gefährdung wird durch die zusätzliche Nachfrage nach Standorten außerhalb des Innenstadtkontextes noch zusätzlich verschärft. Dabei sind es speziell die Vorhaben mit zentren- aber auch nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit der Schwerter Innenstadt oder zentraler Versorgungsbereiche Beeinträchtigungen mit sich bringen könnten. Durch diese Tendenz ist sowohl die Gefahr einer möglichen Schwächung der Grundversorgungsfunktion der Innenstadt als auch der mittelzentralen Leitbranchen deutlich zu erkennen.

- **Zunehmende Flächenansprüche der Handelseinrichtungen**, die nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen. Auch in Schwerte besteht das grundsätzliche Problem darin, dass in den gewachsenen Siedlungsstrukturen, speziell der Innenstadt, die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt erfüllt werden können. So stellt sich die Situation zur Zeit insgesamt nicht zufriedenstellend dar, da größere Ladeneinheiten im Innenstadtkontext nur beschränkt zur Verfügung stehen. Dazu zählt vor allem das City-Center, das zum Teil leer steht, jedoch vielfach den Anforderungen von Betreibern nicht genügt. Perspektivisch wächst der Vergrößerungsdruck einiger Fachgeschäfte bzw. der Ansiedlungsdruck zusätzlicher Fachmärkte, der nur zum Teil im Bestand befriedigt werden kann. Dadurch kommen Standorte außerhalb des In-

nenstadtkontextes, insbesondere an den städtischen Einfallstraßen (wieder) verstärkt in die Diskussion, wie es in einzelnen Bereichen bereits zu beobachten ist.

- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen"). Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Schwerte nicht ausgeschlossen werden. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich auch Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes.
  Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen kann, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von 800 m² bis 1.000 m², häufig bis 1.200 m², liegen zum Teil deutlich über der Flächengröße bestehender Märkte in Schwerte, so dass hier – wie auch bereits zu beobachten ist – entsprechende Anfragen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sind.

- **Belastung der kommunalen Haushalte** durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripherer und dezentraler Lage zu Wohngebieten, die zur Bereitstellung kostenintensiver Infrastruktur und der Entwertung der bisher für die Innenstadtentwicklung geleisteten Mittel (z.B. Stadtsanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) führt. Durch eine zunehmende Verstärkung der aufgeführten Standortprozesse sind letztlich auch Belastungen des kommunalen Haushaltes nicht auszuschließen, da insbesondere durch eine mögliche Schwächung der innerstädtischen Handelsfunktion die durchgeführten aber auch beabsichtigten, erheblichen Attraktivierungsmaßnahmen für die Innenstadt gefährdet und deren Zukunftsperspektiven beeinträchtigt werden könnten.

- **Negative Folgewirkungen für die Beschäftigtenzahl** im Handelsbereich, weil durch die Ansiedlung großflächiger Betriebe der beschäftigungsintensive kleinteilige Einzelhandel zur Betriebsaufgabe gedrängt wird. Generell sind durch die Entwicklungen im Handelsbereich jedoch, unabhängig vom konkreten Standort, weitere Verringerungen der Beschäftigtenzahlen, auch in Schwerte, zu erwarten. Dieser Trend ist, wenn überhaupt, nur abzuschwächen, wenn es gelingt eine lebensfähige Struktur des innerstädtischen Einzelhandels zu erhalten und die dortige Vielfalt und Anzahl von Geschäften zu stärken.

- Zunehmende **Inanspruchnahme** des in vielen Kommunen knappen Angebotes an **attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten**. Diese Gefahr ist in Schwerte weniger ausgeprägt, da nicht von einer Knappheit entsprechender Flächen auszugehen ist. Jedoch sind im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung Einzelhandelsansiedlungen bzw. –erweiterungen kritisch abzuwägen. Stellen doch vermehrt Anbieter aus dem Handelssektor hier zur Zeit die vergleichsweise wenigen Investorengruppen dar, die an diesen Flächen überhaupt Interesse zeigen.

Die aus den räumlich-strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor erwachsenden Flächenansprüche der Handelseinrichtungen führen zu veränderten Standortpräferenzen, die sich aus betrieblicher Perspektive in zunehmendem Maße von städtischen Zentren abkoppeln, ein sekundäres Versorgungsnetz entwickeln, eigene Zentralitäten ausbilden und in geringerem Umfang einen innerstädtischen Standort bedürfen. Daraus resultiert auch, dass sich für den Einzelhandel die Wertigkeit von Standorten wandelt und mit ihr die existierende Symbiose „Handel und (Innen-) Stadt"[1].

[1] Vgl. dazu **Schneider, Christian:** Wohin mit dem Handel? Einzelhandelsstandorte zwischen Investitionskalkül, Stadtentwicklung und Verkehrserzeugung. In: Ökologisches Wirtschaften, Heft 5-6 / 1999, S. 21-22

3 Methodik

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine fundierte und aktuelle Datenbasis. Es wurde eine **Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen i.e.S.**[2] im Schwerter Stadtgebiet durchgeführt und eine **telefonische Haushaltsbefragung** sowie eine **Kundenherkunftserhebung** vorgenommen.

Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange abgestellte, **städtebauliche Analyse** der relevanten Handelsstandorte in Schwerte, insbesondere der Schwerter Innenstadt, die einen weiteren wichtigen Baustein der Gesamtuntersuchung darstellt. Für die sekundärstatistischen Daten wird auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Zeitschriften) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Stadt Schwerte gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die verschiedenen Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der BBE Handelsforschung, Köln. Insgesamt ergibt sich somit in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Schwerte.

3.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Schwerter Angebotssituation wurde im Rahmen einer flächendeckenden Begehung bzw. Befahrung des Stadtgebietes eine Vollerhebung sämtlicher Schwerter Einzelhandelsunternehmen durchgeführt. Bei der Erhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen kartiert und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte (z.B. nach Innenstadt, Stadtteilzentrum, Gewerbegebiet etc.) vorgenommen. In der späteren Auswertung und Analyse wurden die Sortimentsgruppen den der folgenden Tabelle zu entnehmenden (Haupt-)Branchen zugeordnet.

[2] Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel i.e.S. = Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei, Konditorei) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare, Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel, Tankstellen und Apotheken werden dem Einzelhandel im engeren Sinne nicht zugerechnet.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranchen	Sortimentsgruppen
1. Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Bäckerei / Konditorei Metzgerei / Fleischerei Getränke
2. Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Körperpflege Parfümerie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Reformhaus, Bioladen Sanitätshaus, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
3. Schreibwaren, Papier, Bücher	Sortimentsbuchhandel Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitschriften
4. Bekleidung	Herren, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung und Textilien allgemein Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
5. Schuhe	Schuhe
6. Lederwaren	Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
7. Spielwaren, Bastelartikel, Hobby	Spielwaren Musikinstrumente Hobby- und Bastelbedarf
8. Sportbekleidung, -schuhe; Sportartikel, Campingartikel	Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel Sportgeräte Campingartikel
9. Hausrat, Glas, Porzellan	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
10. Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger Videokameras und -geräte Mobiltelefone, Telefone- und Faxgeräte und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
11. Foto, Optik	Foto, Optik
12. Leuchten	Leuchten
13. Elektrogeräte	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Elektrobedarf, hochwertige Elektrohaushaltsgeräte
14. Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
15. Wohnungseinrichtungsbedarf, Möbel	Möbel Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Bettwaren und Matratzen Kunst, Bilder, Rahmen
16. Bau- und Gartenmarktsortimente	Blumen, Pflanzen, Sämereien zoologischer Bedarf Baumarktspezifisches Sortiment (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Teppiche (Auslegware), Werkzeuge, Elektrogeräte und Zubehör) Gartenbedarf Fahrräder, Kfz-Zubehör

Quelle: Eigene Zusammenstellung

3.2 Nachfrageanalyse

Die zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrage dar. Sie muss ebenso ein umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Schwerter Bevölkerung liefern wie Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels ermöglichen.

Haushaltsbefragung

Um diese Ziele zu erreichen, wurde eine über das gesamte Stadtgebiet gewichtete, telefonische Haushaltsbefragung durchgeführt. Hieraus lassen sich die für Schwerte spezifischen Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten, deren Berechnung Voraussetzung für eine Analyse der Nachfrage und somit auch einer Verkaufsflächenpotenzialberechnung sind, ermitteln. Neben diesen Kenngrößen dient die Befragung auch der Erschließung von Gründen und Motiven für Einkaufsgewohnheiten und -bedürfnissen insbesondere im Bereich der Versorgung mit Lebensmitteln in den Schwerter Stadtteilen. Insgesamt bildet eine Haushaltsbefragung somit eine realistische Momentaufnahme des derzeitigen Einkaufsverhaltens im Untersuchungsraum ab.

Die Haushaltsbefragung wurde von Dienstag den 16.11. bis Donnerstag, den 18.11.2004 von dem Marktforschungsbüro mcs marketing consulting systems GmbH, Erfurt im Auftrag des Planungsbüros Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund durchgeführt. Es wurden insgesamt 502 Haushalte interviewt (vgl. dazu Tabelle 2).

Mit Hilfe der eingesetzten computergestützten Fragebogenmethodik (Computer-Assisted-Personal-Interviewing, CAPI) ist es möglich, bereits während der Interviewdurchführung eine analoge Datensatzspeicherung vorzunehmen (Eingabe während der Befragung in eine Datenbank). Um dabei sicherzustellen, dass keine Fehler unterlaufen, erfolgt während der Befragung eine regelmäßige Kontrolle der Ergebnisse. Um die Geduld der befragten Haushaltsmitglieder nicht über Gebühr zu strapazieren und die Verweigerungsquote im Rahmen des üblichen zu halten (auf fünf Interviews entfallen in der Regel etwa vier Verweigerungen), ist der Fragebogen bewusst kurz gehalten worden. Adressat der Befragung ist jeweils das für den Einkauf verantwortliche Haushaltsmitglied.

Die folgenden Tabellen verdeutlichen die räumliche Verteilung, Alter und Geschlecht der Befragten.

Tabelle 2: Struktur der Haushaltsbefragung

Stadtteil	Befragte Haushalte		
	Absolut	% der Interviews	% der Einwohner
Innenstadt	238	47,4	0,99
Ergste	72	14,3	0,96
Giesecke / Lichtendorf	30	5,9	0,96
Holzen	49	9,8	0,99
Villigst	34	6,8	0,95
Wandhofen	22	4,4	0,94
Westhofen	57	11,4	0,94
Gesamt	**502**	**100**	**0,98 Ø**

Quelle: eigene Zusammenstellung, Bevölkerung nach Angaben der Stadt Schwerte (gerundete Werte) 2004, Haushaltsbefragung Schwerte, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund, 05/04

Tabelle 3: Geschlecht der Befragten

Geschlecht	Anzahl	in %
männlich	153	30,5
weiblich	349	69,5
gesamt	502	100,0

Quelle:
eigene Zusammenstellung, Einwohner Stand 2001,
Haushaltsbefragung Schwerte, mcs GmbH im
Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund, 05/04

Insgesamt liegt der Haushaltsbefragung eine notwendige und zugleich ausreichende Repräsentativität zu Grunde. Die überdurchschnittliche Berücksichtigung weiblicher Befragter spiegelt die generell zu beobachtende Zuständigkeit dieser Bevölkerungshälfte für den Einkauf im Rahmen familiärer Aufgabenteilung wider.

Kundenherkunftserhebung

Ergänzt wird die Betrachtung der Nachfrageseite durch eine Kundenherkunftserhebung, welche in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Schwerte durchgeführt wurde. Hierzu wurden in einem Zeitraum vom 15. bis 27. November 2004 Listen in den jeweiligen Ladenlokalen in Schwerte ausgelegt, in denen die für den Zahlvorgang zuständigen Personen jeweils den Wohnort der bezahlenden Kunden eintragen. Damit erhält man ergänzende Informationen zur Abgrenzung des derzeitigen Einzugsgebietes der Stadt Schwerte.

In der Verknüpfung der beiden Nachfragebausteine ergibt sich ein umfassendes und für die weiteren Bearbeitungsschritte notwendiges und wichtiges Grundlagenmaterial.

Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse werden im Einzelnen die handelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also das innerstädtische Geschäftszentrum ebenso wie die Stadtteilzentren, sowie die für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsvorhaben bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Lage im Stadtgebiet,
- Struktur und Ausdehnung,
- verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr,
- Bebauungsstruktur,
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / Eingangssituation sowie
- räumliche / synergetische Effekte und Erweiterungsmöglichkeiten.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft des zu untersuchenden Raumes innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial eines Raumes zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der BBE, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlich werden, verdeutlichen das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Gemeinde) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesge-

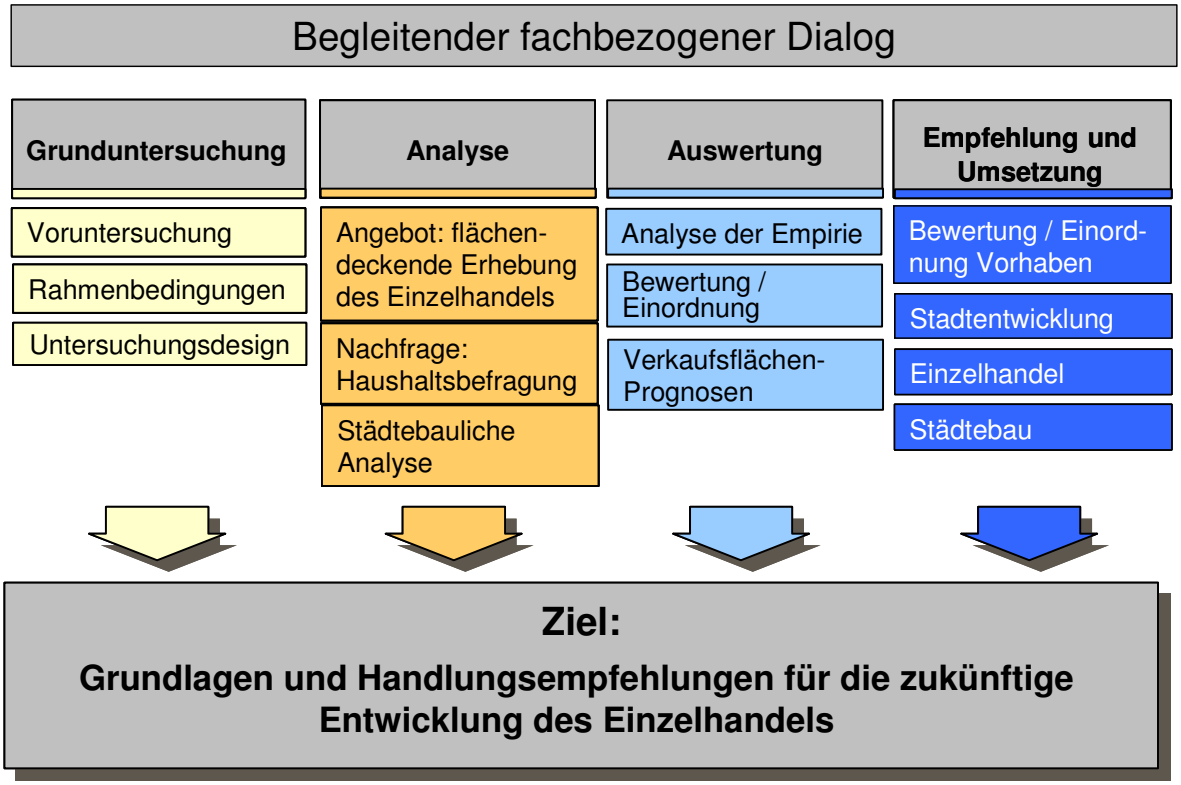
bietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Ergänzend zu den bereits beschriebenen primärstatischen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialen (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) eine weitere wichtige Informationsgrundlage der vorliegenden Untersuchung.

3.3 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Unter Berücksichtigung der methodischen Bausteine gliedert sich die Untersuchung wie folgt:

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: Eigene Zusammenstellung

Neben einer umfassenden Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur ist es erstrebenswert, gleichrangig die Akteure aus der lokalen Kaufmannschaft sowie der Politik und Verwaltung für Fragen im Überschneidungsbereich von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Arbeitsprozess einzubinden. Dazu wurde während der Bearbeitung ein entsprechender fachbezogener Dialog geführt, der dazu beitragen hat, die Qualität der Untersuchung zu verbessern und einen Diskussionsprozess – auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung – anzustoßen.

4 Die Rolle der Stadt Schwerte in der Region

Regionale Ebene

Zur grundsätzlichen Einordnung der Stadt Schwerte hinsichtlich der handels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Handelsstandortes Schwerte auswirken können.

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

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. 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 Siedlungsschwerpunkte liegen mit rund 73 % der Gesamtbevölkerung von Schwerte im Bereich der Stadtteile Innenstadt, Ergste und Westhofen .

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

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

Derzeit leben rund 50.500 Einwohner in der Stadt Schwerte, die sich auf einer Fläche von ca. 56,2 km² erstreckt.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante sekundärstatistische Einordnung der Stadt Schwerte und ihrer Nachbarkommunen 2005

	Landes-planerische Einstufung	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer
Schwerte	**Mittelzentrum**	**104,65**
Dortmund	Oberzentrum	98,36
Hagen	Oberzentrum	101,39
Holzwickede	Grundzentrum	104,21
Iserlohn	Mittelzentrum	103,38
Unna	Mittelzentrum	99,63

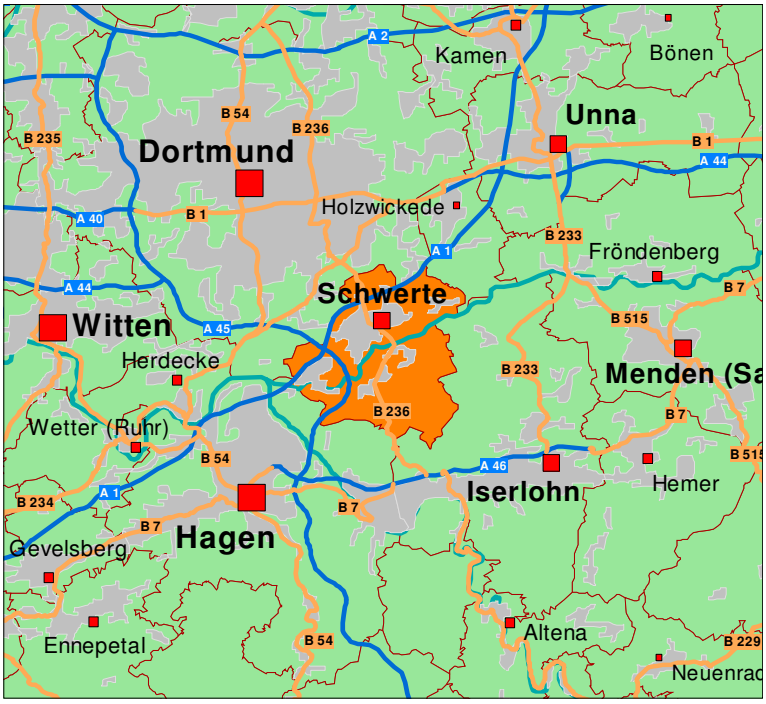
Quelle: BBE Köln, 2005 (Einzelhandel im engeren Sinne mit Lebensmittelhandwerk, ohne Apotheken, Kfz, Brenn- und Kraftstoffe und Sonstiges)

Tabelle 5 zeigt, dass im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Schwerte im Vergleich zu seinen Nachbarkommunen den 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 104,65 (2005) rund 250 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.

Insgesamt bestehen für alle genannten Verkehrsarten gute Verbindungen ins Umland und in die umliegenden Zentren.

Karte 1: Lage im Raum



Legende:

- > 100.000 Einwohner
- 50.000 – 100.000 Einwohner
- 20.000 – 50.000 Einwohner

Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab

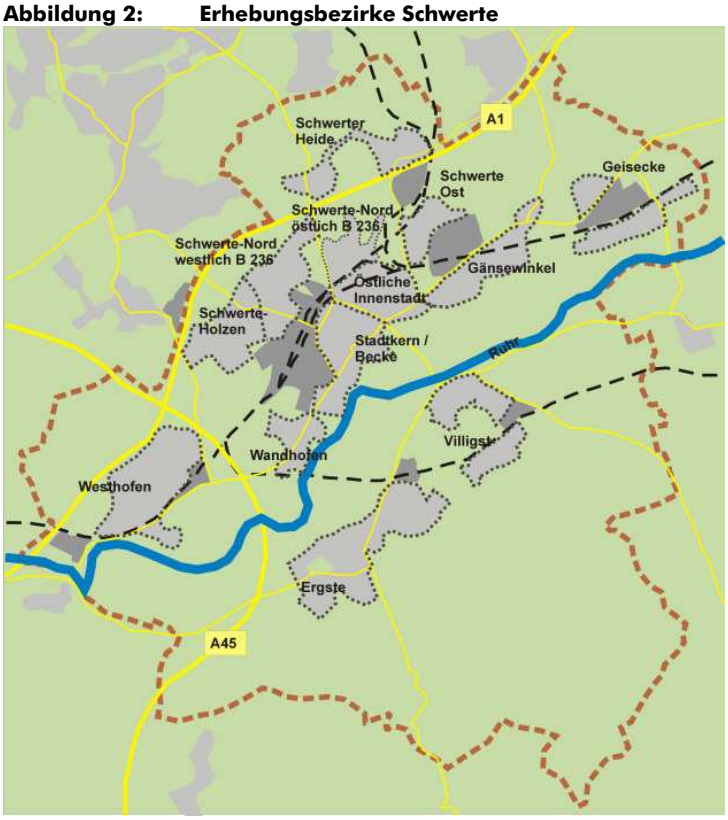
Fazit

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 Konkurrenzzentren sind die Mittelzentren Iserlohn, Unna, Dortmund-Hörde und Dortmund-Aplerbeck sowie die übergeordneten Oberzentren Dortmund im Norden und Hagen im Südwesten einzustufen. Schwerte steht seinen mittelzentralen Nachbarn bezüglich der Kaufkraftkennziffer in nichts nach, der absolute Wert der Kaufkraft fällt jedoch einwohnerbedingt geringer aus.

5 Standortrelevante Rahmenbedingungen der Versorgungsstruktur in Schwerte

Dieses Kapitel beinhaltet die Analyse der Versorgungsstruktur der Stadt Schwerte unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten. Auf der Grundlage der im November 2004 durchgeführten flächendeckenden Einzelhandelserhebung, der Haushaltsbefragung sowie der städtebaulichen und handelsbezogenen Beurteilung der Versorgungsstandorte und -bereiche werden die Angebots- und Nachfrageseite des Schwerter Einzelhandels analysiert, und zwar jeweils differenziert für die Gesamtstadt sowie für die einzelnen Versorgungsbereiche. Dabei liegt die in der folgenden Abbildung dargestellte Einteilung der Schwerter Ortsteile zu Grunde:

Abbildung 2: Erhebungsbezirke Schwerte



Quelle: eigene Darstellung

Die Siedlungsstruktur stellt sich wie folgt dar: Die Kernstadt besteht aus den Ortsteilen Östliche Innenstadt und Stadtkern. Durch Industrie, Gewerbe und Bahnanlagen getrennt, grenzen die Ortsteile Wandhofen, Holzen, Nord, Ost und Gänsewinkel an die Kernstadt. Deutlich abgesetzt liegen die Ortsteile Westhofen, Schwerter Heide, Geisecke und auf der anderen Seite der Ruhr Villigst und Ergste. Insgesamt besitzt Schwerte eine dezentral organisierte Siedlungsstruktur mit einer verhältnismäßig kleinen Kernsstadt.

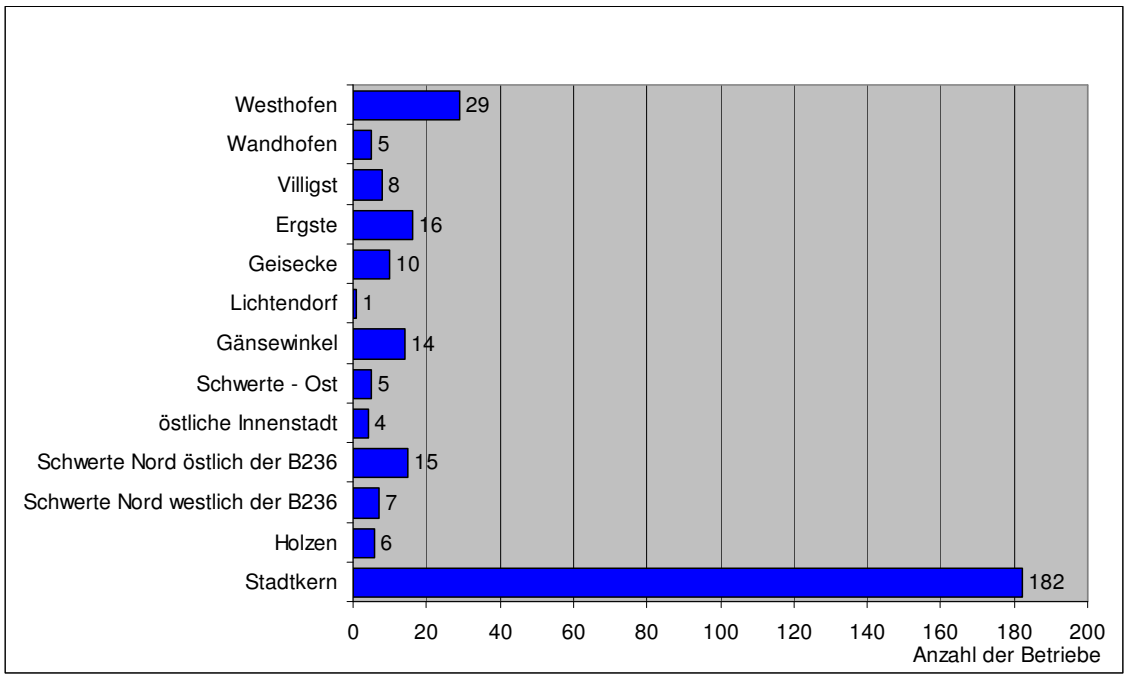
5.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur

Die wesentlichen Einzelhandelskennwerte zum Zeitpunkt der Untersuchung (2004) für die Stadt Schwerte stellen sich wie folgt dar:

- **302 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne umfassen
- eine **Gesamtverkaufsfläche** von ca. **76.390 m²**.
- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial** liegt bei ca. **250 Mio. Euro** [3].
- Dem gegenüber steht ein **Umsatz** in Höhe von **219 Mio. Euro**.

Von den ermittelten **26 Leerstände**, entfielen allein 20 auf den Stadtkern.

Abbildung 3: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe nach Erhebungseinheiten

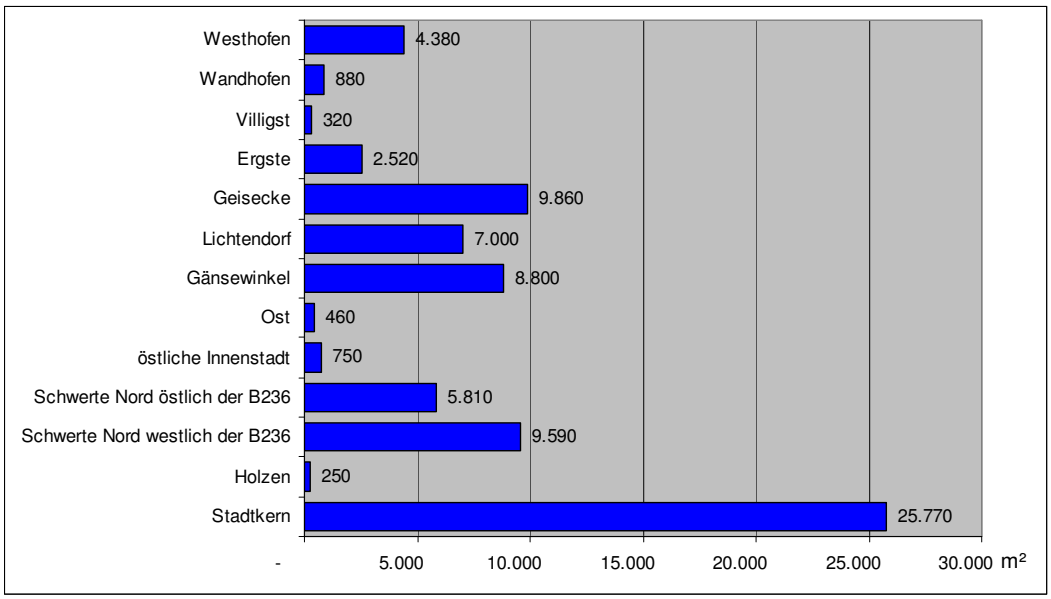


Quelle: Unternehmenserhebung Schwerte, November 2004

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt rund 1,5 m² und rangiert damit - losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem quantitativen Orientierungswert von ca. 1,3 m² pro Einwohner.

3 BBE, Köln, Stand 2004

Abbildung 4: Verkaufsfläche nach Erhebungseinheiten

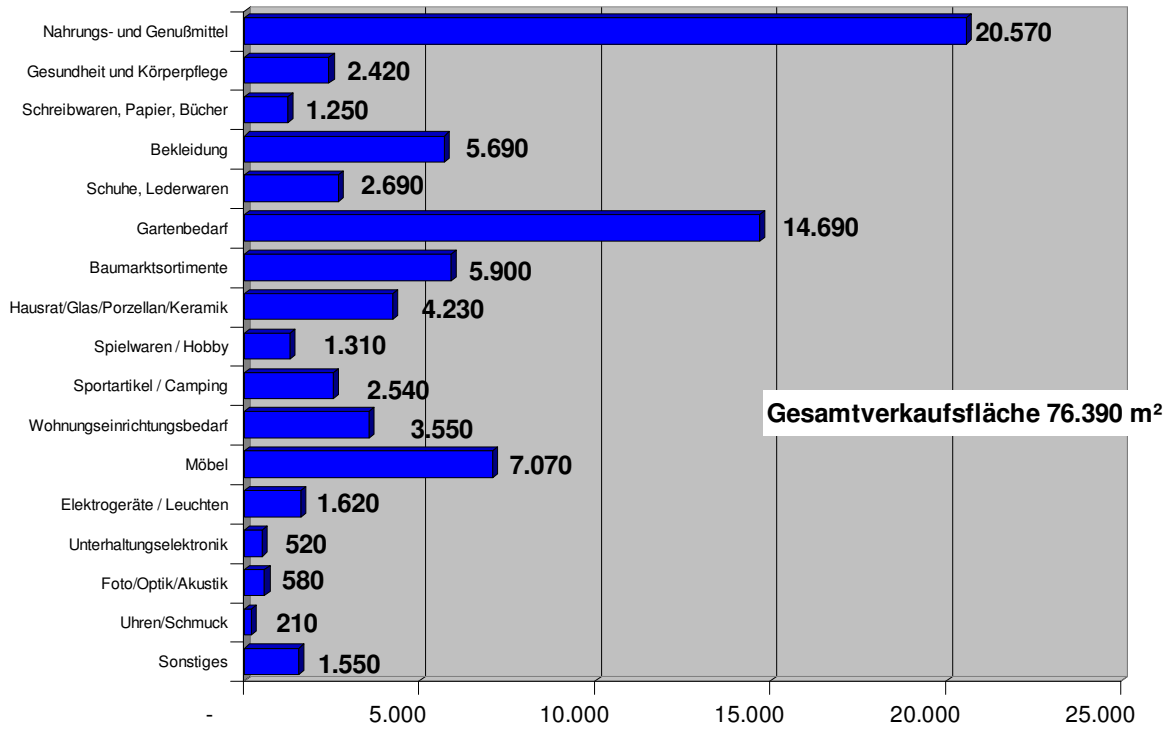


Quelle: Unternehmenserhebung Schwerte, November 2004

Die Betrachtung der Verteilung der insgesamt 302 Betriebe und der entsprechenden Verkaufsflächen auf die einzelnen Schwerter Ortsteile (Abbildung 3 und Abbildung 4) zeigt, dass der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt mit 182 Betrieben und rund 25.770 m² Verkaufsfläche im Stadtkern angesiedelt ist. Weitere, ebenfalls rein quantitative Schwerpunkte sind in Geisecke, Lichtendorf, Gänsewinkel sowie Schwerte Nord im Verlauf der B236 zu finden. Hier sind insbesondere großflächige Anbieter aus dem Bereich Gartenmarktsortimente bzw. aus dem Sortimentsbereich der Grundversorgung angesiedelt. Das quantitative Verkaufsflächenangebot in den übrigen Ortsteilen ist den zuvor genannten Bereichen deutlich untergeordnet, was nicht zuletzt auch auf die Versorgungsausrichtung (wohnungsnahe Grundversorgung) in diesen Bereichen zurückzuführen ist.

Die Differenzierung der Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 76.390 m² nach Sortimenten wird in Abbildung 5 dargestellt. Mit 20.480 m² liegt ein Verkaufsflächenschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, der im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung ein tragendes Element in der Einzelhandelsstruktur darstellt. Daneben sind weitere Verkaufsflächenschwerpunkte in den Hauptwarengruppen Gartenbedarf (14.690 m²) bzw. Baumarktsortimente (5.900 m²) und Möbel (7.070 m²) sowie Bekleidung / Textilen (5.690 m²) – einem zentrenprägenden Sortiment - festzustellen. Dabei ergibt sich der hohe Anteil der Verkaufsflächen im Bereich der Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel in erster Linie aus der generellen Großflächigkeit der entsprechenden Betriebe. Hauptanbieter sind hier die Gartencenter Augsburg und Pötschke (mit jeweils rund 6.700 und 7.000 m² Gesamtverkaufsfläche), der Toom Baumarkt (rd. 5.120 m²) sowie Wohnwelt Reuper (rd. 5.500 m²).

Abbildung 5: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung in m²



Quelle: Unternehmenserhebung Schwerte, November 2004; gerundete Werte

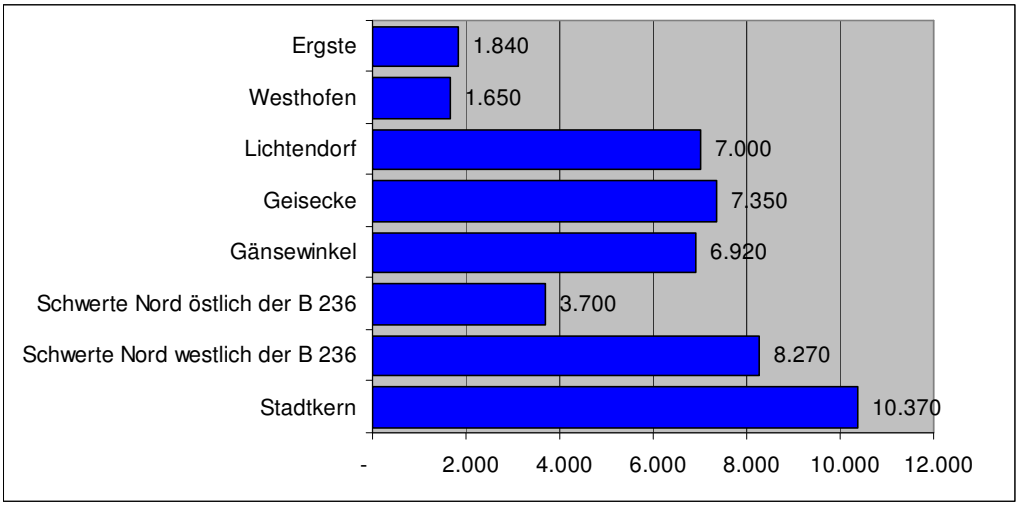
Insgesamt ist festzuhalten, dass in der Stadt Schwerte über alle Hauptwarengruppen ein quantitativ unterschiedliches Warenangebot besteht, das in seiner Verteilung auf die einzelnen Branchen und seinen Schwerpunkten mit Blick auf vergleichbare Kommunen ein übliches Bild wiedergibt.

5.1.1 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel in Schwerte nimmt im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine prägende Stellung ein. Etwa 47.100 m² Verkaufsfläche und damit ein Anteil von ca. 62 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf großflächige Betriebe.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Zu ihnen zählen u.a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Planungsrechtlich werden Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsflächen von etwa 700 m² (das entspricht ca. 1.200 m² BGF - Bruttogeschossfläche) als großflächig i.S.v. §11 (3) BauNVO eingestuft.

Abbildung 6: Großflächiger Einzelhandel nach Erbebungseinheiten (in m² Verkaufsfläche, gerundet)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Unternehmenserhebung Schwerte, November 2004

In den Stadtteilen Westhofen, Geisecke, Ergste, Gänsewinkel sowie im Bereich des Stadtkerns handelt es sich u.a. um Lebensmittelanbieter (Vollsortimenter bzw. Lebensmitteldiscounter), die zur Grund- bzw. Nahversorgung beitragen. Weitere großflächige Anbieter befinden sich in den Stadtteilen Lichtendorf (Pötschkes Gartencenter), Geisecke (Wohnwelt Reuper), Gänsewinkel (toom Baumarkt) und Schwerte Nord östlich der B 236 (Kaufland – Verbrauchermarkt).

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, wird auch in Schwerte die Handelslandschaft zunehmend durch großflächige Betriebsformen bestimmt. Derzeit sieht sich die Stadt vor allem mit Anfragen zur Neuansiedlung oder Umsiedlung und Erweiterung von Betrieben, insbesondere aus dem Bereich der Lebensmittelbranche, konfrontiert. Grundsätzlich sind hier entsprechende Betriebe wichtig für eine ausgeglichene Branchen- und Betriebs(formen)mischung bzw. für eine gute Grundversorgungssituation. Ansiedlungen zu groß dimensionierter Betriebe, in oftmals peripherer Lage zu Wohnsiedlungsbereichen, können jedoch zu negativen Auswirkungen auf die Zentrenfunktion der Innenstadt oder auch die übrigen zentrenähnlichen Versorgungsbereiche führen.

5.1.2 Die Grundversorgungssituation

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Versorgungsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grundversorgung und dabei vorrangig die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ein. Neben einer rein quantitativen Betrachtung sind zur Beurteilung der Grundversorgungsstruktur vor allem auch räumliche (Erreichbarkeit) und strukturelle Aspekte (Betriebsformenmix) unerlässlich.

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner (vgl. dazu Abbildung 7). Gesamtstädtisch ergibt sich für die Stadt Schwerte aufgrund der ermittelten Verkaufsfläche für die Warengruppe Lebensmittel ein Wert von

0,40 m² / Einwohner. Dieser liegt merklich über dem bundesdurchschnittlichen Referenzwert von 0,33 – 0,35 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner und weist somit, in einer ersten, gesamtstädtischen Einschätzung, auf eine gute quantitative Ausstattung der Stadt hin.

Abbildung 7: Lebensmittelverkaufsflächenausstattung (in m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner)

Erhebungsbezirk	Verkaufsfläche Lebensmittel in m²	Einwohner	Verkaufsflächenausstattung Lebensmittel in m²/Einwohner
Stadtkern	5.730	6.200	0,92
Lenningskamp	870	3.900	0,22
Dohrbaum	3.940	2.100	1,88
Nordost	120	3.600	0,03
Ost	320	1.800	0,17
Gänsewinkel	2.230	3.200	0,70
Schwerter Heide	-	2.600	-
Holzen	70	4.800	0,01
Geisecke / Lichtendorf	2.250	3.100	0,72
Ergste	1.750	7.500	0,23
Villigst	210	3.400	0,06
Wandhofen	30	2.300	0,01
Westhofen	3.050	6.000	0,50
gesamt	**20.570**	**50.500**	**0,40**

Quelle: Bevölkerung nach Angaben der Stadt Schwerte 2004 (gerundete Werte) Unternehmenserhebung November 2004, eigene Berechnungen

Bei einer stadtteilspezifischen Betrachtung wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung zum Teil erhebliche Unterschiede gibt. Diese sind jedoch im Einzelnen immer auch in einen gesamtstädtischen, räumlichen Zusammenhang zu stellen. Je nach Lage und Größe können hier Einzelhandelsbetriebe (insbesondere auch Standortgemeinschaften) innerhalb eines Erhebungsbezirkes durchaus auch eine Versorgungsfunktion für benachbarte Stadtteile, die auf der einen Seite in einem entsprechenden räumlichen Kontext liegen bzw. auf der anderen Seite selbst ein quantitatives Defizit aufweisen, übernehmen, so dass sich einige Werte relativieren lassen. In diesem Zusammenhang sei beispielsweise auf den Stadtteil Wandhofen verwiesen, der selbst nur über eine geringe Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmittel verfügt, jedoch von der guten Verkaufsflächenausstattung im Bereich des Stadtkerns, insbesondere auch des Standortes Beckestraße, profitiert. Daneben übernimmt der Verbrauchermarkt am Dohrbaum (Schwerte Nord östlich der B236) eine Versorgungsfunktion für die benachbarten Stadtteile (z.B. Schwerte Nord westlich der B 236, Schwerter Heide), die eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweisen. Daneben ist vor allem zu berücksichtigen, dass sich die siedlungsräumliche Struktur Schwertes im Hauptsiedlungsbereich als zusammenhängend und nahezu kom-

pakt darstellt. Die hier gelegenen Ortsteile sind nicht in sich geschlossen und eindeutig räumlich voneinander abzugrenzen, sondern gehen siedlungsräumlich ineinander über.

Grundsätzlich bleibt zur Lebensmittelverkaufsflächenausstattung in den Schwerter Ortsteilen festzuhalten:

- Der rechnerische Ausstattungsquotient (Lebensmittel) für den Stadtkern, der auch den Fachmarktstandort Beckestraße umfasst, in Höhe von 0,92 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner ist sowohl auf städtischem als auch bundesdurchschnittlichen Niveau, deutlich überdurchschnittlich einzustufen. Im Hinblick auf einen ausgewogenen Branchen- und Betriebsformenmix im innerstädtischen Zentrum und auf eine ergänzende Versorgung benachbarter Ortsteile ist dieser Wert aus qualitativen Gesichtspunkten positiv zu bewerten.
- Die Ortsteile Schwerte Nord östlich der B 236, Gänsewinkel, Geisecke sowie Westhofen weisen ebenfalls überdurchschnittliche Ausstattungsquotienten auf. Im gesamtstädtischen Kontext ist den entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen zum Teil eine zusätzliche Versorgungsfunktion für benachbarte Ortsteile zuzuordnen.
- Unterdurchschnittliche Lebensmittelverkaufsflächenausstattungen ergeben sich mit 0,22 bzw. 0,23 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner für die Stadtteile Schwerte Nord westlich der B 236 und Ergste. Noch deutlich darunter liegt die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung in den Ortsteilen Innenstadt Ost, Schwerte Ost, Holzen, Lichtendorf, Schwerter Heide, Villigst und Wandhofen. Diese quantitativen Defizite sind im Hinblick auf eine ausgewogene Versorgungsstruktur in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen, da sich hier im Rahmen einer ersten Einschätzung entsprechender Handlungsbedarf abzeichnet. Außerdem ist hier auch darauf hinzuweisen, dass in einigen Siedlungsbereichen, wie beispielsweise Schwerter Heide oder Lichtendorf, auf Grund einer zu geringen Mantelbevölkerung aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht die Ansiedlung von strukturprägenden Lebensmittelanbietern auszuschließen ist[4].

Ergänzend zur rein quantitativen Betrachtung wurde eine räumliche Bewertung der prägenden Lebensmitteleinzelhandelsstandorte vorgenommen. Dabei wird die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 600 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanz einer kritischen Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistanzen[5] herausgestellt. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten. Nicht zuletzt auch im Hinblick auf die sich auf die Distanzempfindlichkeit der Fußgänger negativ auswirkenden topographischen Gegebenheiten in Schwerte und mit dem Ziel einer Worst-Case-Betrachtung wird im Rahmen dieser Untersuchung ein Radius von rund 600 m als Bewertungsmaßstab angesetzt.

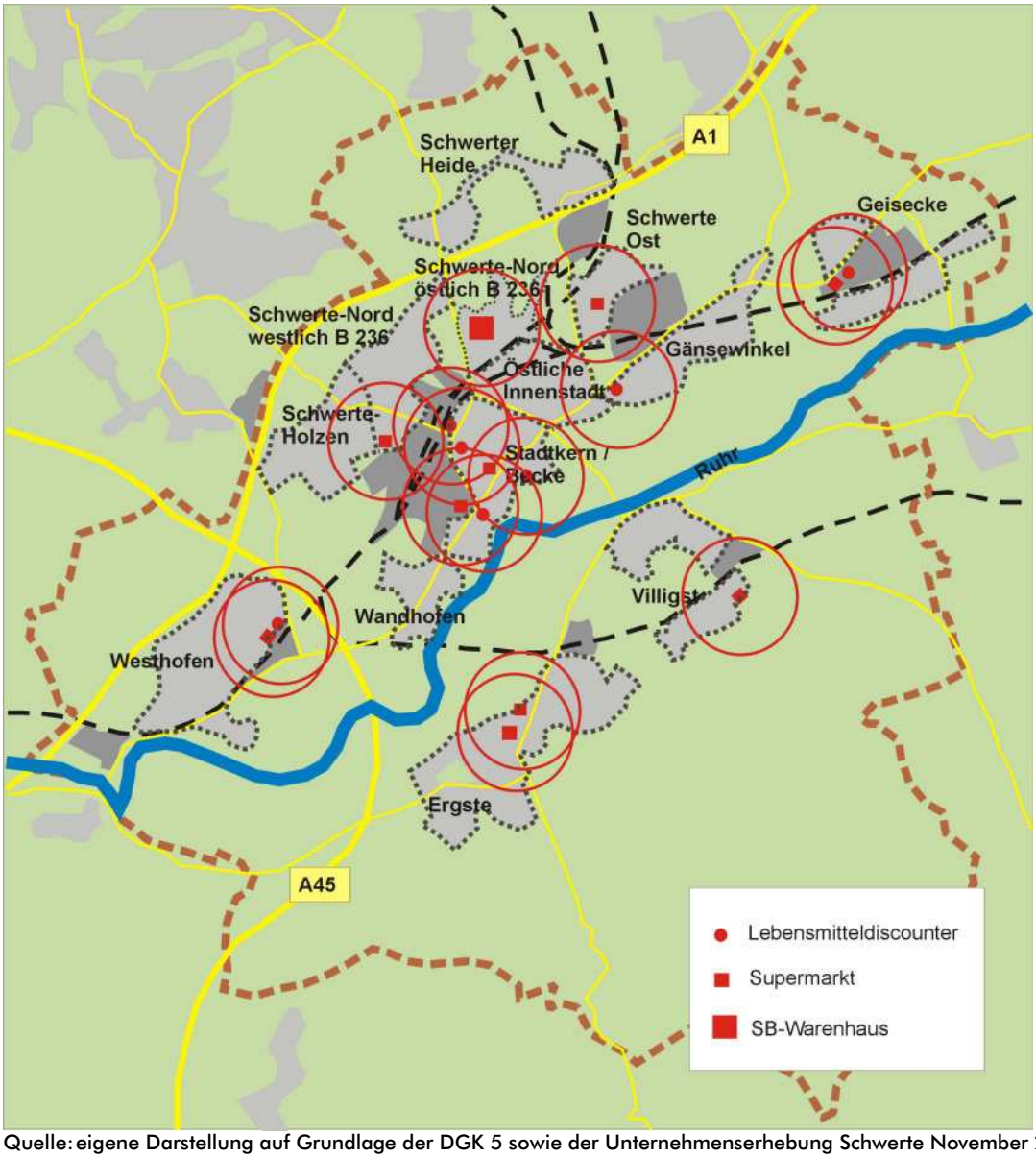
---

4 Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m², einer durchschnittlichen Raumleistung (Lebensmittel) von ca. 6.500 Euro/m² bedarf bei einer etwa 60 % Kaufkraftabschöpfung im Marktgebiet etwa einer Mantelbevölkerung von 5.100 Einwohnern !

5 Auch der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen nennt die zumutbare Grenze von 10 Gehminuten. Legt man eine Laufgeschwindigkeit von 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 10 min eine Distanz von 900 m zurückgelegt!
Vgl. Gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 7.5.1996, in: Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38, 49. Jg.. Düsseldorf, 20.06.1996

In Abbildung 8 wurden die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Schwerter Stadtgebiet mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt. Es zeigt sich, dass ein weitgehender Teil des Siedlungsbereiches durch die Radien abgedeckt wird, wobei sich einige auch mehrfach überlappen, was insbesondere in jenen Bereichen mit guter bzw. überdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung der Fall ist.

Abbildung 8: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK 5 sowie der Unternehmenserhebung Schwerte November 2004

Ausnahmen bilden der Ortsteil Schwerter Heide, Wandhofen, Randbereiche der Ortsteile Westhofen und Gänsewinkel sowie Teile der südlich der Ruhr gelegenen Ortsteile Ergste und Villigst. Während der Ortsteil Schwerter Heide mit einer Bevölkerung von weniger als 3.000 Einwohnern über eine zu geringe Mantelbevölkerung verfügt, welche die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters rechtfertigen würde, ist für den Ortsteil Wandhofen festzuhalten, dass das Handelsangebot im Stadtkern und insbesondere die Handelsagglomeration im Bereich der Beckestraße die Grundversorgung Wandhofens gewährleisten. In den Ortsteilen Westhofen und Gän-

sewinkel besteht eine überdurchschnittliche quantitative Versorgung der Bevölkerung. Die Lage der Einzelhandelseinrichtungen, jeweils am Rande des Siedlungsbereiches des Stadtteils hat jedoch zur Folge, dass die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes nur für einen Teil der Bewohner optimal gegeben ist. Hier zeichnet sich jedoch kein akuter Handlungsbedarf ab. Für die Bereiche Ergste und Villigst zeigten sich bereits unter quantitativen Gesichtpunkten Versorgungsdefizite, die nicht durch ein entsprechendes quantitatives und qualitatives Handelsangebot im Umfeld kompensiert werden. An dieser Stelle wird eine Schwäche der räumlichen Versorgungsstruktur deutlich.

Für die Qualität der Grundversorgung ist auch das strukturelle Angebot, insbesondere der Betriebsformenmix maßgeblich. Es bleibt festzuhalten, dass sich in Schwerte eine gute Bandbreite der Betriebsformen im Bereich der Versorgung mit Lebensmitteln darstellt. Neben einem Verbrauchermarkt gibt es 8 Supermärkte und 7 Lebensmitteldiscounter. Daneben runden kleinere Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) das Handelsangebot ab.

Einige bestehende Lebensmittelanbieter sind unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (heutige Marktzutrittsgröße von 800 – 1.000 m² Verkaufsfläche) zu klein. Bei diesen sind künftig Veränderungsabsichten zu erwarten.

5.2 Wesentliche Handlungsschwerpunkte in Schwerte

Die Versorgungsstruktur in Schwerte umfasst sowohl ein Angebot zur Grund- bzw. Nahversorgung der Bevölkerung als auch zur Deckung des mittel- wie langfristigen Bedarfs. Die wesentlichen, strukturprägenden Handelsstandorte werden in Abbildung 9 dargestellt. Diese werden im Folgenden sowohl aus städtebaulicher als auch handelsspezifischer Sicht eingeordnet und bewertet. Die städtebauliche Einordnung umfasst Aspekte wie Lage im Stadtgebiet, umliegende Nutzungen und die Funktion des Standortes innerhalb der Versorgungsstruktur. Daneben wird die Einzelhandelsstruktur im Hinblick auf Gesamtverkaufsfläche, Branchenmix, Sortimentsschwerpunkte und Versorgungsfunktion analysiert.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um die folgenden Standortbereiche[6], die in einer Übersicht in Abbildung 9 dargestellt werden:

- Stadtkern und Beckestraße
- Geisecke, Zwischen den Wegen
- Gänsewinkel
- Westhofen
- Ergste

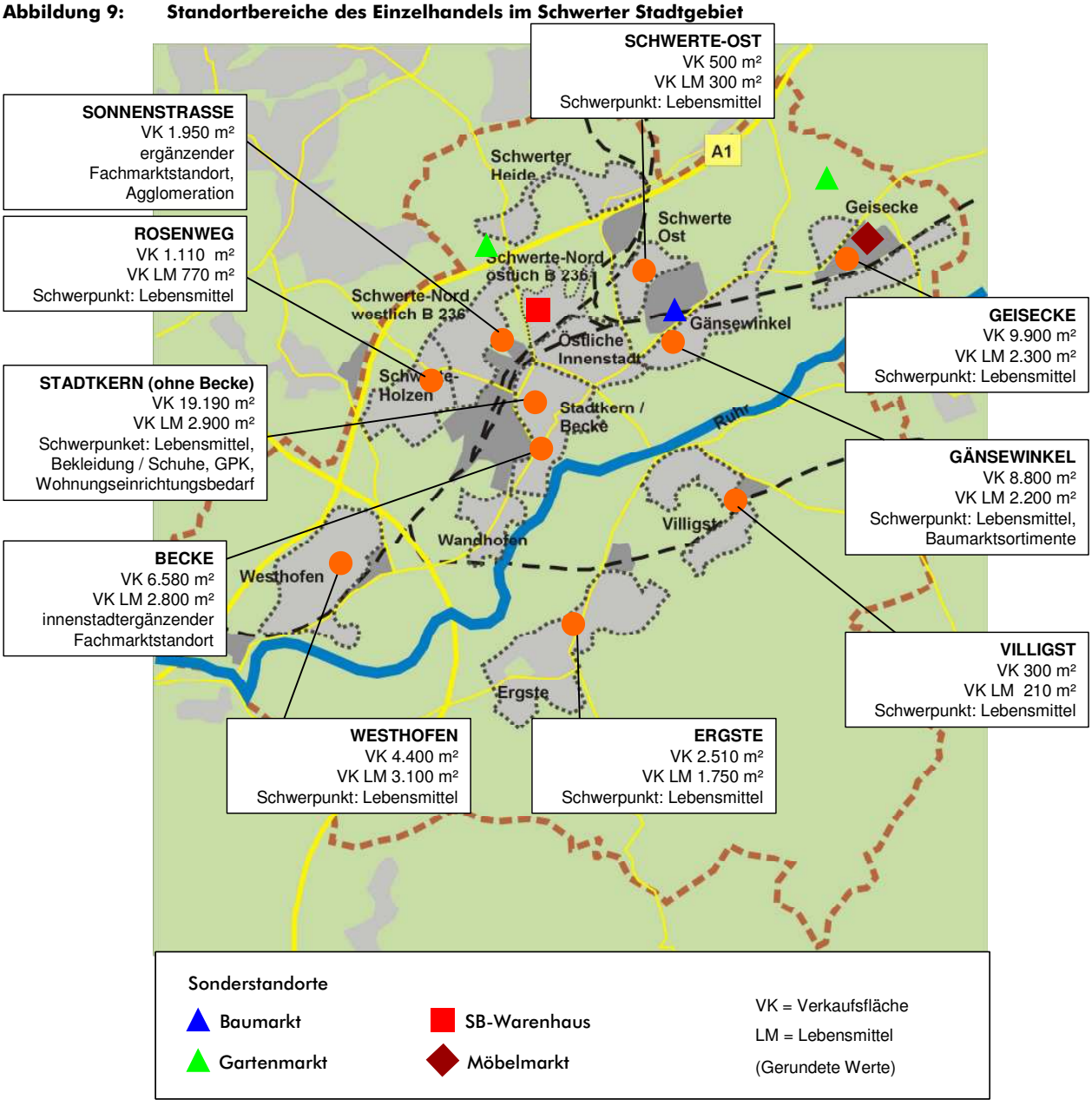
[6] Reihenfolge der Aufzählung der Standorte in Abhängigkeit von der Gesamtverkaufsfläche.

- Sonnenstraße
- Rosenweg
- Schwerte-Ost
- Villigst

sowie

- Ergänzenden Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels (Baumarkt, Gartenmarkt, Möbelmarkt, SB-Warenhaus)

Abbildung 9: Standortbereiche des Einzelhandels im Schwerter Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Unternehmenserhebung Schwerte, November 2004 sowie der DGK 5

Stadtkern und Beckestraße

Städtebauliche Einordnung

Die städtebauliche Einordnung der Hauptgeschäftsbereiche, insbesondere des historisch gewachsenen Stadtkernes, stellt einen wichtigen Baustein zur Analyse der Handelssituation in Schwerte dar.

Der Stadtkern liegt im Zentrum des Stadtgebietes. Der historische Kern ist klein und weist in der Altstadt kleinstädtische Züge auf. Die Bebauungsstruktur ist heterogen. Die Bauhöhe reicht selbst in zentralen Bereichen wie der Fußgängerzone von einem bis zu fünf Geschossen. Aufgrund fehlender Umgehungsstraßen ist die Innenstadt von starken Verkehrsströmen durchzogen. Der Straßenzug Hagener Straße und Ostenstraße trennt die einzelhandelsrelevanten Bereiche um den Markt von der Hauptlage in der Hüsingstraße.

Der Hauptgeschäftsbereich lässt sich in mehrere Teilabschnitte aufteilen:

Die **Hauptlage** befindet sich in der **Hüsingstraße**. Sie ist gekennzeichnet durch beidseitigen dichten Handelsbesatz in einer kompakten linearen Struktur. Die Gesamtausdehnung ist im Vergleich zu anderen Städten in ähnlicher Größenordnung gering. Handelsmagneten, die als Frequenzbringer eine zentrale Rolle für Geschäftsbereiche darstellen sind vorhanden und gut integriert. Allerdings ist auch hier im Vergleich zu anderen Städten festzustellen, dass die Magneten nicht die sonst übliche Strahlkraft entwickeln können. Ähnliches gilt für die Außendarstellung der Geschäfte, die nur als durchschnittlich zu bezeichnen ist. Der öffentliche Raum ist neu und ansprechend gestaltet. Insgesamt entsteht trotz der genannten Schwächen ein lebendiger Gesamteindruck.

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

Die Fußgängerzonen **Mähr- und Teichstraße** zweigen von der Hüsingstraße ab und stellen die Verbindung zum City-Center her. Die Handelsdichte ist deutlich kleiner und die Qualität des Einzelhandels geringer als in der Hauptlage. Durch die hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes wirken diese Straßen freundlich.

Der Bereich **Marktplatz / Altstadt** weist einen lockeren Handelsbesatz mit einem hohen Dienstleistungsanteil auf. Charakteristisch ist der teilweise einfache Standard des Einzelhandels – ein typisches Merkmal für Nebenlagen. Trotz der räumlichen Nähe zur Hauptlage fehlt eine klare Anbindung. Die Hagener Straße und die Brückstraße wirken aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens trennend. Der **Marktplatz** ist Stadtmittelpunkt, als Fußgängerzone ausgebildet und hochwertig gestaltet. Er verbindet die Altstadt mit dem Hauptgeschäftsbereich und ist durch die großformatigen Einfügungen modern geprägt. Trotz des zumeist hohen architektonischen Anspruches der Gebäude wirken diese teilweise überholungsbedürftig. Neben kleinen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben bietet der Marktplatz Raum für unterschiedliche Veranstaltung. Mit dem Wochenmarkt weist er eine attraktive Nutzung auf, die an Markttagen für zusätzliche Frequenzen sorgt.

Das **Citycenter** kann durch die Discountmärkte (Kik und Tedi) wieder teilweise eine einzelhandelsrelevante Nutzung aufweisen. Sie entsprechen jedoch nur einem geringen Qualitätsniveau. Daneben sind sowohl die Architektur als auch die Anbindung des Citycenters an die Hauptlage nicht optimal. So dass entsprechende Synergieeffekte für den übrigen innerstädtischen Handel nur schwach ausgeprägt sind.

Die **Wilhelmstraße** stellt einen attraktiven Stadtbaustein der Innenstadt dar mit teilweise hochwertiger Architektur. Auch hier wirkt der Verkehr trennend, so dass die Anbindung an die übrigen Geschäftsbereiche der Stadt nicht optimal ist. In den Erdgeschossen haben sich überwiegend Dienstleister angesiedelt. Der Rewe-Markt ist gestalterisch und funktional nur unzureichend 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. Aufgrund der Gestaltung des öffentlichen Raumes kann der Postplatz die starken MIV-Verkehre integrieren und die unterschiedlichen Bereiche des Geschäftszentrums miteinander verbinden. Zwischen Postplatz und Karl-Gerharts-Straße ist der Handelsbesatz zum Teil durch Dienstleistungseinrichtungen (Sparkasse) und den Stadtpark unterbrochen. Westlich der Karl-Gerharts-Straße lässt sowohl die Einzelhandelsdichte als auch die -qualität rasch und spürbar nach. Der öffentliche Raum ist dort verkehrlich geprägt und die Architektur einfach. Es sind Leerstände und Trading-Down-Tendenzen zu verzeichnen.

Einzelhandelsstruktur

Der Stadtkern ist gekennzeichnet durch zwei Handelsschwerpunkte, die sich funktional ergänzen, die jedoch auf Grund der Entfernung nicht miteinander verknüpft sind. Dabei handelt es sich zum einen um den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich mit Haupt- und Nebenlagen und um einem Fachmarktstandort an der Beckestraße auf der anderen Seite.

Die Schwerter Innenstadt ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 18.300 m² Verkaufsfläche der Haupteinkaufsstandort im Stadtgebiet. Der dichte Handelsbesatz in der Fußgängerzone sowie die angrenzenden Nebenlagen sind gekennzeichnet durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte). Im Hauptgeschäftsbereich sind daneben nur zwei großflächige Anbieter angesiedelt: das Textilkaufhaus Dieler (2.000 m² Verkaufsfläche) und Askania, ein Fachmarkt für Schreibwaren, Bastelbedarf und Spielwaren (810 m² Verkaufsfläche), die als Magnetbetriebe fungieren. Die Sortimentsschwerpunkte liegen insgesamt erwartungsgemäß im Bereich zentrenprägender Branchen wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik sowie Wohnungseinrichtungsbedarf. Es lässt sich eine Tendenz der Anbieter zum niedrigpreisigen Niveau bzw. zu Discountern erkennen. Nicht zuletzt sind hier auch der Textildiscounter und der 1-Euro-Shop im City-

Center zu nennen, die während der Bearbeitung des vorliegenden Untersuchung eröffnet worden sind und den erwähnten Trend fortsetzen.

Die bei der Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im November 2004 erfassten Leerstände sind mittlerweile (Dezember 2005) etwa zur Hälfte mit neuen, überwiegend Einzelhandelsnutzungen belegt. Dies gilt vor allem für die im Bereich der Fußgängerzone gelegenen Geschäftsräume. Diese an sich positive Entwicklung ist allerdings dahingehend zu relativieren, dass einige der neuen Nutzungen eher einem niedrigeren Qualitätsniveau zuzuordnen sind (z.B. 1-€-Shops, Second-Hand-Läden). Verbleibende, auch einzelne zusätzliche Leerstände befinden sich vor allem in den Randlagen des Geschäftszentrum (Friedenstraße, Wilhelmstraße, Markt).

Insgesamt ist eine akute Leerstandsproblematik in den Hauptgeschäftslagen in Schwerte nicht zu konstatieren. Inhaberwechsel, häufig verbunden mit Renovierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, gehören bis zu einem gewissen Grade in das Bild einer lebendigen Einzelhandelslandschaft. Problematische Begleiterscheinungen in Bezug auf das im Zuge der Umnutzung sinkende Angebotsniveau sind nicht unbedingt ortsspezifisch, sondern entsprechen eher einer gegenwärtigen ökonomischen Gesamtentwicklung. Ein ebenfalls erkennbares „Abbröckeln" von tragenden Einzelhandelsnutzungen in den Randlagen ist ein deutlicher Hinweis für die Notwendigkeit der räumlichen Konzentration der geschäftlichen Nutzungen auf die zentralen Standorte.

Der Lebensmittelhandel nimmt im zentralen Geschäftsbereich eine nur nachgeordnete Stellung ein. Eine Wiederbelebung des ehemals durch einen Lebensmittelanbieter genutzten und zur Zeit leerstehenden Tiefgeschosses des City-Centers zeichnet sich nicht ab. Die Rahmenbedingungen, wie der bauliche Zustand, die Parksituation als Tiefgarage und die Lage von Teilflächen im Tiefgeschoss stellen deutliche Schwachstellen dar.

Größere, strukturprägende Lebensmittelanbieter sind in den Nebenlagen oder außerhalb des innerstädtischen Geschäftsbereiches angesiedelt. Entsprechende Synergieeffekte für den Handel im Hauptgeschäftsbereich, z.B. durch fußläufige Beziehungen, sind daher als nur schwach einzustufen. Bei den Lebensmittelanbietern handelt es sich um einen Supermarkt an der Wilhelmstraße (Rewe, 780 m² Verkaufsfläche + 90 m² Getränkemarkt) sowie einen Lebensmitteldiscounter an der Bahnhofstraße (Plus, 370 m² Verkaufsfläche). Weitere Lebensmitteldiscounter befinden sich im Senningsweg sowie Im Reiche des Wassers (zwei Aldi-Märkte mit 580 bzw. 530 m² Verkaufsfläche). Es ist festzuhalten, dass die Verkaufsflächen aller Märkte unterhalb der heute üblichen Marktzutrittsgrößen für Supermärkte bzw. Lebensmittelvollsortimenter liegen, ein entsprechender Handlungsbedarf im Hinblick auf Verlagerungen bzw. Verkaufsflächenerweiterungen lässt sich daher bereits an dieser Stelle ausmachen.

Im Bereich des Fachmarktstandortes Beckestraße / Hagener Straße hat sich eine Handelsagglomeration mit insgesamt rund 6.000 m² Verkaufsfläche herausgebildet. Großflächige Betriebe wie ein Lebensmitteldiscounter (Penny, 700 m² Verkaufsfläche), Getränkemarkt (TOP, Getränke 800 m² Verkaufsfläche), Lebensmittelvollsortimenter (Fruchtbörse Limberg, 1.130 m² Verkaufsfläche) bil-

den einen Sortimentsschwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung bzw. Grundversorgung. Ein Schuhfachmarkt (Siemes Schuhcenter, 1.050 m² Verkaufsfläche) sowie ein Fachmarkt für Heimtextilien (Hammer, 1.800 m² Verkaufsfläche) ergänzen das Angebot. Funktional ist dieser Standort als innenstadtergänzend einzustufen. Aufgrund des Angebotsschwerpunktes im Bereich Lebensmittel besitzt er aber auch eine Grundversorgungsfunktion insbesondere für die nahegelegenen Siedlungsbereiche Wandhofen und den südlichen Bereich des Stadtkerns.

Fazit

Die Schwerter Innenstadt weist im Bereich der Hauptlage (Fußgängerzone) eine kompakte, lineare, städtebaulich ansprechend gestaltete Struktur auf – jedoch mit geringer Ausdehnung. Der starke Durchgangsverkehr in der Innenstadt erschwert die Verknüpfung der unterschiedlichen Innenstadtbereiche und Geschäftslagen. Daher ist trotz attraktiver Einzelbausteine die Ausbildung einer „zusammenhängenden" Innenstadt, die auch dem Geschäftszentrum zu gute kommt, verbesserungsbedürftig.

Aus Handelssicht ist festzuhalten, dass sich der Lebensmittelsektor im Bereich des Stadtkerns zwar aus quantitativer Sicht überdurchschnittlich darstellt, aus qualitativer Sicht jedoch Defizite, wie beispielsweise zu geringe Betriebsgrößen und die Lage zum Geschäftsbereich, aufweist. Sowohl im Bereich des Angebotes der Lebensmittelbranche als auch der übrigen zentrentypischen Branchen lässt sich eine deutliche Discountorientierung feststellen. Künftige Maßnahmen sollen hier helfen einen ausgewogenen Betriebstypenmix zu sichern und einem Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken. Im Bereich des City-Center zeichnet sich ein deutlicher Handlungsbedarf zur qualitativen Aufwertung ab.

Geisecke

Der Ortsteil Geisecke liegt im östlichen Stadtgebiet, nahe der Stadtgrenze zu Iserlohn (Rheinen, Hennen). Hier gibt es zwei bedeutende Handelsstandorte. Das ist zum einen ein Möbelmarkt, zum anderen eine Handelsagglomeration im Bereich Zwischen den Wegen, im westlichen Teil eines Gewerbegebietes. Wie ein Keil drängt sich dieses Gewerbegebiet, im Norden begrenzt durch die Unnaer Straße und im Süden durch eine Bahntrasse, mitten in den Wohnsiedlungsbereich von Geisecke. Es bildet hier eine deutliche städtebauliche Zäsur. Die Handelsagglomeration Zwischen den Wegen ist somit nicht in den Wohnsiedlungsbereich integriert. Der Standort dient auf der einen Seite zwar der wohnungsnahen Grundversorgung des Ortsteiles, auf der anderen Seite geht sein Einzugsgebiet auf Grund der Autokundenorientierung deutlich über den Nahversorgungsbereich hinaus und reicht bis in benachbarte Siedlungsbereiche.

Einzelhandelsstruktur

Insgesamt sind in Geisecke rund 9.900 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Davon entfallen etwa 5.500 m² Verkaufsfläche auf den Möbelmarkt (Wohnwelt Reuper) sowie rund 3.750 m² Verkaufsfläche

auf die Handelsagglomeration im Bereich Zwischen den Wegen[7]. Das Handelsangebot umfasst hier neben einem Supermarkt (Rewe, 1.150 m² Verkaufsfläche) mit Getränkemarkt (610 m² Verkaufsfläche) sowie einem Lebensmitteldiscounter (Aldi, 700 m² Verkaufsfläche) einen Textildiscounter (Kik, 600 m² Verkaufsfläche) und einen Fahrradmarkt (Markgraf, 600 m² Verkaufsfläche), kleine Dienstleistungseinrichtungen (Reisebüro, Lotto-Annahmestelle) runden das Angebot ab. Der Sortimentsschwerpunkt liegt im Bereich Lebensmittel. Mit der Kombination der Betriebstypen Supermarkt, Getränkemarkt und Lebensmitteldiscounter in marktüblichen Betriebsgrößen handelt es sich hier um einen modernen, zukunftsfähigen Handelsbaustein. Aus quantitativer Sicht stellt sich die Grundversorgungssituation der Bevölkerung des Ortsteils Geisecke mit einem Ausstattungsquotienten von 0,82 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner als überdurchschnittlich dar.

Fazit

Am Handelsstandort Zwischen den Wegen hat sich ein Entwicklungspol gebildet, dessen Versorgungsfunktion auf Grund der Lage und der Ausstattung über den eines Nahversorgungsstandortes hinausgeht. Künftige Entwicklungen sind insbesondere mit Blick auf potenzielle Gefährdungen bzw. negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche in Schwerte aber auch in der Nachbarkommune Iserlohn zu beurteilen.

Gänsewinkel

Der Ortsteil Gänsewinkel liegt östlich der Schwerter Innenstadt. Die Haupterschließungsstraße ist die west-östlich verlaufende Schützenstraße, die von der Innenstadt kommend, über die Unnaer Straße nach Langschede führt. Während sich nördlich dieser Achse in erster Linie gewerbliche Nutzungen anschließen, befindet sich südlich der Wohnsiedlungsbereich Gänsewinkel. Strukturprägende Handelsnutzungen sind entlang der Schützenstraße angesiedelt.

Einzelhandelsstruktur

Insgesamt sind im Ortsteil Gänsewinkel rund 8.800 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Zu den strukturprägenden Anbietern gehört ein Baumarkt (toom, 5.120 m² Verkaufsfläche) sowie ein Getränkemarkt (toom, 1.000 m² Verkaufsfläche), ein Lebensmitteldiscounter (Lidl, 800 m² Verkaufsfläche) und westlich des Standortes Rathaus II eine Handelsagglomeration aus Reformhaus, Weinhandel und Second-Hand-Laden (Bekleidung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 800 m². Die Sortimentsschwerpunkte des Standortbereiches Gänsewinkel liegen somit im Lebensmittel- und Baumarktsektor.

[7] Während der Bearbeitung dieser Untersuchung wurden hier weitere Einzelhandelsbetriebe in Form von Fachmärkten angesiedelt, dabei handelt es sich zum einen um einen Fachmarkt für Tierbedarf und zum anderen um einen Markt für Tiefkühlkost.

Der Baumarkt stellt aus gesamtstädtischer Sicht das einzige, großflächige Angebot dieser Branche dar. Die Lebensmittelanbieter gewährleisten für den Nahbereich (Gänsewinkel) und auf Grund der verkehrsgünstigen Lage verbunden mit guter Erreichbarkeit insbesondere mit dem Pkw auch darüber hinaus eine gute Grundversorgung (0,70 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner).

Fazit

Der Handel im Bereich der Schützenstraße im Stadtteil Gänsewinkel setzt sich aus einzelnen Standorten zusammen. Es lässt sich kein zusammenhängender zentraler Versorgungsbereich abgrenzen. Grundsätzlich nimmt der Einzelhandel hier zwei unterschiedliche Funktionen wahr:

- Die Grundversorgung stellt sich aus quantitativer Sicht als überdurchschnittlich dar, so dass sich hier – im Rahmen einer ersten Einschätzung - kein Bedarf für weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter abzeichnet.
- Daneben nimmt der Baumarkt mit seinem Handelsangebot (nicht zentrenrelevant) eine Ergänzungsfunktion für den innerstädtischen und grundversorgungsrelevanten Handel ein.

Westhofen

Westhofen liegt im westlichen Stadtgebiet von Schwerte. Dieser Ortsteil besitzt eine kompakte Siedlungsstruktur. Er schließt südlich an das Autobahnkreuz Westhofener Kreuz (A1 / A45) an, wird im Westen von der A1, im Osten von der A 45 und schließlich im Süden durch den Verlauf der Ruhr begrenzt. Westhofen stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar. Vornehmlich ist der Stadtteil durch eine zusammenhängende Wohnnutzung gekennzeichnet. Daneben prägen gewerbliche Nutzungen im Verlauf der Hagener Straße vor allem den südlichen Bereich dieses Stadtteils.

Einzelhandelsstruktur

In Westhofen umfasst das Einzelhandelsangebot eine Gesamtverkaufsfläche von rund 4.400 m². Der räumliche Handelsschwerpunkt liegt im Osten des Siedlungskörpers am Rande eines Gewerbegebietes an der Reichshofstraße. Hier sind zwei Lebensmittelmärkte (Edeka, 850 m² und Lidl, 800 m² Verkaufsfläche) angesiedelt. Die Kombination eines Supermarktes und eines Lebensmitteldiscounters stellt einen ausgewogenen Handelsbaustein für einen Nahversorgungsstandort dar.

Die Handelsbetriebe im städtebaulich älteren Teil Westhofens (westliche Reichshofstraße) ergänzen die Handelsstruktur des Ortsteils. Aufgrund der östlich dieses Bereichs gelegenen, großflächigen Magnetbetriebe (Edeka und Lidl) hat dieser gewachsene Versorgungsbereich im Hinblick auf die Grundversorgung einen Funktionsverlust zu verzeichnen.

Fazit

Es ist festzuhalten, dass der Handel im Stadtteil Westhofen der Grund- bzw. Nahversorgung dient. Er ist durch eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmittel (0,50 m² / Einwohner) gekennzeichnet. Die Handelsstruktur im älteren Teil Westhofens sowie zwei großflächige Märkte östlich dieses Bereiches bilden keine zusammenhängende Handelsstruktur.

Rosenweg

Der Standortbereich Rosenweg liegt am Rande des Ortsteils Holzen[8]. Er ist in erster Linie durch Wohnnutzung geprägt.

Einzelhandelsstruktur

Insgesamt sind am Rosenweg 1.110 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Die Einzelhandelsstruktur wird in erster Linie durch einen Supermarkt (Edeka 870 m² Verkaufsfläche) geprägt. Somit liegt der Sortimentsschwerpunkt (770 m² Verkaufsfläche) im Bereich Lebensmittel.

Aufgrund seiner Randlage im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Holzen ist der Lebensmittelmarkt nur zum Teil gut fußläufig zu erreichen. Er trägt zur Grundversorgung der Holzener Bevölkerung bei.

Fazit

Aus gesamtstädtischer Sicht nimmt der Handelsstandort Rosenweg somit eine Nahversorgungsfunktion ein.

Sonnenstraße

Der Standortbereich Sonnenstraße liegt im Erhebungsbezirk Schwerte Nord westlich der B236. Im Westen erstreckt sich vornehmlich ein Wohnsiedlungsbereich, während südlich und östlich der Sonnenstraße gewerbliche Nutzung vorherrscht. Im Norden schließt sich ein Friedhof an.

Einzelhandelsstruktur

Die Handelsstruktur an der Sonnenstraße wird durch Fachmärkte (Agglomeration) geprägt, deren Handelsangebot in erster Linie im Bereich nicht zentrenrelevanter Sortimente (Küchenmöbel, , Leuchten) liegt. Es handelt sich dabei um drei Betriebe deren Angebot von Küchenmöbeln (HHKT Designstudio 2000, 600 m² Verkaufsfläche) über Elektro-(groß)-geräte (Schlütz GmbH, 600 m² Verkaufsfläche) bis hin zu Leuchten (Lampen Schürmann, 750 m² Verkaufsfläche) reicht. Insgesamt sind an der Sonnenstraße 1.950 m² Verkaufsfläche angesiedelt.

Fazit

Aus gesamtstädtischer Sicht nimmt der Handelsstandort sowohl im Hinblick auf den innerstädtischen Einzelhandel als auch auf die Grundversorgungsstruktur eine Ergänzungsfunktion ein.

[8] Ist aufgrund der statistischen Abgrenzung im Erhebungsbezirk Schwerte Nord westlich der B236 berücksichtigt.

Ergste

Der Siedlungsschwerpunkt Ergste liegt im südlichen Stadtgebiet, westlich von Villigst und ist durch den Verlauf der Ruhr vom übrigen Siedlungsbereich getrennt. Während der südliche Bereich des Stadtteils (südlich der Bahntrasse) durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, erstrecken sich weiter südlich sowohl westlich als auch östlich der B 236 (Letmather Straße) Wohnsiedlungsbereiche.

Einzelhandelsstruktur

In Ergste ist rund 2.510 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Im Verlauf der Letmather Straße hat sich ein zentraler Versorgungsbereich (zwischen Mühlendamm und dem Standort Kaufpark) entwickelt, der neben zwei Supermärkten (Edeka und Kaufpark) ein ergänzendes Handelsangebot sowie handelsaffine Dienstleistungen und Gastronomie umfasst.

Der Sortimentsschwerpunkt ist entsprechend der Versorgungsfunktion dieses Handelsbereiches auf die Versorgung mit Lebensmitteln ausgerichtet. Jedoch lässt sich im Hinblick auf die Ausstattung mit Lebensmittelverkaufsfläche ein quantitatives, strukturelles wie auch räumliches Defizit feststellen (0,23 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner).

Fazit

Für den Stadtteil Ergste zeichnet sich aufgrund der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Bereich der Grundversorgung bereits an dieser Stelle künftiger Handlungsbedarf zur Optimierung der Versorgungsstruktur ab. Dabei ist im Hinblick auf die Ergänzung der Handelsstruktur die Sicherung des bestehenden Versorgungsbereiches zu berücksichtigen.

Villigst

Der Stadtteil Villigst liegt im südlichen Stadtgebiet, südlich der Ruhr bzw. nordöstlich von Ergste. Der Siedlungskörper zerfällt in einen nördlichen und einen südlichen Wohnsiedlungsbereich. Dazwischen liegt ein Gewerbegebiet. Die übrigen Bereiche sind vornehmlich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Einzelhandelsstruktur

Der Einzelhandel spielt in Villigst eine deutlich untergeordnete Rolle (ca. 320 m² Verkaufsfläche, Schwerpunkt Lebensmittel, 7 Betriebe). Die Handelseinrichtungen befinden sich an der Villigster Straße und Am Fasanenweg. Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmittel ist mit einem Wert von 0,06 m² / Einwohner als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen.

Fazit

Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur und nicht zuletzt auch aufgrund der geringen Mantelbevölkerung im Stadtteil Villigst ist die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes so-

wohl aus städtebaulicher als auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht kaum zu realisieren. Bereits heute wird ein Teil des grundversorgungsrelevanten Bedarfs der Bevölkerung des Stadtteils Villigst in Ergste oder der Innenstadt gedeckt. Die künftige Stärkung des dortigen zentralen Versorgungsbereiches könnte auch zu einer verbesserten Grundversorgungssituation für die Bewohner von Villigst beitragen.

Schwerte-Ost

Der Stadtteil Schwerte-Ost liegt nördlich des Stadtteils Gänsewinkel. Der kompakte Wohnsiedlungsbereich grenzt im Norden an das Industriegebiet Binnerheide (Bahntrasse) und im Süden an das Gewerbegebiet Schwerte-Ost, daneben wird er im Westen durch die Ostenberger Straße begrenzt und im Osten durch den Gehrenbach-Stausee.

Einzelhandelsstruktur

Der hier angesiedelte Einzelhandel ist auf die Grund- bzw. Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichtet. Dabei ist festzuhalten, dass mit 1.850 Einwohner die Mantelbevölkerung für einen strukturprägenden, großflächigen Handelsbetrieb nicht gegeben ist. Daher ist es um so mehr zu begrüßen, dass ein kleiner Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 300 m² hier zur Nahversorgung der Bewohner beiträgt.

Fazit

In Schwerte-Ost handelt es sich somit um einen, aus Sicht der Nahversorgung, positiv zu bewertenden Einzelstandort.

Solitärstandorte

Die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur in Schwerte wird außerdem durch verschiedene großflächige Handelsbetriebe geprägt. Dabei handelt es sich um folgende autokundenorientierte Standorte in solitärer Lage:

- Augsburg's Gartencenter, Hörder Straße, rund 6.700 m² Verkaufsfläche
- Pötschkes Gartencenter, Overberger Weg, rund 7.000 m² Verkaufsfläche
- Toom Baumarkt, Schützenstraße, rund 5.100 m² Verkaufsfläche und rund 1.000 m² Verkaufsfläche Getränkemakt
- SB-Warenhaus Kaufland, Am Dohrbaum, rund 3.700 m² Verkaufsfläche und rund 600 m² Verkaufsfläche Getränkemakt

5.3 Analyse der Nachfrageseite

Das folgende Kapitel analysiert die nachfrageorientierten Rahmenbedingungen des Schwerter Einzelhandels insgesamt. Dazu gehören insbesondere Betrachtungen zum Einkaufsverhalten der Schwerter Bevölkerung mit einem Focus auf den Bereich der Grund- bzw. Nahversorgung. Wesentliche Grundlage für diese Analyse sind die im November 2004 durchgeführten Haushaltsbefragungen im Schwerter Stadtgebiet.

5.3.1 Einzugsgebiet

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Handelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Handelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich das Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Auf der Grundlage der Kundenherkunftserhebung sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten /-zentren lässt sich das Einzugsgebiet Schwertes wie folgt abgrenzen.

Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet Schwerte mit einem Kundenpotenzial von rund 50.500 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert, da sich der überwiegende Anteil (Kundenherkunftserhebung Anteil rund 75 %) der Kunden des Untersuchungsgebiets aus diesem Bereich rekrutiert.

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen. Dazu zählen Dortmund, Holzwickede, Hagen und Iserlohn (Kundenherkunftserhebung Anteil rund 21 %).

Weiteres Einzugsgebiet / Streueinzugsgebiet

Das weitere Einzugs- und Streueinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Gemeinden zugeordnet werden können (Zufallsbesuche; Kundenherkunftserhebung Anteil rund 4 %). Sie stellen einen sehr geringen und sich daher nur marginal auswirkenden Anteil am Kundenpotenzial dar.

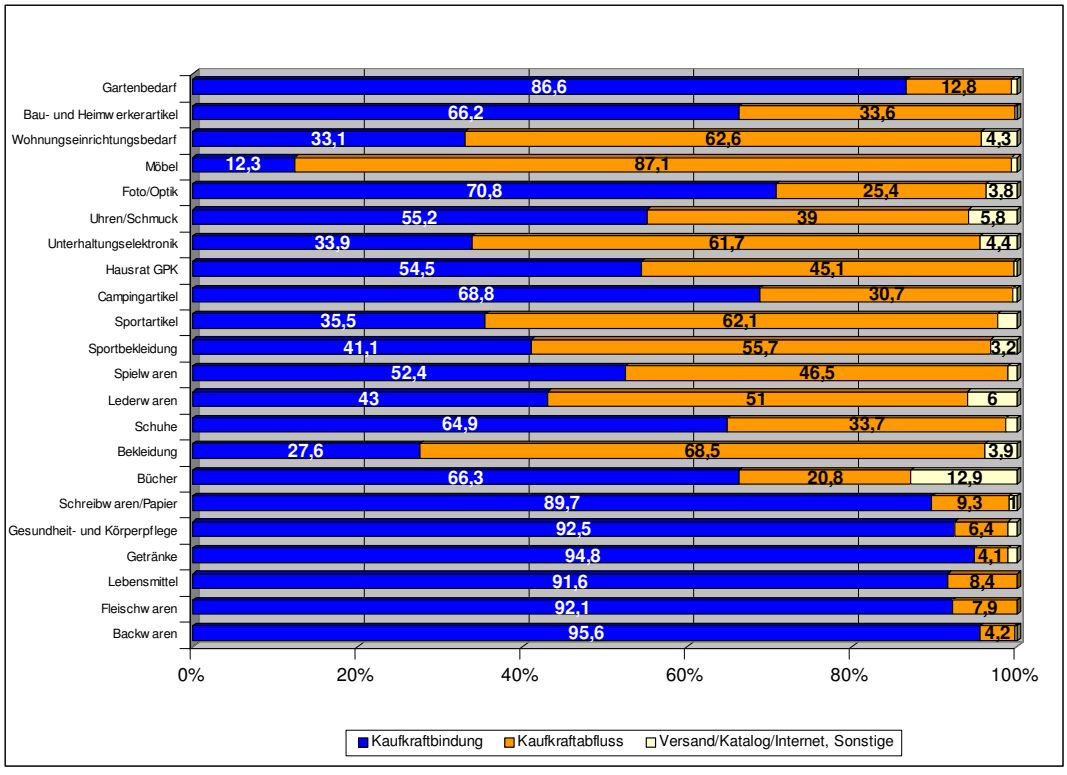
5.3.2 Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Zur Bestimmung der Situation und der Attraktivität eines Einkaufsstandortes sind die Kaufkraftbindung bzw. der Kaufkraftabfluss wichtige Größen. Um das räumliche Nachfrageverhalten der Konsumenten zu analysieren, wurden insgesamt 502 Schwerter Haushalte befragt.

Mit der Kaufkraftbindungsquote wird der Anteil der lokal vorhandenen Kaufkraft beschrieben, der in Schwerte verbleibt und durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird. Der Kaufkraftanteil der Schwerter Bevölkerung, der von anderen Einzelhandelsstandorten gebunden wird, ist im Umkehrschluss der Kaufkraftabfluss.

Die ermittelten räumlichen Einkaufsorientierungen bilden für zukünftige Planungen und Handlungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung eine hilfreiche Orientierungsgrundlage. Sie geben Aufschluss über die relevanten Konkurrenzstandorte des Schwerter Einzelhandels.

Abbildung 10: Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten in %



Quelle: Haushaltsbefragung Schwerte, November 2004, eigene Darstellung, n= 502 Haushalte

- Die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (Nahrung- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) weisen erwartungsgemäß die höchsten Bindungsquoten auf. Sie korrespondieren mit der hohen quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmittel insgesamt. Mit Werten über 90 % wird in diesem Sektor eine gute Kaufkraftbindung erreicht.
- Die Bindungsquoten im Bereich der Sortimente der mittelfristigen Bedarfsdeckung bewegen sich zum Teil jedoch auf deutlich unterdurchschnittlichem Niveau, insbesondere die Bindungsquoten von 27 % im Bereich Bekleidung oder 33,5 % in der Branche Unterhaltungselektronik sind als äußerst niedrig einzustufen und weisen auf entsprechende Angebotsdefizite bzw. eine starke Konkurrenzsituation mit Handelsstandorten im näheren Umland hin.
- Im Bereich der Gartenmarktsortimente erreicht der Schwerter Einzelhandel eine hohe Bindungsquote von 86,6 %. Was nicht zuletzt auf das entsprechende Angebot zweier Gartencenter im Stadtgebiet zurückzuführen ist. Daneben ist eine Kaufkraftbindungsquote von 66,2 % im Bereich der Baumarktsortimente ebenfalls als gut einzustufen.
- Das Einkaufsverhalten in der Warengruppe Möbel hat sich in den letzten Jahren dahingehend verändert, dass die Kunden zu immer größeren Einkaufsdistanzen bereit sind und daher in der Regel, auch bei einem sehr gutem Angebot vor Ort, kaum mehr Bindungsquoten von deutlich über 50 % erzielt werden. In Schwerte wird nur ein vergleichsweise geringes Angebot in dieser Warengruppe bereitgestellt. Daneben sind im Umfeld (Unna, Kamen, Dortmund) attraktive, großflächige Anbieter angesiedelt, die sogar bei den Randsortimenten großflächige Dimensionen erreichen. Dadurch erklärt sich die niedrige Bindungsquote von nur 12,3 %.

Um die Kaufkraftbindungsquoten zu ermitteln, wurden die Schwerter Haushalte befragt, wo sie verschiedene Einkaufsartikel hauptsächlich erwerben. Das bundesdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgabevolumen für das Jahr 2005 beträgt rund 4.720 Euro[9]. Für das Mittelzentrum Schwerte weist die BBE eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 104,65** für das Jahr 2005 aus. Dieser Wert liegt damit leicht über dem Indexwert von 100 für die Bundesrepublik Deutschland und impliziert ein durchschnittliches, **einzelhandelsrelevantes Ausgabevolumen von rund 4.950 Euro pro Kopf[10]** der Schwerter Bevölkerung.

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in Schwerte vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Branchen differenziert darstellen. Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern der BBE wurden dabei mit den erhobenen Bestandsdaten kompatibel gemacht, da sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinaus gehende Warengruppen (Apotheken) herausgenommen wurden.

---

9 nach BBE Köln 2004 für den Einzelhandel i.e.S. ohne Kfz- und Brennstoffhandel, Apotheken und Sonstiges, inkl. Lebensmittelhandwerk)

10 nach BBE Köln 2004 für den Einzelhandel i.e.S. ohne Kfz- und Brennstoffhandel, Apotheken und Sonstiges, inkl. Lebensmittelhandwerk)

Tabelle 4:Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Stadt Schwerte

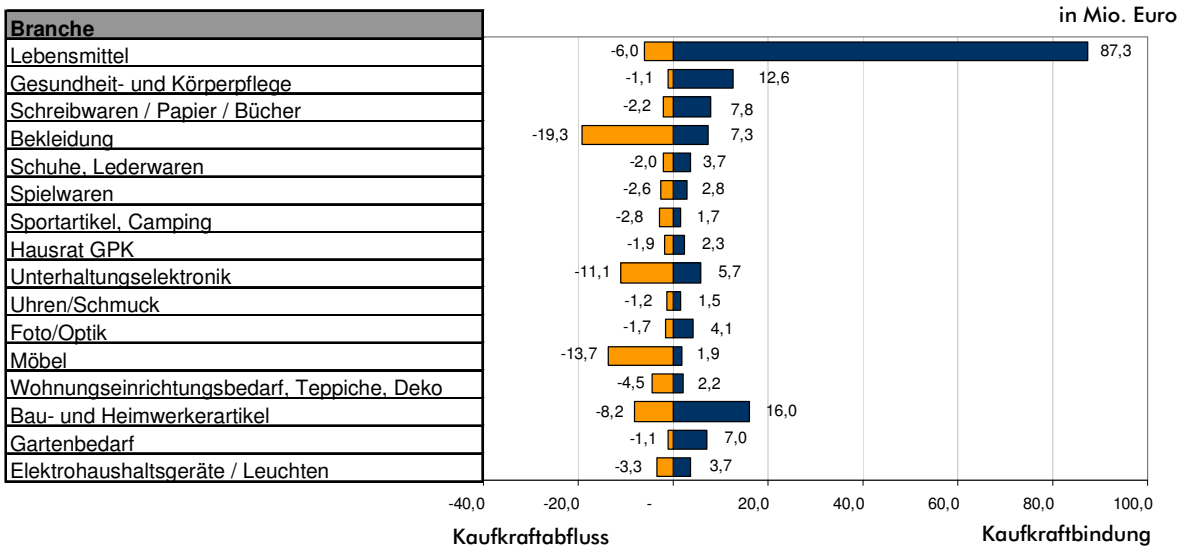
Branche	Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	93,391	37,32
Gesundheit- und Körperpflege	13,585	5,43
Schreibwaren / Papier / Bücher	10,037	4,01
Bekleidung	26,494	10,59
Schuhe, Lederwaren	5,758	2,30
Spielwaren	5,364	2,14
Sportartikel, Camping	4,560	1,82
Hausrat GPK	4,200	1,68
Unterhaltungselektronik	16,742	6,69
Uhren/Schmuck	2,626	1,05
Foto/Optik	5,846	2,34
Möbel	15,664	6,26
Wohnungseinrichtungsbedarf, Teppiche, Deko	6,673	2,67
Bau- und Heimwerkerartikel	24,219	9,68
Gartenbedarf	8,069	3,22
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	6,995	2,80
gesamt	**250,223**	**100,00**

Quelle: BBE, Köln 2005

Die Verbrauchsausgaben je Warengruppe sind dabei sehr unterschiedlich, wobei der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund 93,4 Mio. Euro bzw. 37,32 % am gesamten einzelhandelsrelevanten Potenzial den höchsten Anteil einnimmt. Erst mit deutlichem Abstand folgen die Branchen Bekleidung, Baumarktsortimente , Unterhaltungselektronik und Möbel.

Mit Blick auf die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Ausgangslage in Schwerte gilt es an dieser Stelle die Kaufkraftbindungen und -abflüsse unter monetären Gesichtspunkten zu betrachten. Insbesondere lässt sich anhand dieser Werte ablesen, in welchem Umfang die Kaufkraft der Schwerter Bürger vom Einzelhandel in Schwerte gebunden werden kann.

Abbildung 11: Monetäre Kaufkraftbindungen und -abflüsse (in Mio. Euro)



Quelle: eigene Darstellung, Abweichungen zu Tabelle 4 rundungsbedingt

Die höchsten monetären Kaufkraftabflüsse sind in den Branchen Wohnungseinrichtungsbedarf, Unterhaltungselektronik und Bekleidung zu verzeichnen.

5.4 Umsätze und Zentralität des Schwerter Einzelhandels

Durch die Verknüpfung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen lassen sich auch Aussagen zur Ausstrahlungskraft des Schwerter Einzelhandels ableiten. Denn bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die Verkaufsflächen pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, vielmehr wird die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dies erfolgt über durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, spezifische Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Schwerte. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen daraus die in Tabelle 5 dargestellten branchenspezifische Umsätze in Schwerte. Dabei wurden z.T. Aggregationen vorgenommen, um eine Kompatibilität mit den Angaben der BBE zu erreichen. **Insgesamt setzt der Schwerter Einzelhandel ca. 219 Mio. Euro um**.

Die Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Schwerte in die Nachbarkommunen wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet. Die wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können.

Stellt man den ermittelten Umsatz des Schwerter Einzelhandels dem auf Grundlage der BBE Kennziffern ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial gegenüber (rund 250 Mio. Euro), ergibt sich ein **„Zentralitätswert" von 0,88** über alle Warengruppen, d.h. der Einzelhandel in Schwerte besitzt nur wenig Ausstrahlungskraft bzw. keine über die Stadtgrenzen hinausgehende Versorgungsbedeutung.

Tabelle 5: Umsätze und Zentralität des Schwerter Einzelhandels, branchenspezifisch

Branche	Umsätze in Mio. Euro	Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	Zentralität
Lebensmittel	83,50	93,39	0,89
Gesundheit- und Körperpflege	16,59	13,59	1,22
Schreibwaren / Papier / Bücher	7,50	10,04	0,75
Bekleidung	15,93	26,49	0,60
Schuhe, Lederwaren	8,07	5,76	1,40
Spielwaren	3,93	5,36	0,73
Sportartikel, Camping	7,62	4,56	1,67
Hausrat GPK	14,70	4,20	3,50
Unterhaltungselektronik	1,98	16,74	0,12
Uhren/Schmuck	1,68	2,70	0,62
Foto/Optik	2,90	5,85	0,50
Möbel	12,73	15,66	0,81
Wohnungseinrichtungsbedarf, Teppiche, Deko	8,88	6,67	1,33
Bau- und Heimwerkerartikel	13,57	24,22	0,56
Gartenbedarf	14,59	8,07	1,81
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	4,86	7,00	0,69
gesamt	**219,02**	**250,29**	**0,88**

Quelle: BBE, Köln, 2004; Unternehmenserhebung (2004) und Haushaltsbefragung (2004), eigene Berechnung

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Kennziffern zur Zentralität um rechnerisch ermittelte Werte handelt, die in einigen Warengruppen von den im Rahmen der Haushaltsbefragung ermittelten Kaufkraftbindungen leicht abweichen können (vgl. dazu z.B. die Warengruppe Lebensmittel).

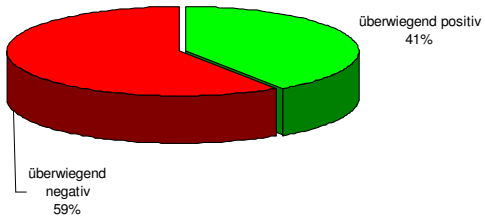
Die „Zentralitätskennziffer" in der Warengruppe Lebensmittel zeigt mit einem Wert unter 1, dass leichte Defizite in der Versorgungsstruktur vorhanden sind.

Insgesamt wird deutlich, dass es dem Schwerter Einzelhandel kaum gelingt eine deutliche Ausstrahlung über die Stadtgrenzen hinaus zu erzielen. Ein Zentralitätswert von rund 0,88 für Schwerte als Mittelzentrum im Spannungsfeld zum Ballungsraum Ruhrgebiet sowie zum Oberzentrum Hagen signalisiert Handlungsbedarf zur Stärkung und Sicherung bestehender Handelsstrukturen.

5.4.1 Die Sichtweise der Kunden

Über die Einkaufsorientierung der Bewohner von Schwerte sind weitere Aspekte der Nachfrage untersucht worden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Beantwortung dieser Fragen jeweils die subjektive Einschätzung des Interviewten widerspiegelt. Die Ergebnisse werden somit auch nur als Tendenzen vor dem Hintergrund der übrigen Analyse berücksichtigt.

Abbildung 12: Wie schätzen Sie die Einkaufssituation in der Stadt Schwerte ein?



Quelle: eigene Darstellung, Haushaltsbefragung Schwerte, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund 11/04

Der überwiegende Teil der befragten Schwerter (59 %) schätzte die Einkaufssituation in Schwerte negativ ein. Im Weiteren wurde nach den Gründen für diese Einschätzung gefragt.

Abbildung 13: Warum schätzen Sie die Einkaufssituation in der Stadt Schwerte überwiegend positiv bzw. negativ ein?

Die TOP 6 der Nennungen

positiv

- **große Auswahl ..... 31 %**
- **gut zu erreichen ..... 21 %**
- **gute Einkaufsatmosphäre .... 14 %**
- **gute Parkmöglichkeiten ..... 9 %**
- **preisgünstiges Angebot ..... 7 %**
- **attraktive Gestaltung ..... 6 %**

n=340

negativ

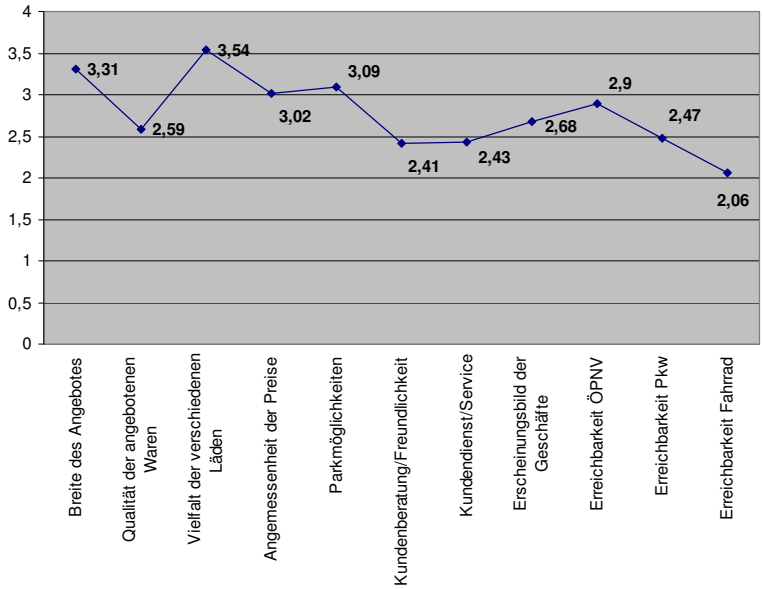
- **woanders mehr Auswahl ..... 45 %**
- **anderswo bessere Qualität ... 45 %**
- **woanders mehr Einkaufs-atmosphäre ..... 10 %**
- **anderswo billiger ..... 9 %**
- **attraktiver..... 7 %**
- **woanders bessere Park-möglichkeiten ..... 6 %**

n=532

Quelle: eigene Darstellung, Haushaltsbefragung Schwerte, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund 11/04

Da es sich um subjektive Einschätzungen einzelner Kriterien durch die Befragten handelt, stehen sich teilweise gleichgerichtete Argumente gegenüber: Was der eine positiv wertet, kann in den Augen des anderen durchaus negativ erscheinen. So wird an erster Stelle die Auswahl des Handelsangebotes von den einen positiv und von den anderen negativ, nämlich als zu gering eingestuft. Daneben werden eine gute Erreichbarkeit der Einkaufsstandorte sowie eine gute Einkaufsatmosphäre positiv hervorgehoben. Zu den häufigsten Nennungen im Rahmen der negativen Einschätzung der Einkaufssituation gehörten auch Qualitätsmängel der angebotenen Waren und eine schwache Einkaufsatmosphäre.

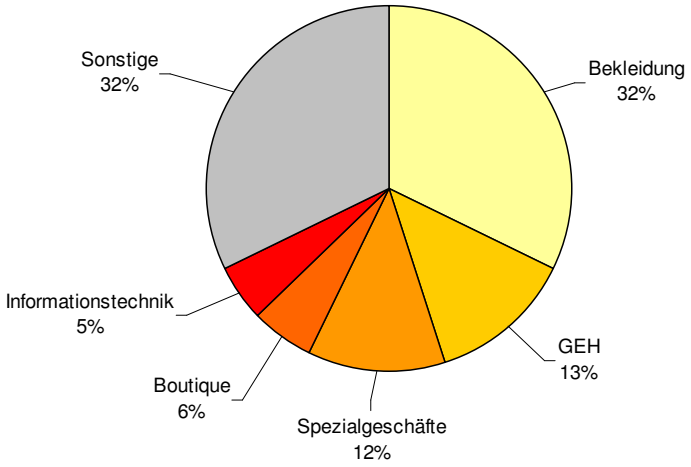
Abbildung 14: Wie schätzen Sie unterschiedliche städtebauliche und einzelhandelsrelevante Aspekte mit Schulnoten von 1 bis 6 ein ?



Quelle: eigene Darstellung, Haushaltsbefragung Schwerte, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund 11/04

Die Bewertung unterschiedlicher städtebaulicher und einzelhandelsrelevanter Aspekte nach Schulnoten brachte ein durchschnittliches Ergebnis von 2,77. Im Hinblick auf diesen Durchschnitt wurden verkehrliche Aspekte, wie die Erreichbarkeit (IV und ÖV) als überdurchschnittlich eingestuft. Weniger befriedigend waren aber in erster Linie handelsrelevante Aspekte, wie die Vielfalt der Läden, die Breite des Angebotes gefolgt von der Bewertung der Parkmöglichkeiten mit 3,09.

Abbildung 15: Vermissen Sie bestimmte Sortimente oder Angebotsformen im Schwerter Einzelhandelsangebot?



Quelle: eigene Darstellung, Haushaltsbefragung Schwerte, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund 11/04

Auf die Frage danach, ob die Schwerter etwas im Einzelhandelsangebot ihrer Stadt vermissen, entfiel das Gros der Antworten auf den Bereich Bekleidung. Dazu ist anzumerken, dass diese Antwort üblicherweise häufig gegeben wird, auch dann, wenn bereits ein vielfältiges Angebot vor Ort gegeben ist. Daneben wird der Wunsch nach großflächigem Einzelhandel (GEH) aber auch Spezialgeschäften oder Boutiquen geäußert. Branchenmäßig zuordnen ließ darüber hinaus der Wunsch nach Anbietern aus dem Bereich der Informationstechnik. Im letzten Drittel der Nennungen werden einzelne Antworten zusammengefasst, die nach Einzelaspekten weniger als 5 % der Nennungen repräsentieren und daher kaum aussagekräftig sind.

5.5 Fazit zur Analyse der Einzelhandelsstruktur

Zusammenfassend lassen sich im Hinblick auf die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur folgende Aspekte festhalten:

- Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 76.390 m², einer Verkaufsflächenausstattung von insgesamt 1,48 m² Verkaufsfläche / Einwohner sowie 0,40 m² Lebensmittelverkaufsflächenausstattung / Einwohner stellt sich die quantitative Situation im Schwerter Einzelhandel vergleichsweise gut dar.

- Daneben lassen sich jedoch einige räumliche, strukturelle und qualitative Defizite in der Versorgungsstruktur feststellen, was insbesondere in den Stadtteilen Ergste und Villigst deutlich wird.

- Deutlichen Handlungsbedarf signalisieren die Attraktivitätsschwächen (Handel und Städtebau) der Schwerter Innenstadt.

Beruhend auf der einzelhandelsrelevanten Analyse und den Handelsstandorten in den Schwerter Ortsteilen lassen sich diesen unterschiedliche versorgungsrelevante Funktionen zuordnen. Sie nehmen eine hierarchische Ordnung ein, welche in Abbildung 16 dargestellt wird. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- **Die Innenstadt (Hauptgeschäftsbereich)**
  Sie bildet das größte Zentrum in Schwerte, besitzt eine gesamtstädtische, z.T. kommunal übergreifende Versorgungsfunktion.

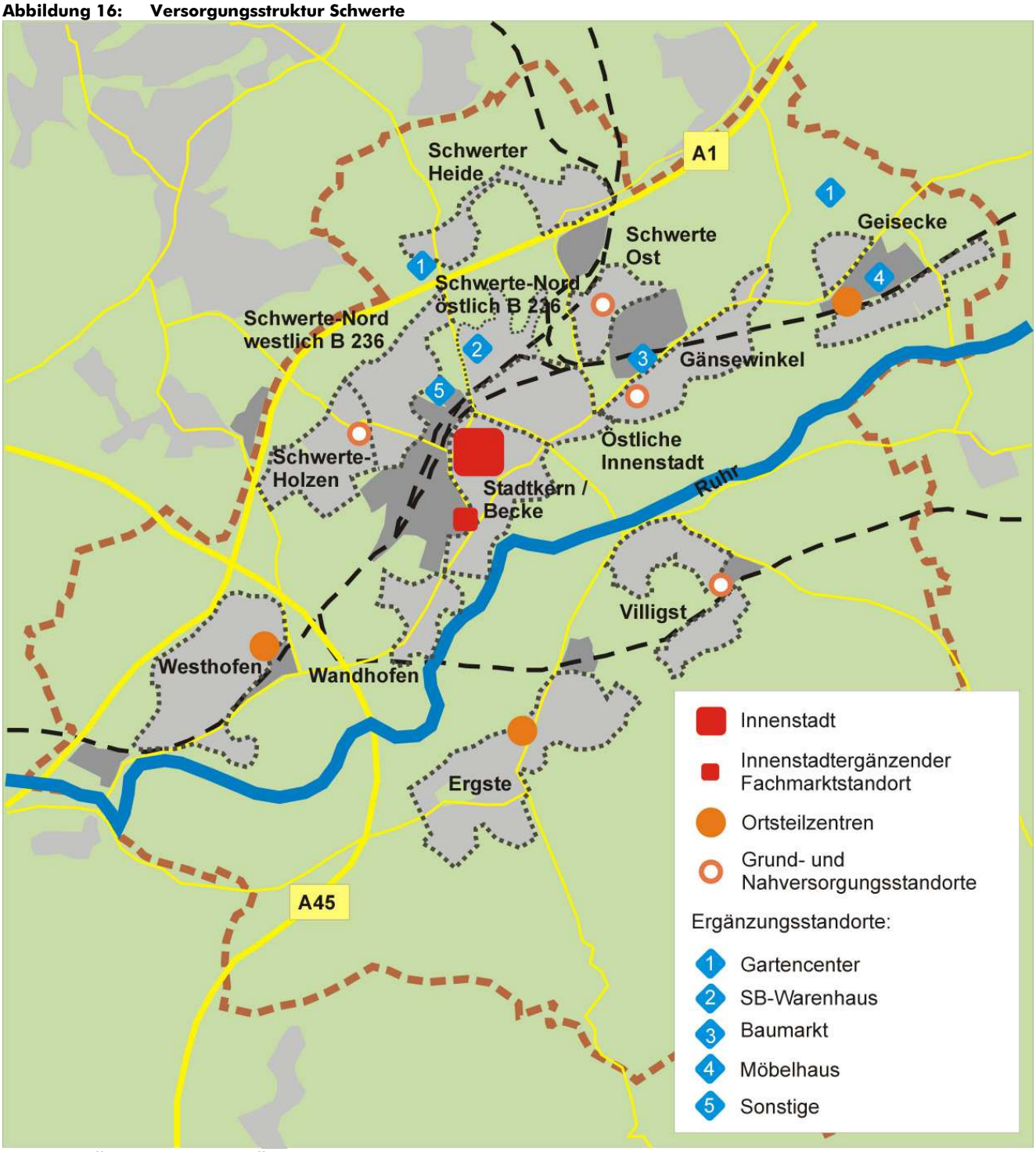
- **Ortsteilzentren**
  Die Ebene der Nebenzentren in Form von Stadtteilzentren mit grundversorgungsrelevantem und ergänzendem zentrenrelevantem Handelsangebot ist in Schwerte nicht ausgebildet. In der Regel handelt es sich hier um Wohnbereichs- oder Ortsteilzentren und Einzelstandorte sowie Handelsagglomerationen in Streulagen. In den Ortsteilzentren sind die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern (Geisecke, Westhofen) oder ggf. auszubauen (Ergste).

- **Grund- und Nahversorgungsstandorte**
  Bei den Grund- und Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Einzelstandorte oder kleinere Standortgemeinschaften, die einen nicht unwesentlichen Beitrag im Sinne einer flächendeckenden und strukturell ausgewogenen Grundversorgungsstruktur leisten. Sie sind daher zu sichern. Dazu zählen folgende Bereiche / Standorte: Schwerte-Ost, Rosenweg, Villigst, Gänsewinkel.

- **Ergänzungsstandorte**
  Großflächige, oftmals autokundenorientierte Einzelstandorte, wie die Gartencenter Augsburg und Pötschke, der Toom Baumarkt und der Möbelmarkt Reuper ergänzen das Angebot der übrigen, zuvor beschriebenen (zentralen) Versorgungsstrukturen (Innenstadt / Grundversorgungsstandorte) durch ein nicht zentrenrelevantes Warenangebot (funktionale Ergänzung).

  Eine Sonderstellung nimmt dabei als ergänzender, innerstädtischer Fachmarktstandort der Bereich Becke ein.

Abbildung 16: Versorgungsstruktur Schwerte



Quelle: eigene Darstellung

6 Entwicklungsszenarien

Vor allem für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung sowie der Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Zum Prognosezeitpunkt lassen sich im Allgemeinen auf unterschiedlichen Trendfortschreibungen basierende Annahmen zur Standortentwicklung treffen. In die Betrachtungen der Versorgungsstrukturen in Schwerte sind dabei die Entwicklungspotenziale für die unterschiedlichen Warengruppen einzubeziehen (vgl. dazu Kapitel 7). Dabei wurden Verkaufsflächenpotenziale ermittelt, die den zusätzlichen Verkaufsflächenbedarf darstellen, der vom Einzelhandel unter absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Gesamtbetrachtung realisiert werden kann.

6.1 Übergeordnete Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandels- und zentrenspezifischen Situation der Gesamtstadt, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Ortsteile definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen 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.

- **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Schwerte**

  Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die **Quantität** des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche) und seine **qualitative** Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Schwerte attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss es daher sein, eine Vielfalt (im oben genannten Sinne) für die Stadt Schwerte zu erlangen bzw. zu sichern. Das hat zwangsläufig zur Folge, dass künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklungen im Stadtgebiet unter Berücksichtigung der gestuften Versorgungsstruktur gelenkt wird.

- **Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes**

  Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil zukunftsfähiger Versorgungsstrukturen. Häufig bilden Lebensmittelanbieter in untergeordneten Versorgungsbereichen bzw. Handelsstandorten eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtstadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes

Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Es muss daher deutlich darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur in Schwerte zu schaffen bzw. zu erhalten.

- **Sicherung und Stärkung der hierarchischen Versorgungsstruktur**

  Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist eine ausgewogene hierarchische Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums, als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden - Handels- und Nutzungsangebotes. Dabei ist die Sicherung und Stärkung der Innenstadt Schwertes besonders zu berücksichtigen. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Handelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und haben einen ruinösen Wettbewerb zur Folge.

- **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**

  Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb gewachsener Zentren befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung - ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Das hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. 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.

- **Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel**

  Bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune wird der bestehende Einzelhandel nach wie vor zu oft nur spärlich in die entsprechenden Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der vorhandene Bestand, der die Attraktivität und Ausstrahlungskraft eines Einkaufsstandortes nicht unwesentlich mitbestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke" für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege auf der einen wie auch von Planungs- und Investitionssicherheit auf der anderen Seite bei zukünftigen Planungen die bestehenden Strukturen verstärkt in die Überlegungen und Diskussionen mit einzubeziehen sind.

- **Sicherung der landesplanerischen Funktion Schwertes**

  Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt Schwerte dabei auch eine gewisse Versorgungsfunktion für sein Umland zu. Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext - auf diese Funktion Rücksicht nehmen, um so eine Sicherung und Stärkung eines regional konkurrenzfähigen Handelsstandortes zu gewährleisten.

- **Verhinderung konterkarierender Planungen**

  Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des vorliegenden Konzeptes zu Versorgungsstrukturen in Schwerte entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

- **Sicherung einer „nachhaltigen" Stadtentwicklung, d.h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels**

  Diese kann nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolgen. Dafür ist eine verbesserte Funktionsteilung der Handelsbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz sondern eine Ergänzung der Angebote anstrebt.

6.2 Szenarien

Welche Entwicklung die Stadt Schwerte in puncto Entwicklung der Versorgungsstruktur nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad" der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien sollen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die festgestellte Zentrenstruktur aufzeigen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese Szenarien bewusst überzeichnete Denkmodelle sind, die auf Grund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung mögliche Entwicklungsperspektiven darstellen.

Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte" (Karte 2)

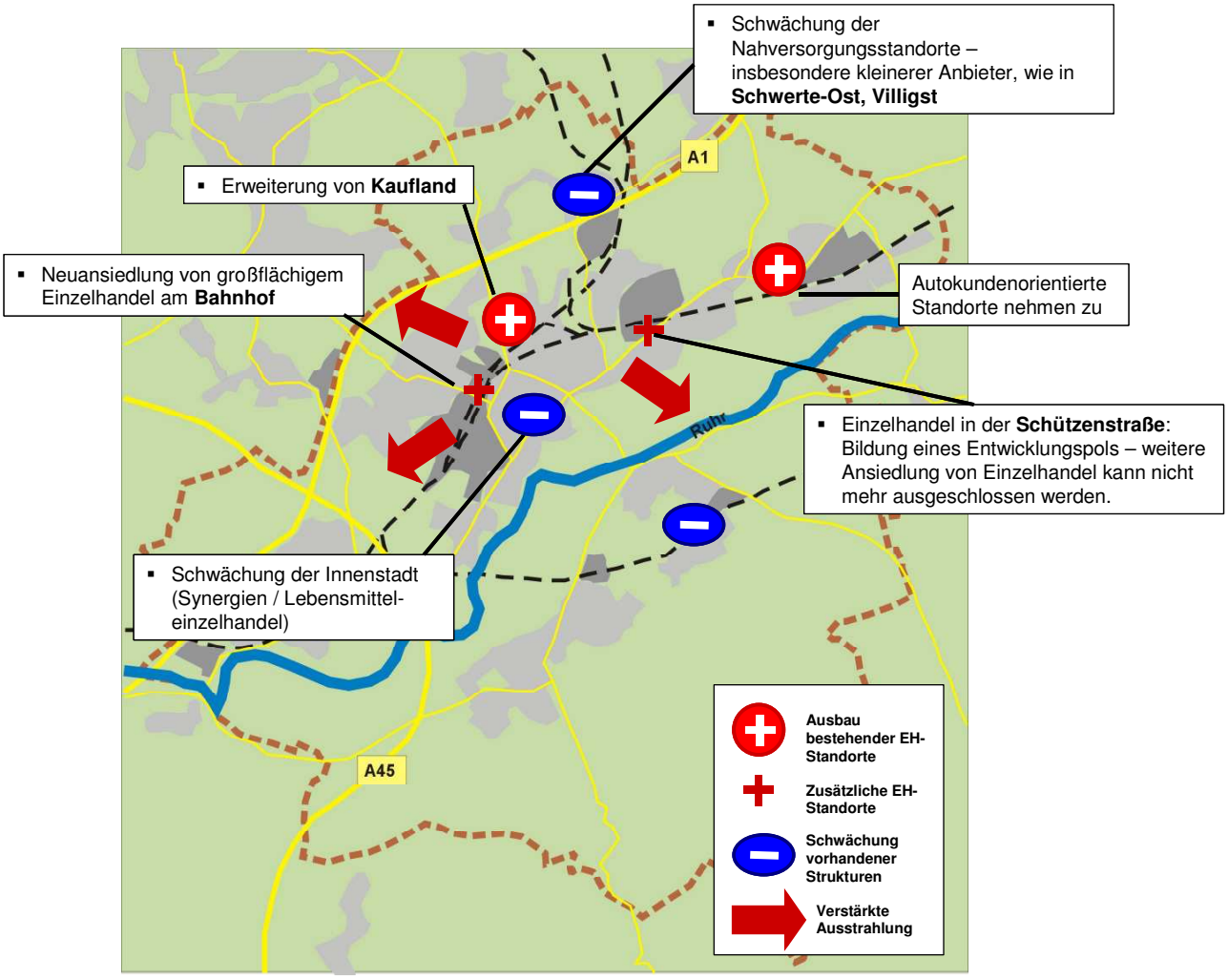
Die Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen ist gekennzeichnet durch geringe Steuerungsaktivitäten. Es findet eine Abkehr von dem derzeitigen Stadtbild mit einem hierarchisch aufgebauten Zentrensystem statt, wobei insbesondere dem Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte Lagen stattgegeben wird. Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben finden ohne eine ordnende Steuerung statt. Für Handel und Städtebau bedeutet das schließlich, dass zahlreiche neue Einzelhandelsstandorte geöffnet werden. Negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende, insbesondere gewachsene Zentren- und Versorgungsstrukturen durch Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Handelsstandorte wären sehr wahrscheinlich. Die bestehende wohnungsnahe Grundversorgung wäre zum Teil stark gefährdet, da der Verdrängungswettbewerb deutlich zunehmen würde. Betriebsaufgaben wären die Folge und nicht zuletzt auch die Problematik der Folgenutzung an verlassenen Standorten.

Das könnte für Schwerte bedeuten, dass autokundenorientierte Standorte, beispielsweise durch weiteren Ausbau von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Schützenstraße oder in Geisecke, zunehmen. Bestehende, gewachsene Versorgungsstrukturen, wie beispielsweise die Schwerter Innenstadt, aber auch Nahversorgungsstandorte wie Schwerte Ost oder Ergste wären gefährdet. Diese Standortbereiche würden dadurch insgesamt (weiter) an Attraktivität verlieren.

Die Akteure aus Politik und Verwaltung würden sich somit von bestehenden Planungskonzeptionen abkehren. Die bestehenden Planungen zur Stadtentwicklung, insbesondere zur Innenstadtentwicklung würden konterkariert. Politik und Stadtplanung machten sich zum „Investorenspielball" – reagierten nur noch auf Impulse von außen, anstatt zu agieren.

Aus rechtlicher Sicht bleibt festzuhalten, dass die Stadt ihre Planungshoheit weitgehend aufgäbe, so dass auch regionale Klagen aufgrund negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Nachkommunen nicht auszuschließen wären.

Karte 2: Szenario I „Freies Spiel der Kräfte" in der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung



Quelle: eigene Darstellung

Bewertung des Szenarios I:

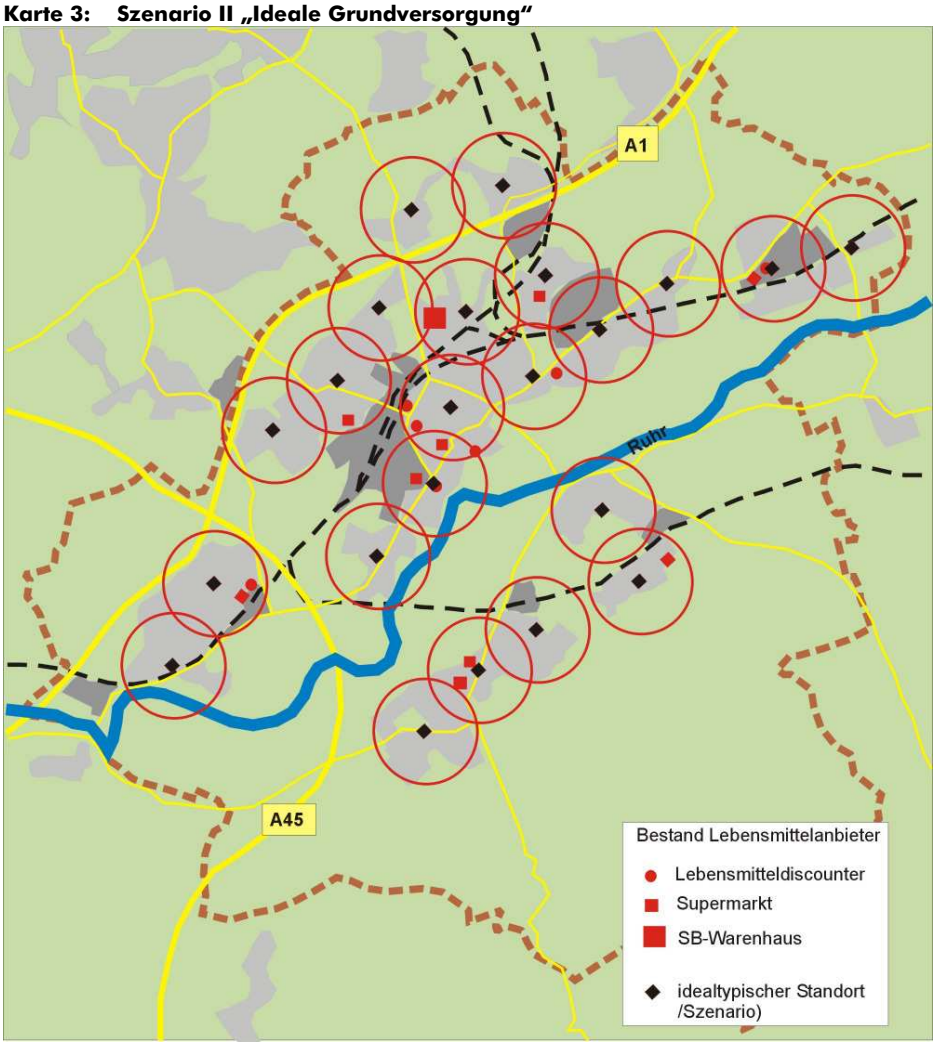
Dadurch, dass Politik und Verwaltung ihre Planungsaufgabe aufgeben, würden sie zum Investorenspielball. Grundsätzlich wäre nur eine geringe bzw. einseitige Akzeptanz dieses Szenarios zu erwarten. Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit gingen verloren. Die Folge wäre eine Verunsicherung aller Akteure.

Szenario II: Idealtypische Grundversorgung (Karte 3)

Ein ideales Versorgungsnetz zur Grund- bzw. Nahversorgung wäre vergleichsweise feinmaschig und erlaubte eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte für alle Siedlungsbereiche im Stadtgebiet. Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Grundversorgung in siedlungsräumlichen Schwerpunkten und zentralen Bereichen würde eine flächendeckende Ausstrahlung des Handels erreicht. Die Verkaufsflächen der Betriebe richteten sich u.a. nach der Mantelbevölkerung, so dass eine hierarchische Abstufung von Nachbarschaftsläden über Supermärkte und Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern zu erwarten wäre.

Aufgrund des geringen Bevölkerungsbestandes sowie z.T. auch geringen Bevölkerungsdichte in den idealtypischen Einzugsbereichen potenzieller Betriebe, wie beispielsweise in Lichtendorf oder Schwerter Heide, kann der Wunsch nach einem flächendeckenden, engmaschigen Versorgungsnetz von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben dem Anspruch an eine einzelbetriebliche Rentabilität nicht entsprechen. Eine geringe Mantelbevölkerung bedingt eine niedrige Kaufkraftabschöpfung, die schließlich dazu führen kann, dass sich ein Betrieb nicht am Markt behaupten kann bzw. an entsprechenden Standorten erst gar nicht angesiedelt wird.

Karte 3: Szenario II „Ideale Grundversorgung"



Quelle: eigene Darstellung; dargestellt sind Radien der fußläufigen Erreichbarkeit potenzieller Einzelhandelsbetriebe (r=600 m)

Politisch würde dieses Szenario restriktive Planungs- und Steuerungsmaßnahmen im Bereich des Einzelhandels voraussetzen, was schließlich eine hohe Planungssicherheit bewirken würde. Das Entwicklungsziel „Stärkung der Innenstadt" würde jedoch nur nachrangig gestützt. Schließlich würden grundsätzlich auch der Bestand bzw. darauf aufbauende bestehende Planungen nicht berücksichtigt, was sich faktisch nicht umsetzen ließe.

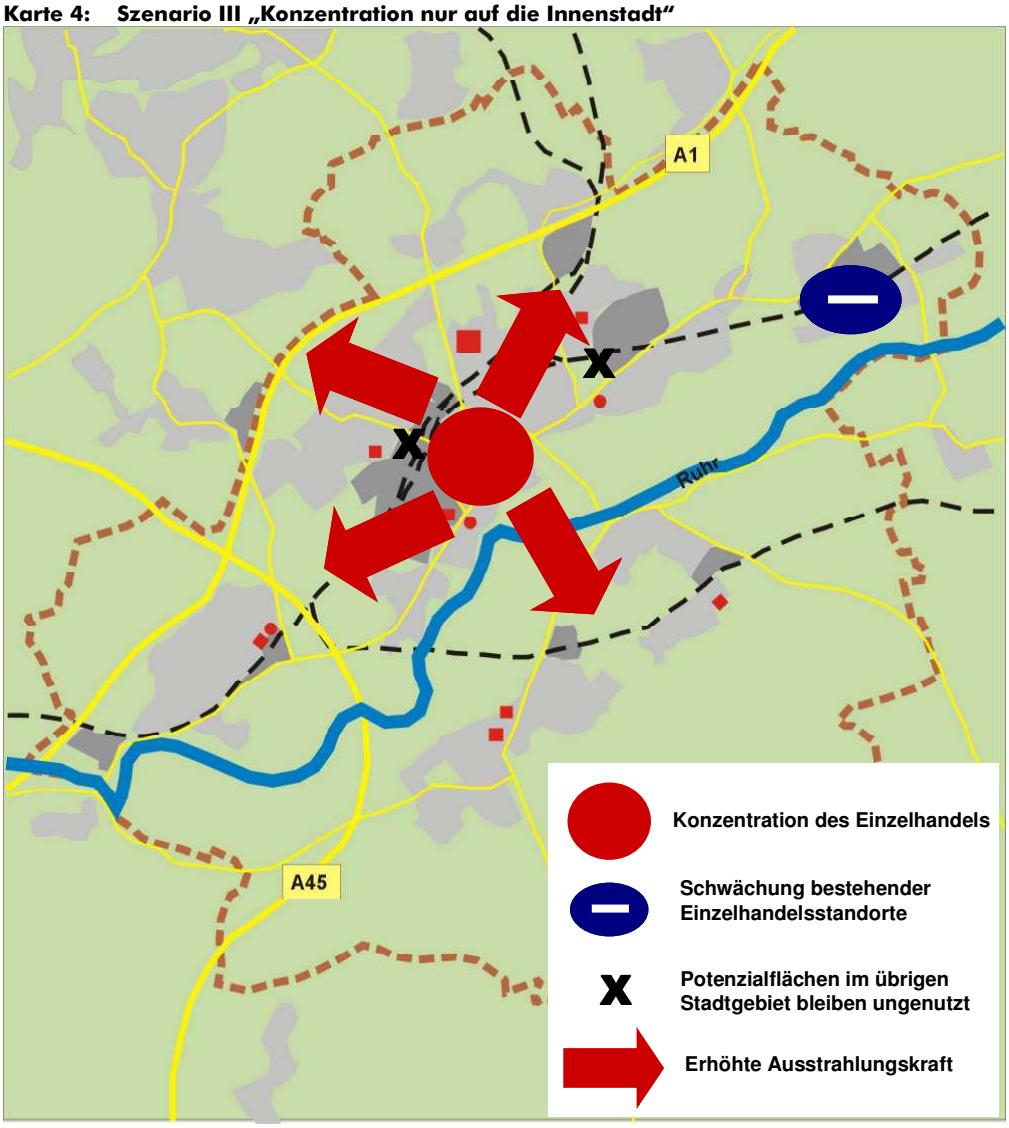
Bewertung des Szenarios II:

Es bleibt festzuhalten, dass auch dieses Entwicklungsmodell idealtypisch ist. Es berücksichtigt den vielfach von der Bevölkerung geäußerten Wunsch nach Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen direkt am Wohnort und zeigt aber auch deutlich die Probleme bei der Umsetzung auf. Diese liegen zum einen auf der städtebaulichen Seite: Da die Siedlungsstrukturen zum Teil so kleinräumig und diffus sind, wären Schwerpunkte nur schwer zu definieren; zum anderen auf der betriebswirtschaftlichen und absatzwirtschaftlichen Seite, im Hinblick auf die Gewährleistung der Tragfähigkeit einzelner Betriebe. Der Bestand an Einzelhandelsnutzungen bliebe zudem unberücksichtigt, die Schließung von einzelnen Standorten und Betrieben zur Erlangung einer idealen Versorgungsstruktur wäre in der Realität nicht umzusetzen.

Szenario III: Konzentration nur auf die Innenstadt (Karte 4)

Eine räumlich konzentrierte Einzelhandelsentwicklung allein auf die Stadtmitte (das innerstädtische Geschäftszentrum) setzte eine konsequente, einseitige Anwendung des planungsrechtlichen Steuerungsinstrumentariums voraus. Damit würde eine hohe Planungssicherheit erreicht und eine Stärkung und Attraktivierung der Schwerter Innenstadt initiiert werden, dies jedoch nur zu Lasten der übrigen gesamtstädtischen Handelsstruktur. Durch die Bündelung der Verkaufsflächenpotenziale in der City fände folglich kein weiterer Ausbau des Einzelhandels in den übrigen Ortsteilen statt, der Bestand würde sozusagen „eingefroren". Diese „Verhinderungsplanung" für die Ortsteilversorgung führt letztendlich zu einer deutlichen Schwächung der Strukturen im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung und in den städtischen Randbereichen. Potenzielle Folgewirkung wäre zwar eine erhöhte Ausstrahlungskraft der Innenstadt, jedoch auf Kosten einer Unterversorgung der übrigen Ortsteile, was zu Kunden- und Besucherrückgängen und somit insgesamt zu Kaufkraftverlusten führen könnte.

Karte 4: Szenario III „Konzentration nur auf die Innenstadt"



Quelle: Eigene Darstellung

Bewertung des Szenarios III:

Auch dieses Szenario stellt ein idealtypisches, einseitig ausgerichtetes Modell dar, in dem der Aspekt der optimierten Versorgung der Stadtbezirke bewusst vernachlässigt wird. Dabei wären insbesondere in den Randbereichen der Stadt Schwerte entsprechende Kaufkraftabflüsse zu erwarten. Es bleibt festzuhalten, dass auch dieses Szenario sehr unflexibel ist.

Fazit

Die zuvor beschriebenen Szenarien I, II und III legen theoretisch – bewusst in Form überzogener Modelle – extreme Gegenpole der Einzelhandelsentwicklung dar, die jedoch so oder in ähnlicher Form an anderen Stellen zumindest diskutiert werden. Die alleinige Realisierung eines dieser Szenarien ist unwahrscheinlich und auch nicht zu empfehlen. Es bleibt festzuhalten, dass im Hinblick auf den Aufbau bzw. die Sicherung einer funktionsfähigen Versorgungsstruktur in Schwerte auf Grundlage der allgemeingültigen Strategien zur Einzelhandelsentwicklung in Schwerte Ziele für künftige Entwicklungen bzw. Planungen des Einzelhandels festzulegen sind, die die gesamtstädtische Versorgungsstruktur berücksichtigen, um damit potenzielle Vorhaben bewerten zu können. Das somit zu entwickelnde Leitbild hat sowohl die Stärkung der Innenstadt als auch die Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung zum Ziel (vgl. dazu Kapitel 10).

7 Prognose der Verkaufsflächenpotenziale

Die Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale dient grundsätzlich der rechnerischen Orientierung des bis zum Zeitraum 2015 voraussichtlich zu erwartenden Verkaufsflächenbedarfs in Schwerte. Dabei wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 10 Jahren Kaufkraft- und Umsatzveränderungen eintreten werden, die sowohl angebotsseitig als auch nachfrageseitig Auswirkungen auf die erforderliche Verkaufsfläche haben werden.

Auf die Prognose des Verkaufsflächenbedarfs wirken eine Reihe von Faktoren ein, für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen werden. Insbesondere werden dabei folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
- Bevölkerungsentwicklung
- Haushaltseinkommen
- Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern
- Kaufkraftentwicklung und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern
- Zentralitäten, branchenspezifisch und gesamtstädtisch
- Natürliche Verkaufsflächenentwicklung
- Flächenproduktivitäten

Zur Ermittlung des aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfes ist zum allgemeinen Verständnis folgendes zu berücksichtigen: Einzelhandelsumsatz und Kaufkraftpotenzial bedingen sich weitestgehend und entwickeln sich damit parallel, woraus folgt, dass die Prognose der Verkaufsflächenpotenziale sich überwiegend aus einer Nachfrageentwicklung ableitet, gleichwohl durch die Angebotsentwicklung unter spezifischen Voraussetzungen aber auch zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf entstehen kann. Das bedeutet schließlich, dass zur Prognose des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs auf eine Verbindung von Status-Quo-Werten und von Zielgrößen – angebots- wie nachfrageseitig – zurückgegriffen wird.

Für die einzelnen Kriterien der Verkaufsflächenprognose werden obere und untere Margen der möglichen Entwicklungen in die Berechnungen eingestellt, so dass sich Spannweiten für die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale ergeben.

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Schwerte wird dabei auf der einen Seite stagnierend, auf der anderen Seite als rückläufig (Abnahme ca. 2 %) in die Berechnungen eingestellt. Als Grundlage für die in die Modellrechnung einfließende Bevölkerungsprognose dienten die Angaben des LDS[11]. Im Rahmen dieses Spektrums bewegen sich auch die dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegenden Prognosen der Bevölkerungsentwicklung.

Ebenso wird die **Kaufkraftentwicklung** auf der einen Seite stagnierend und auf der anderen leicht rückgängig angenommen (einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 104,65 und 103,65).

[11] Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden, LDS NRW, Basis 2003

Es wird davon ausgegangen, dass der **Umsatz** im Schwerter Einzelhandel auf Grund des Rückgewinns von Kaufkraft und zusätzlicher Abschöpfung aus dem Umland in Abhängigkeit von attraktivitätserhöhenden Maßnahmen ansteigen wird. Ziel ist dabei auch eine Zentralitätssteigerung.

Die zugrundegelegten Flächenproduktivitäten werden in Form von Spannweiten in die Berechnung eingestellt, um somit ein Qualitätsspektrum potenzieller Anbieter abzubilden.

In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der Grundversorgung eine idealtypische **Kaufkraftbindungsquote von nahezu 100 %** angenommen, die Kaufkraftbindungsquote von derzeit 67 % soll eine Steigerung auf 73 bis 76 % erfahren. Diesen Annahmen liegen Überlegungen zur stärkeren Eigenbindung der Kaufkraft aufgrund einer besseren quantitativen und qualitativen Ausstattung zugrunde.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass durch den prognostizierten Verkaufsflächenbedarf rechnerisch ermittelte Verkaufsflächen dargestellt werden, die lediglich einen „Orientierungscharakter" darstellen. Erst durch die **Abwägung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale mit der jeweiligen Veranschlagung der potenziellen Verkaufsfläche eines konkreten Planvorhabens** nach

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

kann die **absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit** eines Vorhabens abgeschätzt werden. So bleibt bereits an dieser Stelle festzuhalten, dass bei einer kurzfristigen und einmaligen Realisierung des prognostizierten Verkaufsflächenbedarfs nicht auszuschließen ist, dass es durch die zusätzliche Konkurrenz zu spürbaren Umsatzumverteilungen und in deren Folge zur Verdrängung bestehender Einzelhandelseinrichtungen kommen kann. Dies ist aber wiederum abhängig von Art, Lage und Umfang der zusätzlichen Konkurrenz. Daneben sind einer zügellos über die ermittelten Potenziale hinausgehenden Ausweitung der Verkaufsflächen Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. 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 zentraler Geschäftsbereiche bzw. der Nahversorgungsstandorte sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen. Im Umkehrschluss können Vorhaben an innerstädtischen Standorten aber auch zu einer Schwächung städtebaulich nicht-integrierter Standorte beitragen und dem Ziel einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung Vorschub leisten.

Bereits diese Erläuterungen zeigen die Vielschichtigkeit der Prognose der Verkaufsflächenpotenziale auf und legen nahe, dass die Einordnung der Berechnungswerte in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext unabdingbar ist.

Für die Stadt Schwerte ergeben sich rechnerisch insgesamt Flächenpotenziale in einer Gesamthöhe von bis zu **6.100 m²** Verkaufsfläche.

Tabelle 6: Rechnerische Verkaufsflächenpotenziale

Warengruppe	Verkaufsflächenpotenzial in m² bis
Lebensmittel	1.700
Schreibwaren / Papier / Bücher	100
Bekleidung	1.200
Unterhaltungselektronik	1.700
Foto/Optik	200
Bau- und Heimwerkerartikel	1.200

Quelle: eigene Berechnungen

Im Bereich der **grundversorgungsrelevanten Sortimentsgruppe Lebensmittel** werden in Abhängigkeit von der zum Teil defizitären Ausstattung Potenziale bis 1.700 m² Verkaufsfläche prognostiziert. Diese Potenziale sollten zunächst zur Schließung bestehender Versorgungslücken eingesetzt werden. Daneben können sie auch zur Arrondierung des Bestandes dienen. Um eine Zersplitterung der Handelsstrukturen im Schwerter Stadtgebiet – beispielsweise durch die Öffnung neuer, nichtintegrierter Standorte - zu vermeiden und die (noch) bestehenden, gewachsenen Strukturen zu stärken, sollten die Verkaufsflächenpotenziale vor allem im unmittelbaren Kontext der bestehenden Geschäftsbereiche bzw. an optimalen Nahversorgungsstandorten umgesetzt werden. So kann durch die Schaffung einer erhöhten quantitativen und qualitativen Verkaufsflächendichte bzw. Angebotsarrondierung die Attraktivität einzelner Handelsstandorte (entsprechend ihrer Versorgungsfunktion) herbeigeführt bzw. erhöht werden sowie die wohnungsnahe Grundversorgung verbessert werden.

Bei den übrigen Verkaufsflächenpotenzialen handelt es sich überwiegend um zentrentypische Sortimente (**Schreibwaren / Papier / Bücher, Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Foto / Optik**), die zur Stärkung der innerstädtischen Struktur sowie der Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes im innerstädtischen Geschäftsbereich angesiedelt werden sollten. Während die Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe Schreibwaren / Papier / Bücher dazu dienen kann bestehende Betriebe abzurunden oder neue Fachgeschäfte anzusiedeln, bieten sich aufgrund der Verkaufsflächenspannweiten im Bereich Unterhaltungselektronik und Foto / Optik und Bekleidung Potenziale für ein strukturprägende, größere bzw. großflächige Märkte.

Was das Potenzial in der Warengruppe Bau- und Heimwerkerartikel von bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche angeht, erlaubt diese Größenordnung nur Arrondierungen im Bestand. Sie reicht nicht aus zur Neuansiedlung eines zeitgemäßen, modernen Baumarktes.

Für diejenigen Branchen, die nicht ausgewiesen werden, konnten keine zusätzlichen Potenziale ermittelt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um die Branchen Schuhe oder

Sportartikel, die bereits heute eine sehr hohe Zentralität aufweisen. Das ist aber nicht gleichbedeutend damit, dass jedem Ansiedlungsvorhaben, das qualitativen Ansprüchen genügt und auf einen städtebaulich sinnvollen Standort ausgerichtet ist, zu widersprechen ist. Entsprechend gilt auch, dass die ermittelten Entwicklungsspielräume für Verkaufsflächen auch überschritten werden können, wenn sich das Ansiedlungsvorhaben als städtebaulich sinnvoll erweist (Einzelfallentscheidung notwendig).

8 Vorhabenbezogene Szenarien zur (Innen-)Stadtentwicklung

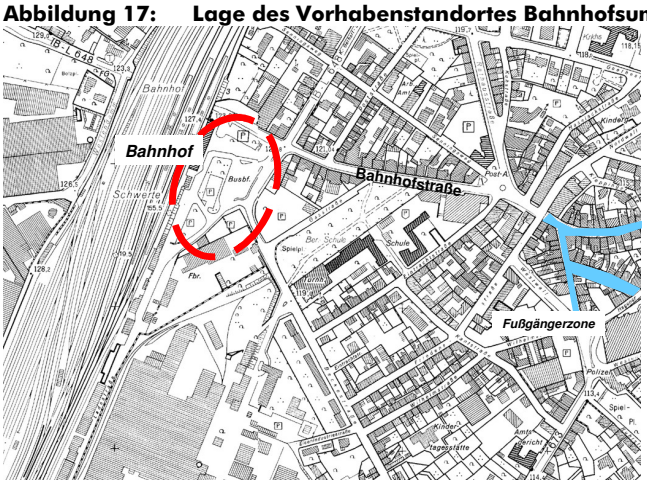
Im Hinblick auf die Bewertung der Entwicklungsperspektiven für den Einkaufsstandort Schwerte sind neben den zuvor dargestellten rein quantitativen, sortimentsspezifischen Verkaufsflächenspielräumen auch die räumlichen Aspekte, im Sinne einer Eignung (städtebaulichen Verträglichkeit) von Flächen für künftige Einzelhandelsnutzungen in Schwerte zu bewerten. Dabei stehen zur Zeit insbesondere zwei Standorte im Mittelpunkt des Interesses: Der Standort Bahnhofsvorplatz und der Standort Rathaus II.

Auf der einen Seite wurden für diese Flächen z.T. bereits konkrete Ansiedlungsanfragen gestellt, auf der anderen Seite steht die Stadt vor der Frage in wie weit diese Flächen im Hinblick auf eine Einzelhandelsnutzung überhaupt geeignet sind bzw. welche Größenordnung und Sortimentsstruktur Ansiedlungen – im Falle einer Einzelhandelsnutzung – unter Gesichtspunkten der städtebaulichen Verträglichkeit haben können bzw. sollten. Im Folgenden werden daher die beiden Standorte, unter Berücksichtigung der bisherigen Erkenntnisse der vorliegenden Untersuchung, aus städtebaulicher und einzelhandelsrelevanter Sicht eingeordnet. Losgelöst von einer isolierten Betrachtung der Standorte werden anschließend unterschiedliche Varianten entwickelt, die die städtebaulichen Auswirkungen potenzieller Vorhaben an den Standorten auf die gesamte Versorgungsstruktur in Schwerte sowie nicht zuletzt auch auf den innerstädtischen Geschäftsbereich verdeutlichen.

8.1 Städtebauliche und einzelhandelsrelevante Einordnung des Standortes Bahnhof (Bahnhofsvorplatz)

Der Schwerter Bahnhof liegt in der westlichen Innenstadt. Der Bahnhofsvorplatz ist unbebaut, das Gelände im Umfeld des Bahnhofs ist ebenfalls zum Teil unbebaut oder gewerbliche Brachfläche. Der Zustand der Nutzungen und Gebäude nördlich der Bahnhofstraße tragen zu einem eher unwirtlichen Eindruck dieses Bereiches bei. Der Standort ist städtebaulich integriert, stellt jedoch heute keinen Handelsstandort dar.

Abbildung 17: Lage des Vorhabenstandortes Bahnhofsumfeld



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK5

Die Bahnhofstraße stellt heute eine Verbindung zum innerstädtischen Geschäftsbereich dar. Dabei beträgt die Entfernung bis zur Fußgängerzone ca. 500 m. Im Hinblick auf die Distanzempfindlichkeit von Fußgängern liegt dieses Entfernungsmaß an der unteren Grenze der kritischen Zeit-Weg-Schwelle für fußläufig zurückzulegende Distanzen zu Einkaufsstandorten. Hinzu kommt, dass der räumlich nicht gefasste Bahnhofsvorplatzes mit Busbahnhof sowie dem Kreuzungsbereich Karl-Gerharts-Straße / Bahnhofstraße eine Zäsur darstellen, so dass der Standortbereich deutlich von der Lauflage in der Bahnhofstraße abgesetzt ist. Synergieeffekte mit dem Geschäftsbereich bestehen heute kaum, zumal der westliche Bereich der Bahnhofstraße nur noch einen schwachen Handelsbesatz (Dichte, Qualität, Architektur) aufweist und somit eine Nebenlage einnimmt.

Es ist festzuhalten, dass die Gestaltung und Nutzung des Bahnhofsvorplatzes bzw. -umfeldes aus städtebaulicher Sicht einen wichtigen Baustein zur Aufwertung des „Bahnhofsviertels" darstellt. Eine gelungene städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches kann deutlich zur Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes beitragen. Potenzielle Einzelhandelsnutzungen sind vor dem Hintergrund künftig möglicher Synergieeffekte mit dem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich zu bewerten. Im Falle von Handelsnutzung ist dabei eine städtebauliche Aufwertung der Bahnhofstraße und damit eine Stärkung der Verbindung zwischen der Fußgängerzone und dem Bahnhofsvorplatz zwingend erforderlich.

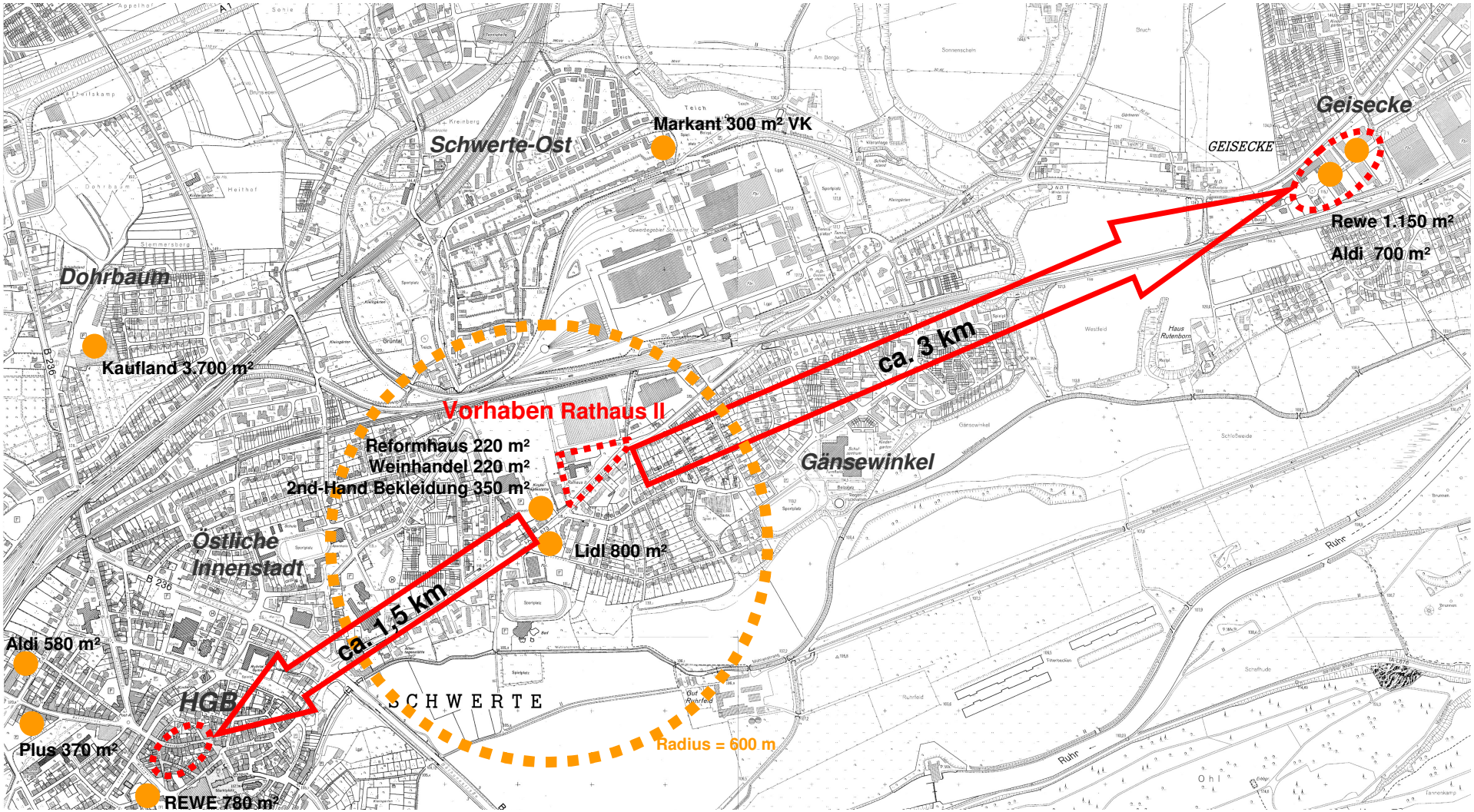
8.2 Einordnung Standort Rathaus II

Der Standort Rathaus II liegt im Ortsteil Gänsewinkel, nordöstlich der Innenstadt an der Schützenstraße, einer Hauptverkehrsstraße. Das Umfeld auf der nördlichen Seite der Schützenstraße, auf der das Rathaus II liegt, ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Stadt Schwerte beabsichtigt diesen Standort aufzugeben und die Fläche zu veräußern.

Südlich der Schützenstraße schließt sich ein, in östlicher Richtung, langgestreckter Wohnsiedlungsbereich an. Der Ortsteil Gänsewinkel zählt zum Zeitpunkt der Untersuchung (Sommer 2005) rund 2.240 Einwohner.

Aufgrund der Entfernung (etwa 1,5 km) zur Innenstadt sind aus Handelssicht keine Synergien zum Hauptgeschäftsbereich (HGB) zu erwarten. Es handelt sich hier um einen vornehmlich autokundenorientierten Standort.

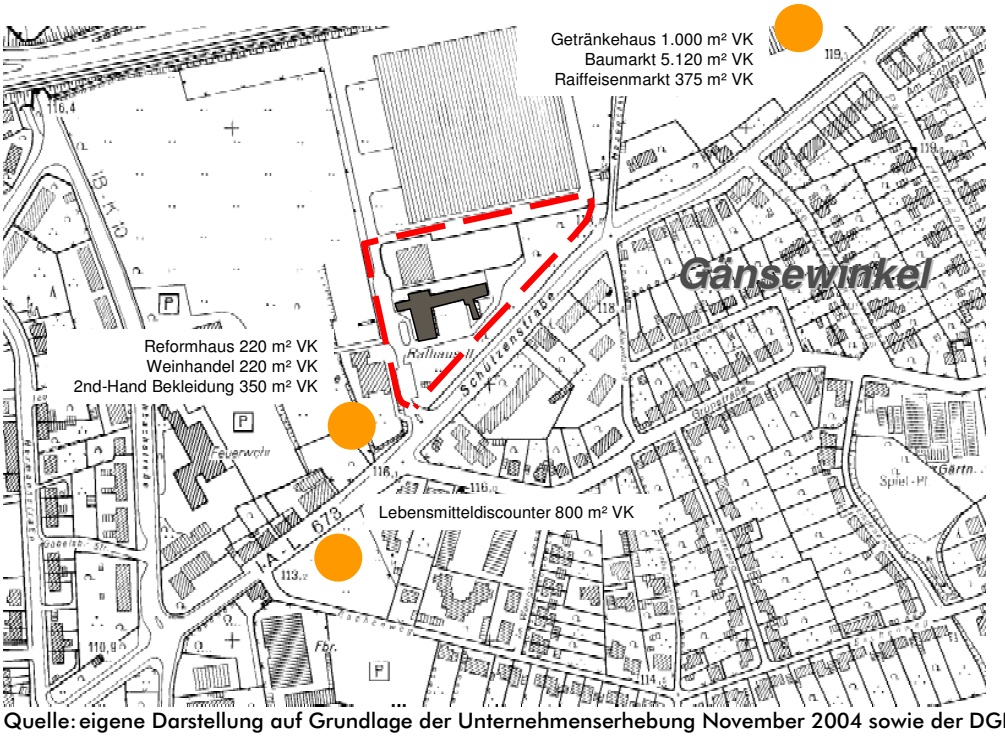
Abbildung 18: Lage das Vorhabenstandortes Rathaus II



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK5

Einzelne, vornehmlich großflächige Betriebe geben dem Umfeld dieses Standortes eine einzelhandelsrelevante Vorprägung (vgl. Abbildung 19). Die Sortimentsschwerpunkte liegen im Bereich Baumarktsortimente sowie Nahrungs- und Genussmittel. Zu den strukturprägenden Anbietern gehört der sich nordöstlich des Rathauses II befindliche Baumarkt (5.100 m² Verkaufsfläche), ein Getränkemarkt (1.000 m² Verkaufsfläche) sowie ein Landhandel (375 m² Verkaufsfläche). Westlich des Rathauses umfasst eine kleine Handelsagglomeration bestehend aus einem Reformhaus, Weinhandel sowie Textilanbieter (Secondhand) rund 790 m² Verkaufsfläche. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (südwestlich des Standortes) ist ein Lebensmitteldiscounter (800 m² Verkaufsfläche) angesiedelt.

Abbildung 19: Einzelhandel im Umfeld des Vorhabenstandortes Rathaus II



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Unternehmenserhebung November 2004 sowie der DGK5

Aus rein quantitativer Sicht ist die Grundversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Gänsewinkel überdurchschnittlich gut gewährleistet (0,70 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner). Wobei sich im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit jedoch für den östlichen Wohnsiedlungsbereich Defizite erkennen lassen. Aufgrund der quantitativen Ausstattung und eines weiteren, umfassenden Handelsangebotes im östlichen Verlauf der Schützenstraße bzw. Unnaer Straße (Geisecke, Zwischen den Wegen) ist für den Ortsteil Gänsewinkel im Hinblick auf die den Ausbau der Grund- und Nahversorgung kein Handlungsbedarf angezeigt.

Schließlich ist festzuhalten, dass eine Handelsnutzung an diesem Standort zu einer weiteren Verdichtung der Handelsstruktur im Verlauf der Schützenstraße beitragen würde. Die Entstehung eines Handelspols oder gar einer -achse, die voraussichtlich schädliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen (insbesondere des innerstädtischen Zentrums und Grundversorgungsstrukturen, wie beispielsweise Schwerte Ost oder Geisecke) hätte, würde begünstigt. Die Ziele des Zentrenkonzeptes bzw. der hierarchische Aufbau der Versorgungsstruktur würden konterkariert.

8.3 Entwicklungsvarianten

Nach einer städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Einordnung der Standorte werden nachfolgend Entwicklungsvarianten potenzieller Handelsnutzungen an den Standorten untersucht. Sie zeigen auf, wie sich die Einzelhandelsnutzungen, deren Dimensionierung auf Annahmen beruhen, die im Laufe der Erarbeitung der Untersuchung entwickelt wurden, auf die Versorgungsstruktur Schwertes auswirken könnten. Dabei wird in vier Varianten modellhaft dargestellt, welche Konsequenzen sich für die Entwicklung der Versorgungsstruktur in Schwerte ergeben, wenn jeweils nur eine der Flächen entwickelt wird, welche Auswirkungen es haben kann, wenn auf beiden Flächen Einzelhandel angesiedelt wird und schließlich auch, wenn keine der Potenzialflächen in Richtung Einzelhandel entwickelt wird (Null-Variante):

Variante A: Bahnhofsvorplatz als innerstädtischer Ergänzungsstandort

Variante B: Entwicklung des Standortes Rathaus II als Einzelhandelsfläche

Variante C: Verwerfung der Einzelhandelsvorhaben auf den Potenzialflächen

8.3.1 Variante A

Variante A setzt sich zum Ziel, den Standort Bahnhofsvorplatz als Ergänzungsstandort für die Innenstadt zu nutzen.

Zur Steigerung der Attraktivität des Einzelhandels in der Innenstadt könnte die Anpassung der Betriebsgröße des strukturprägenden Lebensmittelanbieters an der Wilhelmstraße (Vollsortimenter) an heute übliche Marktzutrittsgrößen sowie die Schaffung eines Handelsmagneten, (in Anlehnung an die ermittelten Verkaufsflächenspielräume) in Form eines Elektronikfachmarktes (ca. 1.500 – 2.000 m²), beitragen. Dazu würde der Vollsortimenter mit gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt ca. 1.800 m² Verkaufsfläche (inkl. Getränkemarkt) auf die Bahnhofsfläche verlagert sowie ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik angesiedelt. Weitere Handelsansiedlungen am Standort wären ausgeschlossen.

Diese Variante berücksichtigt die stadtentwicklungspolitischen Ziele zur Stärkung des Gesamtstandortes Schwerte unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt sowie der Sicherung der Grundversorgung in den Schwerter Ortsteilen. Unter Berücksichtigung der o.g. Größenordnung des künftigen Marktes verbliebe noch ein absatzwirtschaftlich tragfähiger und städtebaulich verträglicher Verkaufsflächenspielraum zum Ausgleich des räumlichen Defizits in der Nah- bzw. Grundversorgung in den Ortsteilen Ergste und Villigst.

Die Öffnung weiterer, neuer Standorte (wie beispielweise Rathaus II) oder der Ausbau von Handelsstandorten, der ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion widerspricht und negative städtebauliche

Auswirkungen auf bestehende Strukturen erwarten ließe (z.B. Geisecke – Zwischen den Wegen, Gewerbegebiet), wäre ausgeschlossen.

Erweiterungsmöglichkeiten für Lebensmitteldiscounter wären im bestehenden Geschäftsbereich zu schaffen, eine Wiederbelebung der Citycenters wäre wünschenswert, erscheint jedoch sehr unrealistisch.

Im Hinblick darauf, dass insbesondere eine hohe Dichte an handels- und zentrenprägenden Nutzungen ein Indikator für eine attraktive Innenstadt ist, sollte im Rahmen dieser Variante eine Folgenutzung am Altstandort des Vollsortimenters (Wilhelmstraße) – vor allem in Richtung „nicht Einzelhandel" angestrebt werden.

Schließlich ist aus städtebaulicher Sicht eine Aufwertung des Hauptgeschäftsbereiches dringend erforderlich. Dazu gehört eine Aufwertung der Bahnhofstraße ebenso wie die Verknüpfung der Fußgängerzone (Mährstraße) mit dem Marktplatz (Citycenter) sowie gestalterische Maßnahmen im Bereich des Citycenters.

Es bleibt festzuhalten, dass die Ansiedlung von Einzelhandel in Form eines Verbrauchermarktes und eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik im Bereich des Bahnhofs in der dargestellten Größenordnung, im Hinblick auf die ermittelten Verkaufsflächenspielräume, städtebaulich verträglich und absatzwirtschaftlich tragfähig einzustufen sind. Eine Sicherung und Stärkung der bestehenden Versorgungsstrukturen wäre gewährleistet. Positive Effekte (Synergien, Kopplungskäufe) für die Innenstadt wären insbesondere unter der Voraussetzung, dass entsprechende städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Hauptgeschäftsbereiches bzw. zur Verknüpfung des Standortes mit dem bestehenden Geschäftsbereich umgesetzt werden, zu erwarten. Eine Schwäche dieser Variante ist, dass nur dem Vollsortimenter die Möglichkeit zur Erweiterung / Verlagerung gegeben wird und dass sich die Aufwertung des Citycenters als eher unwahrscheinlich darstellt.

8.3.2 Variante B

Variante B beinhaltet die Nutzung des Standortes Rathaus II als Einzelhandelsfläche. In Anlehnung an vorliegende Ansiedlungsanfragen leiten sich zwei wesentliche Vorhaben ab, zum einen die Schaffung eine Handelsagglomeration durch Neuansiedlung oder Verlagerung eine Vollsortimenters (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) und eines Lebensmitteldiscounters (ca. 800 – 1.000 m² Verkaufsfläche), zum anderen eine Ergänzung des zuvor genannten Handelsbausteins durch kleine Fachmärkte aus dem Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (Bekleidung, Unterhaltungselektronik) und nicht zentrenrelevante Sortimente (Tiernahrung).

Im Hinblick auf die Umsetzung der zuvor beschriebenen potenziellen Vorhaben ist festzuhalten, dass durch die Neuansiedlung großflächigen Handels in Form einer Handelsagglomeration am Standort Rathaus II ein einzelhandelsrelevanter Entwicklungspol entstünde, der aufgrund seines Angebotes sowohl im Wettbewerb zur bestehenden Grundversorgung (Schwerte Ost, Geisecke) als auch zum innerstädtischen, zentralen Geschäftsbereich steht. Durch die völlige Ausschöpfung bzw. leichte Überschreitung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale im Bereich Lebensmittel an diesem Standort verbliebe kein Spielraum für die Stärkung der Strukturen in anderen Ortsteilen, wie beispielsweise Ergste. Wird nämlich der im Rahmen dieser Untersuchung dargestellte Verkaufsflächenspielraum deutlich überschritten, sind Umsatzumverteilungen sowie ein Verdrängungswettbewerb mit, negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf gewachsene Zentrenstrukturen (z.B. Innenstadt, Ergste) sehr wahrscheinlich. Daneben ist vor allem aber auch zu berücksichtigen, dass im Ortsteil Gänsewinkel kein akutes Versorgungsdefizit in der Versorgung mit Lebensmitteln besteht. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von 0,70 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner weist darauf hin, dass der Handel im Standortbereich Schützenstraße eine über die Nahversorgung hinausgehende Ausstrahlung besitzt, was nicht zuletzt durch die verkehrsgünstige Lage (für den Kfz-Verkehr) unterstützt wird.

Die potenzielle Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. außerhalb des innerstädtischen Geschäftsbereiches stünde, abgesehen von absatzwirtschaftlichen Betrachtungen dem Ziel der Stärkung der Innenstadt als Haupteinkaufsstandort innerhalb der Versorgungsstruktur Schwertes entgegen.

Es ist festzuhalten, dass die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel und zentrenrelevantem Einzelhandel am Standort Rathaus im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und unter Berücksichtigung der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellung zur Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbereiches sowie der Sicherung und des Ausbaus der Grundversorgungsstruktur aus gutachterlicher Sicht nicht zu befürworten ist.

8.3.3 Variante C

In Variante C findet eine Abkehr von der einzelhandelsrelevanten Nutzung der Standorte Bahnhof und Rathaus II statt. Die Bemühungen gehen allein in die Richtung, den heutigen Innenstadtbereich in seinen jetzigen Grenzen zu sichern und auszubauen. Dabei sollen die ermittelten Potenziale im Bereich zentrentypischer Sortimente im Zentrum verortet werden bzw. zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgung in Ergste und Villigst genutzt werden. Verkaufsflächenerweiterungen in Geisecke (Zwischen den Wegen) im Bereich Lebensmittel sind ebenso wie die Öffnung neuer Handelsstandorte im Stadtgebiet ausgeschlossen. Die Wiederbelebung des Citycenters durch den Einzelhandel steht außerdem im Vordergrund der Bemühungen.

Im Rahmen dieser Variante bewegen sich die Entwicklungen in der Innenstadt zwar im Rahmen der ermittelten Verkaufsflächepotenziale, so dass von einer absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen ist. Jedoch fehlt ein deutlicher, zukunftsweisender, positiver Impuls für die künftige Handelsentwicklung in Schwerte. Mit Blick auf die Bemühungen der vergangenen Jahre sowie die bestehende städtebauliche Situation in der Innenstadt ist die Möglichkeit der Wiederbelebung des Citycenter in Frage zu stellen. Auch wird dem bestehenden Handel, insbesondere dem Lebensmitteleinzelhandel kaum eine Möglichkeit geboten sich an die Anforderungen des Marktes anzupassen (Verkaufsflächenerweiterung).

Diese Variante geht zu verhalten mit künftigen Entwicklungsperspektiven in Schwerte um. Das Ziel, bestehende innerstädtische Strukturen im Sinne einer Attraktivitätssteigerung (Bindung zusätzlicher Kaufkraft) des Standortes Innenstadt zu sichern und ggf. auszubauen, kann damit nur unzureichend erfüllt werden.

8.3.4 Fazit

Die einzelnen Varianten zeigen deutlich unterschiedliche Konsequenzen für die beiden wesentlichen Entwicklungsziele: Stärkung der Innenstadt und Sicherung / Ausbau der Grundversorgung im Stadtgebiet Schwerte auf (vgl. dazu Tabelle 6). Während die Variante A die Verwirklichung beider Ziele nicht unterstützen, beinhaltet die Variante C eine Sicherung der innerstädtischen Funktionen sowie den Ausbau der Grundversorgungsstruktur, was insgesamt positiv zu werten ist.

Bei einer Nutzung des Standortes Bahnhofsvorplatz als innerstädtischen Ergänzungsstandort (Variante A) sind bei entsprechender Dimensionierung und begleitenden städtebaulichen Maßnahmen positive Impulse für die künftige Innenstadtentwicklung zu erwarten. Außerdem wird die Grundversorgungsstruktur in Schwerte gesichert bzw. gestärkt. Im Sinne einer Stärkung des Gesamtstandortes Schwerte und untere Berücksichtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt) ist die Nutzung des Standortes Bahnhofsvorplatz bei entsprechender Dimensionierung und Sortimentsbegrenzung des Vorhabens aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen.

Im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung bestehender und künftiger Strukturen ist die einzelhandelsrelevante Nutzung jedoch in ein gesamtstädtisches Handlungskonzept einzubetten, welches in Kapitel 10 dargestellt wird.

9 Bewertung weiterer Potenzialflächen

Im Hinblick auf die Erstellung eines künftigen einzelhandelsrelevanten Entwicklungskonzeptes bildet die Bewertung möglicher Potenzialflächen einen wesentlichen Baustein. Dabei wird untersucht, ob, und wenn ja, welche Bereiche im Stadtgebiet zukünftig für eine Einzelhandelsnutzung geeignet sind bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind.

Die Analyse der Potenzialflächen wird durch die Bearbeitung der folgenden Kriterien vorgenommen:

Flächengröße / Flächenzuschnitt
Dieser Parameter gibt Auskunft über die Größe der Grundstücksfläche und darüber, ob der Zuschnitt der Fläche für eine künftige Handelsnutzung geeignet ist. Daneben kann an dieser Stelle die Frage nach Teilflächen und verschiedenen Eigentümern von Belang sein.

Lage, Umgebung
Dieses Kriterium zeigt die Lage des Standortes im Gemeindegebiet auf bzw. durch welche Nutzungen die Umgebung geprägt ist.

Entfernung zum Geschäftszentrum
Unter diesem Gesichtspunkt wird die Lage des Standortes zum Hauptgeschäftsbereich bzw. zu anderen zentralen Versorgungsbereichen (Handelseinrichtungen) dargestellt. (Hintergrund: Ist der Standort geeignet, bestehende Einrichtungen zu ergänzen ?)

Entfernung zu Wohnstandorten
Unter diesem Punkt wird die Lage des Standortes zu Wohnsiedlungsbereichen untersucht. (Hintergrund: Ist der Standort als Nahversorgungsstandort geeignet ?)

Planungsrecht
Bewertet wird hier der derzeitige Baurechtsstatus bzw. die Möglichkeit geeignetes Baurecht im Sinne einer Handelsentwicklung herzustellen. Dazu dienen vor allem Aussagen von Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplänen und gegebenenfalls von anderen Planungen der Stadt, wie z.B. Rahmenplänen.

Verkehrliche Rahmenbedingungen
Bewertet wird hier, ob eine Anknüpfung der Fläche an den motorisierten Individualverkehr gegeben ist und die Versorgung mit Stellplätzen ohne Probleme gewährleistet werden kann. Dieser Parameter ist vor allem bei Flächen, die eine großflächige Entwicklung ermöglichen und damit ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen, von Bedeutung. Des Weiteren wird ggf. die Anbindung an den ÖPNV bewertet, die ebenfalls eine wichtige Voraussetzung bei Handelsansiedlungen sein kann.

Derzeitige Nutzung und Zustand

Hier wird eine Aussage darüber getroffen, ob die Fläche brach liegt oder intensiv genutzt wird, ob sie bebaut ist oder weitgehend leergeräumt. Wenn der Zustand und die derzeitige Nutzung eine zukünftige Entwicklung der Fläche behindern, erfolgt eine negative Bewertung. Am günstigsten werden brachliegende unbebaute Grundstücke bewertet, da sie den Investoren größtmögliche Freiheiten ermöglichen.

Städtebauliche Integration

Hier wird der Aspekt betrachtet, ob sich die angedachte Nutzung, die oft erheblichen Verkehr erzeugt, in vorhandene städtebauliche Strukturen, in die Umgebung einpasst oder ob sie einen Fremdkörper darstellt.

Handelsseitige Integration

Hier wird untersucht, inwiefern eine geplante Handelsnutzung unter Berücksichtigung der errechneten Potenziale die bestehenden Handelsstrukturen beeinflusst: Sind Synergien zu erwarten oder eher negative Auswirkungen?

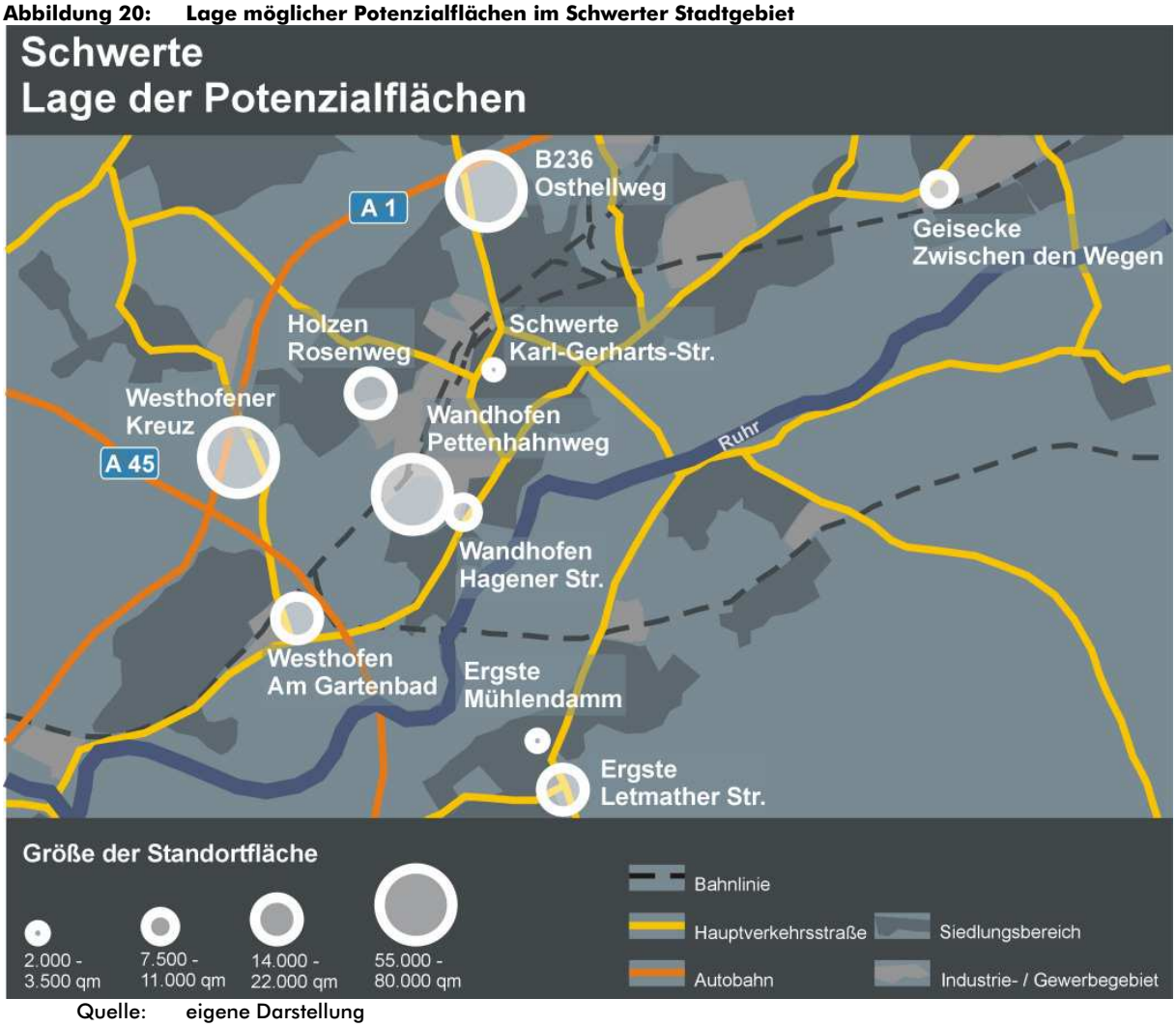
Fazit

In einem abschließenden kurzen Fazit wird eine abschließende Empfehlung zur Nutzung der Fläche aus einzelhandelsrelevanter Sicht ausgesprochen.

Neben den zuvor bewerteten Standorten Bahnhofsvorplatz und Rathaus II, waren im Rahmen der vorliegende Untersuchung, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Schwerte, weitere Potenzialflächen aus städtebaulicher Sicht auf eine Eignung zur Einzelhandelsnutzung zu überprüfen, dabei handelt es sich um folgende in Abbildung 20 dargestellte Flächen:

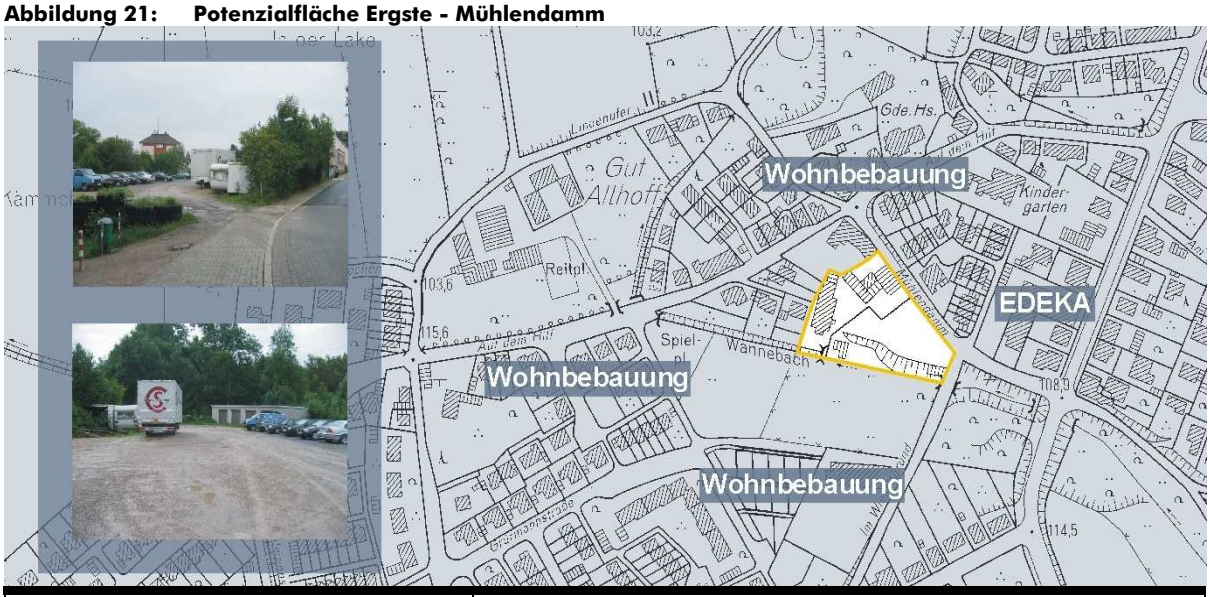
- Ergste – Mühlendamm
- Ergste – Letmather Straße – JVA
- Wandhofen – Hagener Straße
- Holzen – Rosenweg
- Westhofen – Am Gartenbad
- Westhofener Kreuz
- Wandhofen – Pettenhahnweg
- Schwerte Nord - Östlich der B 236 – Osthellweg
- Stadtkern - Hastingsallee / Karl-Gerharts-Str.
- Geisecke – Zwischen den Wegen

Abbildung 20: Lage möglicher Potenzialflächen im Schwerter Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 21: Potenzialfläche Ergste - Mühlendamm



Flächengröße / Flächenzuschnitt	Insgesamt rund 3.300 m², ungünstig zugeschnitten. Gelände mit leichtem Höhenunterschied
Lage, Umgebung	Zentrale Lage mit angrenzender Wohnbebauung
Entfernung zum Geschäftszentrum	Unmittelbare Verbindung zum Geschäftszentrum (zentralen Versorgungsbereich) Ergste
Entfernung zu Wohnstandorten	Wohnstandort grenzt an
Planungsrecht	Bebauungsplan: WA
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Erschließung vorhanden durch den Mühlendamm
Derzeitige Nutzung und Zustand	Brache, teilweise bebaut
Städtebauliche Integration	Integrierter Standort
Handelsseitige Integration	Versorgungsbereich, Supermarkt (Edeka) benachbart

Fazit

Die Potenzialfläche Mühlendamm ist als Handelsfläche für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Lebensmittel) geeignet. Sie sollte, bei entsprechender Dimensionierung des Betriebes (ca. 500 – 800 m² Verkaufsfläche) auch zur Abrundung des Branchenmix (Discounter) beitragen.

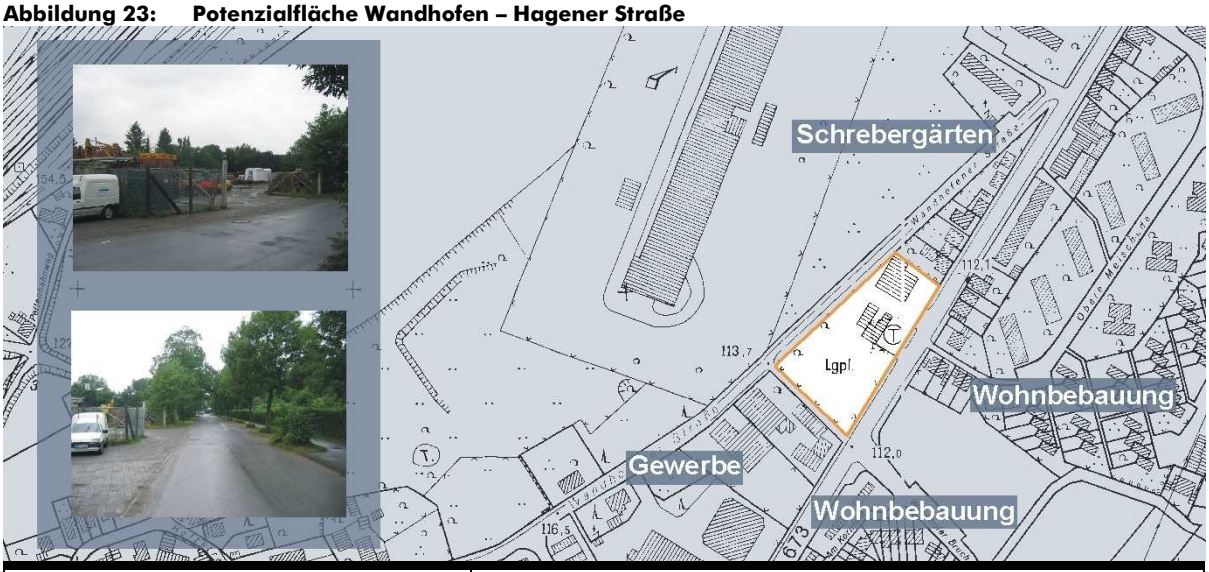
Abbildung 22: Potenzialfläche Ergste – Letmather Straße

Flächengröße / Flächenzuschnitt	Insgesamt rund 21.400 m², rechteckig zugeschnitten
Lage, Umgebung	Südlich am Ergster Ortsrand gelegen, in Nähe der JVA
Entfernung zum Geschäftszentrum	Nördlich und außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Ergste.
Entfernung zu Wohnstandorten	Nur im Westen grenzt Wohnbebauung unmittelbar an.
Planungsrecht	Flächenutzungsplan: Wohnbaufläche; § 35
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Erschließung von der B236 aus möglich
Derzeitige Nutzung und Zustand	Landwirtschaftliche Nutzung
Städtebauliche Integration	Kein integrierter Standort durch die Lage am Ortsrand; Standort ist autokundenorientiert
Handelsseitige Integration	Keine handelsseitige Integration

Fazit

Aufgrund der städtebaulichen und handelseitigen Integration ist dieser Standort als Einzelhandelsstandort nicht zu empfehlen.

Abbildung 23: Potenzialfläche Wandhofen – Hagener Straße

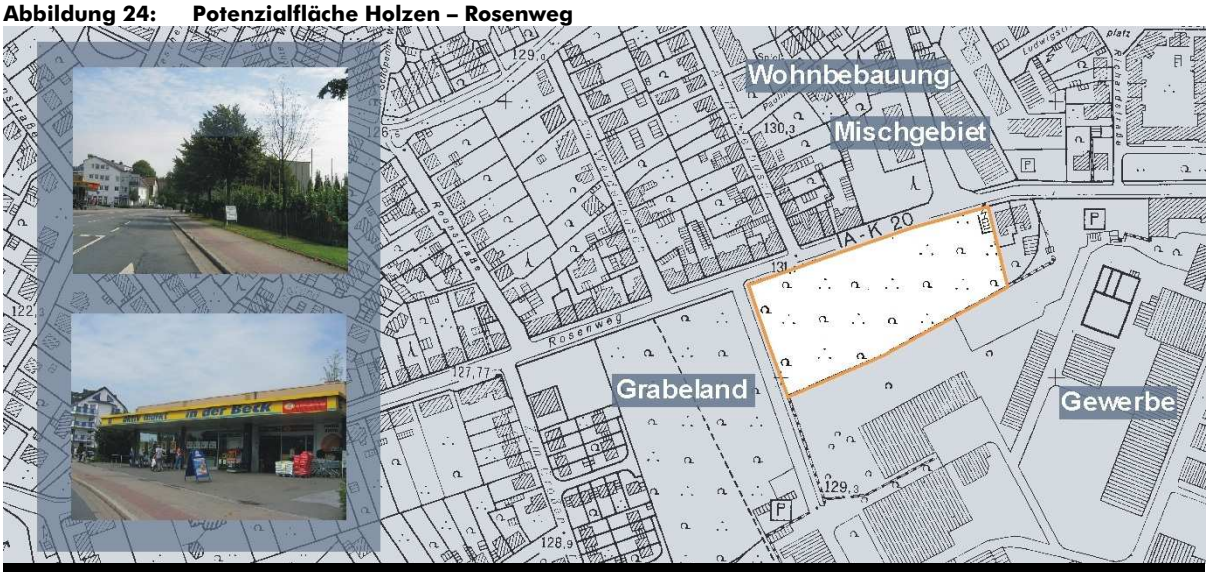


Flächengröße / Flächenzuschnitt	Gesamtgröße ca. 7.600 m² als trapezförmiger Zuschnitt auf ebenem Gelände
Lage, Umgebung	Zwischenbereich, in der Umgebung liegen Schrebergärten, Wohnnutzung und Gewerbe
Entfernung zum Geschäftszentrum	1,2 km entfernt von der Schwerter Innenstadt; 450 m zum innerstädtischen Ergänzungsstandort Beckestraße
Entfernung zu Wohnstandorten	Angrenzend
Planungsrecht	Bebauungsplan: MI (Einzelhandel grundsätzlich zulässig!)
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Erschließung über Hagener Straße (Haupteinfallstraße zur Schwerter Innenstadt) und Wandhofener Straße; Bereich der geplanten Westtangente
Derzeitige Nutzung und Zustand	Nutzung als Lagerfläche
Städtebauliche Integration	Teilweise integriert
Handelsseitige Integration	Nicht integriert

Fazit

Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung, vor dem Hintergrund der bestehenden Grundversorgungssituation sowie im Hinblick auf die Verhinderung negativer städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche ist die Fläche für die Ansiedlung nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandels nicht geeignet.

Abbildung 24: Potenzialfläche Holzen – Rosenweg



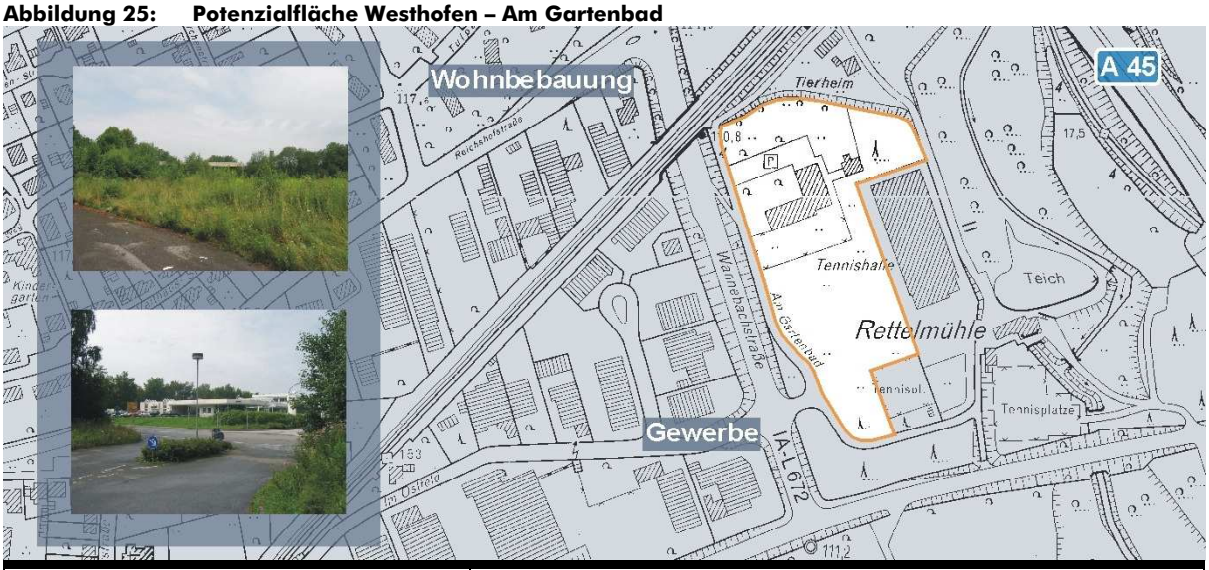
Flächengröße / Flächenzuschnitt	Gesamtgröße ca. 14.300 m², recheckiger Flächenzuschnitt
Lage, Umgebung	Zentral im urbanen Bereich gelegen (Mischgebiet), im Norden grenzt Wohnbebauung an und im Süden ein Gewerbegebiet
Entfernung zum Geschäftszentrum	Gebiet grenzt an den bestehenden, zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgung) an
Entfernung zu Wohnstandorten	Wohngebiet grenzt an
Planungsrecht	Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche; §35
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Erschlossen durch den Rosenweg
Derzeitige Nutzung und Zustand	Grabeland
Städtebauliche Integration	Gut integriert
Handelsseitige Integration	Integriert

Fazit

In Verbindung mit der potenziellen Erweiterung des Wohnsiedlungsbereiches ist bei einer daraus resultierenden entsprechenden Mantelbevölkerung der Ausbau des Handelsstandortes denkbar, insbesondere ist hier eine Ergänzung der Betriebsformenstruktur (kombinierte Lösung), beispielsweise Supermarkt (bereits im Bestand) und Discounter denkbar.

Vorraussetzung ist eine Planung für die Gesamtentwicklung des Standortes.

Abbildung 25: Potenzialfläche Westhofen – Am Gartenbad

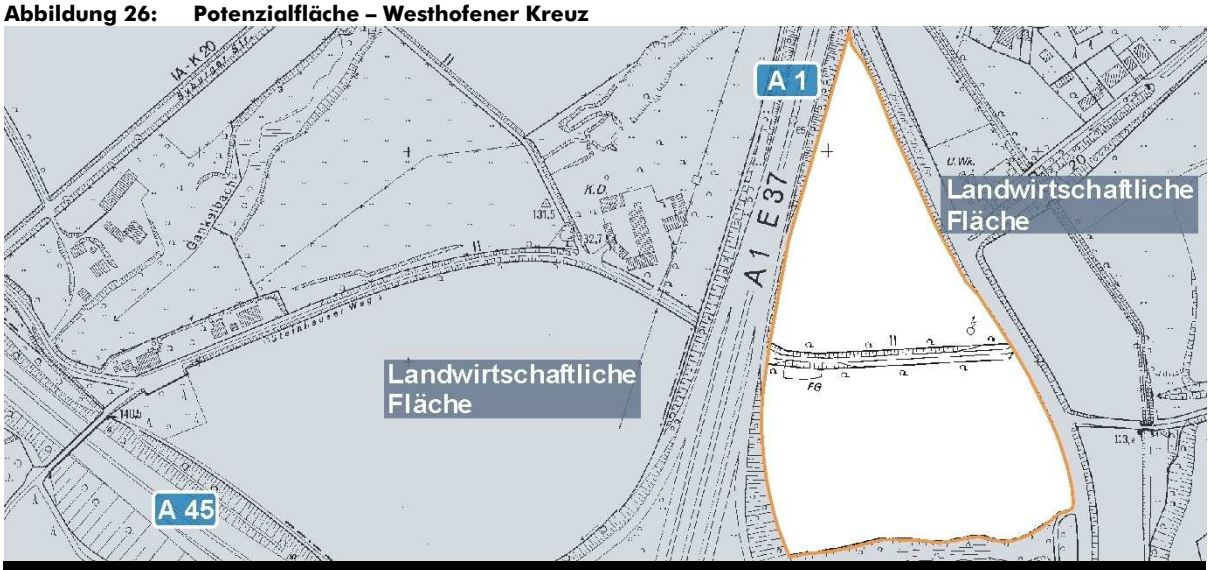


Flächengröße / Flächenzuschnitt	Gesamtgröße ca. 16.500 m², rechteckiger Flächenzuschnitt, leichte Höhenunterschiede
Lage, Umgebung	Am östlichen Rand Westhofens gelegen, westlich der A45, mit gewerblicher Nutzung im Umfeld (Autohandel), weitere Nutzungen die an das Gelände angrenzen: Tierheim und Tennisplätze
Entfernung zum Geschäftszentrum	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel westlich der Wannebachstraße an der Reichshofstraße
Entfernung zu Wohnstandorten	Im Nordwesten Wohnbebauung (ca. 400m entfernt)
Planungsrecht	Bebauungsplan in Vorbereitung; Flächenutzungsplan: gewerbliche Baufläche; §35
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Erschlossen über die Wannebachstraße bzw. Am Gartenbad, keine Autobahnzufahrt im näheren Umkreis, keine Anbindung für Fußgänger.
Derzeitige Nutzung und Zustand	Verwilderte Brachfläche
Städtebauliche Integration	Nicht integriert
Handelsseitige Integration	Nicht integriert

Fazit

Dieser Standort als Einzelhandelsstandort besonders für den Lebensmitteleinzelhandel nicht geeignet, gegebenenfalls ein Standort für Autohandel oder Erweiterung des im Osten angrenzenden Gewerbegebietes möglich, alternativ auch ein Ausbau als Freizeitstandort denkbar.

Abbildung 26: Potenzialfläche – Westhofener Kreuz

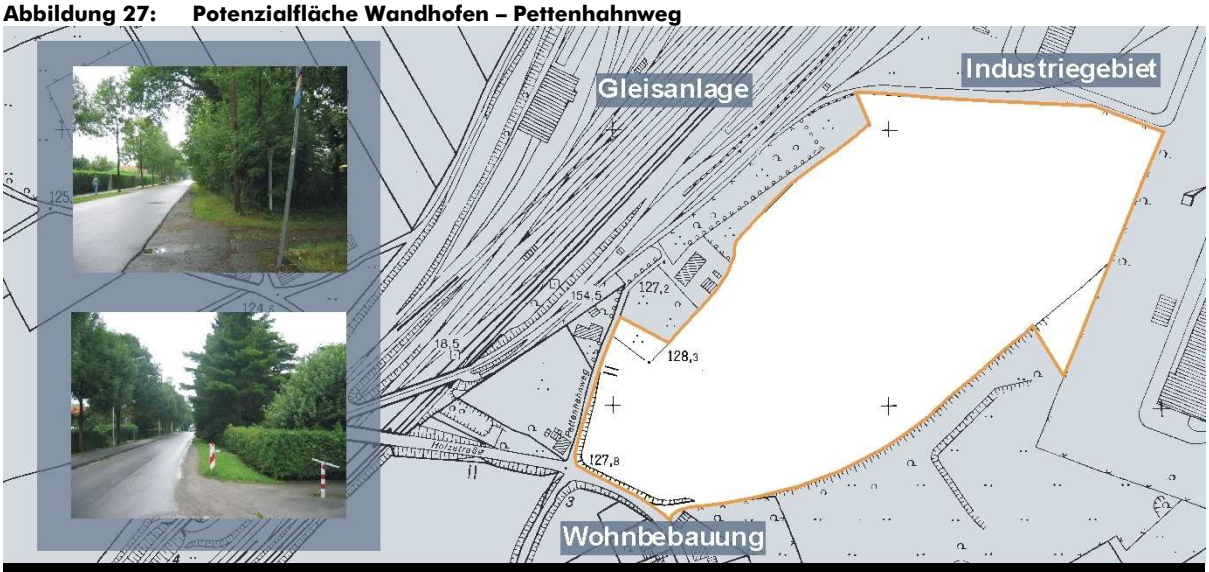


Flächengröße / Flächenzuschnitt	Gesamtfläche ca. 78.600 m², dreieckiger Grundstückszuschnitt
Lage, Umgebung	Nordöstlich des Autobahnkreuzes Westhofen gelegen, ansonsten ländlich geprägt
Entfernung zum Geschäftszentrum	Nicht im direkten Umfeld gegeben
Entfernung zu Wohnstandorten	Wohnnutzung ist im Zusammenhang im direkten Umfeld nicht gegeben.
Planungsrecht	Bebauungsplan: GE (Einzelhandel ausgeschlossen!)
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Grundstück an der Wannebachstraße (L 672) gelegen, keine Anbindung an die Autobahnen
Derzeitige Nutzung und Zustand	Landwirtschaftlich genutzte Fläche
Städtebauliche Integration	Nicht integriert
Handelsseitige Integration	Nicht integriert

Fazit

Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung, auf Grund der fehlenden städtebaulichen und handelsseitigen Integration sowie der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung im Hinblick auf künftige Verkaufsflächenpotenziale, und nicht zuletzt auch auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan ist diese Fläche als Einzelhandelsfläche nicht geeignet.

Abbildung 27: Potenzialfläche Wandhofen – Pettenhahnweg

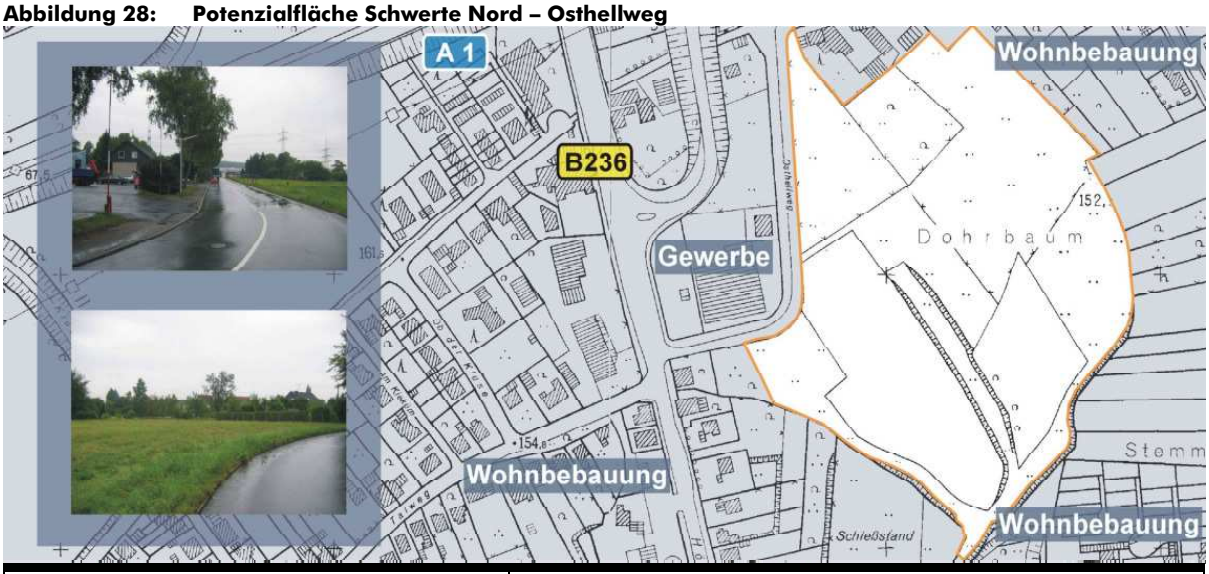


Flächengröße / Flächenzuschnitt	Insgesamt ca. 69.800 m² auf einer länglichen achteckigen Fläche
Lage, Umgebung	Angrenzende Bahngleise im Norden, Hoesch – Gelände im Osten, Wohnbebauung im Süden
Entfernung zum Geschäftszentrum	Kein zentraler Versorgungsbereich im unmittelbaren Umfeld des Standortes
Entfernung zu Wohnstandorten	Angrenzend im Süden
Planungsrecht	Flächennutzungsplan: gewerbliche Baufläche; §35
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Zufahrt nur durch Wohngebiet möglich, teilweise auch Feldwege vorhanden
Derzeitige Nutzung und Zustand	Ackerfläche
Städtebauliche Integration	nicht integriert
Handelsseitige Integration	Nicht integriert

Fazit

Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung, auf Grund fehlender städtebaulicher und handelseitiger Integration des Standortes als Handelsstandort, insbesondere für zentrenrelevanten und nahversorgungs-relevanten Einzelhandel nicht geeignet.

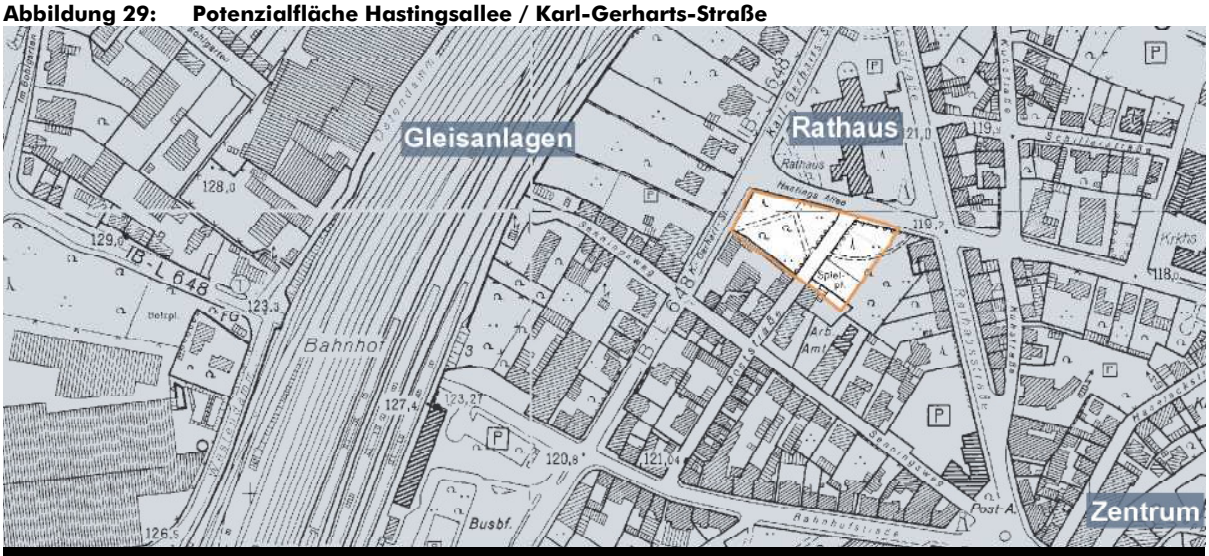
Abbildung 28: Potenzialfläche Schwerte Nord – Osthellweg



Flächengröße / Flächenzuschnitt	Gesamtfläche ca. 69.000 m², ebenes, teilweise stark abgerundetes Grundstück
Lage, Umgebung	Umgebung ist ländlich geprägt, Gewerbeansiedlungen in der Umgebung, allerdings kein Handel (McDonalds und eine Waschstraße), im Süden Wohnnutzung
Entfernung zum Geschäftszentrum	Ergänzungsstandort Kaufland Am Dohrbaum liegt südlich der Potenzialfläche
Entfernung zu Wohnstandorten	Vereinzelt angrenzende Wohnbebauung im Norden und Osten, im Südosten dichtere Wohnbebauung, allgemein überwiegen Einfamilienhäuser und Reihenhäuser
Planungsrecht	Flächenutzungsplan: gewerbliche Baufläche; §35
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Direkt an der A1und der B236 gelegen, Knotenpunkt für MIV mit überregionalem Anschluss durch Autobahnzufahrt
Derzeitige Nutzung und Zustand	Landwirtschaftlich genutzte Fläche
Städtebauliche Integration	Nicht integriert
Handelsseitige Integration	Nicht integriert

Fazit:
Zur Zeit besteht in diesem Bereich kein akutes Versorgungsdefizit in der Grundversorgung. Im Sinne einer Stärkung und Sicherung bestehender zentraler Versorgungsbereiche ist die Öffnung neuer Handelsstandorte nicht zu befürworten. Schließlich ist auf Grund der fehlenden städtebaulichen und handelsseitigen Integration des Standortes eine Entwicklung in Richtung Einzelhandel nicht zu empfehlen.

Abbildung 29: Potenzialfläche Hastingsallee / Karl-Gerharts-Straße



Flächengröße / Flächenzuschnitt	Gesamtfläche ca. 3.200 m², trapezförmiger Flächenzuschnitt
Lage, Umgebung	Gegenüber dem Rathaus im Mischgebiet
Entfernung zum Geschäftszentrum	400 m entfernt vom Schwerter Hauptgeschäftsbereich
Entfernung zu Wohnstandorten	Wohnnutzung angrenzend im Rahmen der innerstädtischen Mischnutzung
Planungsrecht	Bebauungsplan in Aufstellung (Vorentwurf: MI)
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Gute Erschließung für MIV durch die Karl-Gerharts-Str. und gut fußläufig erreichbar durch zentrumsnahe Lage
Derzeitige Nutzung und Zustand	Parkanlage
Städtebauliche Integration	Städtebaulich im Siedlungsgefüge
Handelsseitige Integration	Standort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (innerstädtischer Geschäftsbereich), eine Integration mit dem Ziel der Schaffung von handelsseitigen und funktionalen Synergien ist unwahrscheinlich

Fazit
Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und insbesondere unter Berücksichtigung des Zieles der Sicherung und Stärkung bestehender zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere Innenstadt) ist dieser Standort für eine Handelsnutzung ungeeignet.

Abbildung 30: Potenzialfläche Geisecke – Zwischen den Wegen

Flächengröße / Flächenzuschnitt	Gesamtfläche ca. 3.700 m², 4 Grundstücke dabei 2 aneinandergrenzend, Größen variieren (1.700 - 3.900 m²), Standort erweiterbar, größtenteils ebenerdig
Lage, Umgebung	Am Stadtrand im Gewerbegebiet gelegen, Standort verfügt über einen REWE, Aldi sowie Fachmärkte und ein Fitnessstudio
Entfernung zum Geschäftszentrum	Flächen liegen innerhalb des Versorgungsbereiches „Zwischen den Wegen“
Entfernung zu Wohnstandorten	Wohnstandorte grenzen von Norden und Süden an das Gebiet an, Erschließung ist am Autokunden orientiert
Planungsrecht	Bebauungsplan: GE (Einzelhandel zulässig!)
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Gute Erschließung für den Autoverkehr (typische Gewerbegebietsstr.), keine guten Wegeverbindungen für Fußgänger
Derzeitige Nutzung und Zustand	Unbebaut (Baulücken)
Städtebauliche Integration	Städtebaulich im Siedlungsgefüge integriert aber nur autokundenorientiert erschlossen
Handelsseitige Integration	Etablierter Fachmarktstandort und Grundversorgungsstandort

Fazit

Dieser Handelsstandort stellt ein erweitertes Grundversorgungsangebot insbesondere für den Stadtteil Geisecke dar. In diesem Bereich zeichnet sich z.Zt. kein Versorgungsdefizit ab, so dass die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auszuschließen ist. Im Sinne des stadtentwicklungspolitischen Zieles der Stärkung der Innenstadt ist die Ansiedlung zusätzlichen zentrenrelevanten Einzelhandels an diesem Standort nicht zu empfehlen. Schließlich ist festzuhalten, dass dieser Fachmarktstandort aus einzelhandels-relevanter Sicht (zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel) nicht weiter ausgebaut werden sollte, da negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen sehr wahrscheinlich wären.

10 Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der Versorgungsstruktur in Schwerte

Auf der Grundlage der durchgeführten Analyse und Prognose zu künftigen Verkaufsflächenspielräumen sowie deren Bewertung werden im folgenden Kapitel übergeordnete Leit- und Zielvorstellungen dargelegt, aus denen sich schließlich das Leitbild für die Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Schwerte ableitet, in dem Empfehlungen und Maßnahmen für künftige verwaltungsinterne und politische Entscheidungen dargestellt werden.

Wichtige Bausteine im Rahmen der Maßnahmen zur Umsetzung der Zielsetzung des sich somit darstellenden Einzelhandelskonzepts sind:

- **Entwicklungsbereiche / zentrale Versorgungsbereiche**
- **Tabubereiche** für künftige Einzelhandelsansiedlungen

sowie die Bereitstellung eines baurechtlichen Instrumentariums, nämlich u.a. der **Schwerter Sortimentsliste**, die zur Feinsteuerung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung dient.

Grundgedanke des Leitbildes ist eine funktionale, städtebauliche und einzelhandelsrelevante Gliederung der Versorgungsstrukturen in Schwerte. Dabei stehen folgende **spezifische Zielsetzungen** im Vordergrund:

Eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Sicherung und zum Ausbau der gegliederten Versorgungsstruktur in Schwerte ist nicht zuletzt durch die konsequente Anwendung des **baurechtlichen Instrumentariums** zu erlangen. Die Handelsstandorte in den Schwerter Stadtteilen werden gemäß ihrer Versorgungsfunktion gesichert bzw. ausgebaut, wobei eine **Arbeitsteilung** der Standorte untereinander zu gewährleisten ist.

Zur **Gewährleistung der Grund- und Nahversorgung** wird ein möglichst feinmaschiges Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt. Strukturelle Verbesserungen, wie beispielsweise die **Abrundung des Betriebsformenmixes oder die Anpassung von Verkaufsflächen einzelner Betriebe entsprechend der allgemeinen Entwicklungen auf dem Absatzmarkt oder die Schließung von Versorgungslücken**, stehen im Vordergrund. Wie die Analyse gezeigt, hat bestehen in Schwerte zum Teil quantitative wie auch qualitative Defizite in der Grundversorgungsstruktur. Dies gilt insbesondere für die Ortsteile Ergste und Villigst, wo quantitative und räumliche Versorgungsdefizite in der Grundversorgung bestehen. Eine Ergänzung der Versorgungsstruktur sollte dabei in den bestehenden zentralen Versorgungsbereich in Ergste gelenkt werden. Im Sinne einer Abrundung des vorhandenen Betriebsformenmix wird die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (ca. 700 m² Verkaufsfläche) empfohlen.

Im Hinblick auf die **Stärkung der Innenstadt** in Schwerte sind Ergänzungen der Einzelhandelsstruktur im Rahmen der absatzwirtschaftlich tragfähigen und städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenpotenziale sowie eine Folgenutzung bestehender Leerstände, insbesondere im Bereich der Citycenters anzustreben. Daneben soll die Aktivierung der Potenzialfläche am Bahnhofsvorplatz einen wichtigen Impuls für die künftige einzelhandelsrelevante und städtebauliche Entwicklung geben. Eine Abrundung des Branchenmixes kann somit zu einer Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt insgesamt beitragen.

Durch die **Ausschöpfung des baurechtlichen Instrumentariums** im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung wird eine hohe Planungs- und Rechtssicherheit für alle Akteure erlangt. In möglichen Streitfällen bietet sich somit eine gute Rechtsposition.

Es sei explizit darauf hingewiesen, dass es bei der Formulierung der Ziele (und Maßnahmen) nicht darum geht, 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.

Gekennzeichnet ist das Leitbild durch die Stärkung der innerstädtischen Funktionen einerseits sowie Sicherung bzw. Ausbau der Nahversorgung bzw. bestehender Strukturen im gesamten Stadtgebiet unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer und betriebswirtschaftlicher Aspekte andererseits.

10.1 Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung

Die wesentlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwerte werden im Folgenden dargestellt (vgl. dazu auch „Weitere Maßnahmen" im Anhang).

10.1.1 Entwicklungsbereiche / zentrale Versorgungsbereiche

Neben der Abgrenzung jener Bereiche, die grundsätzlich nicht für eine einzelhandelsrelevante Entwicklung genutzt werden sollen, werden im Folgenden jene aufgezeigt, deren **Entwicklung bzw. Sicherung / Ausbau im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen** zu befürworten sind. Es handelt sich dabei um folgende Versorgungsbereiche bzw. Standortgemeinschaften:

Die Schwerter Innenstadt

stellt das Zentrum der Stadt Schwerte dar. Der hier angesiedelte Einzelhandels (grundversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente) dient einer gesamtstädtisch - übergreifenden Versorgung. Mit dem Ziel einer Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen sind künftige zentrenrelevante Entwicklungen, d.h. nicht ausschließlich einzelhandelsrelevante, auf den in der folgenden Karte dargestellten, zentralen Versorgungsbereich auszurichten. Insbesondere die Innenstadt definiert sich als Knotenpunkt wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen in der Stadt. Dabei nimmt der Einzelhandel eine herausragende Stellung ein, da er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz in der Innenstadt sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum sorgt erst für die gewünschte Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität in der Innenstadt. In diesem Zusammenhang ist es für die Stadt Schwerte besonders wichtig die einzelhandelsrelevante und städtebauliche Struktur zu stärken, um möglichst hohe Synergieeffekte der einzelnen Funktionen (im Wesentlichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) untereinander zu erlangen.

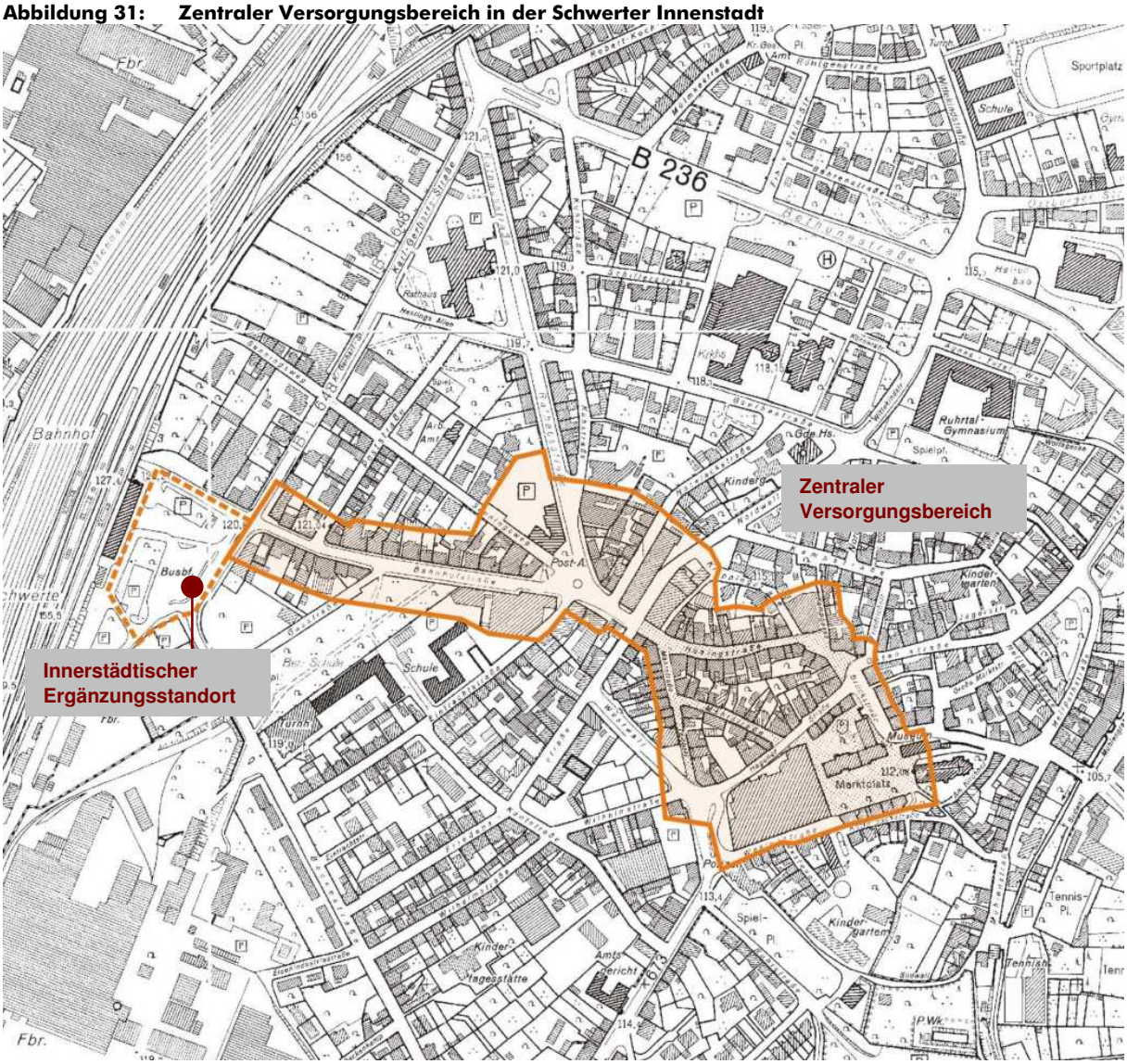
Das Profil des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen von der Haupteinkaufslage geformt. Hierunter ist der Bereich zu verstehen, der i.d.R.

- Ein dichtes Warenangebot in beidseitiger Lauflage,
- Hochwertige und innenstadtrelevante Sortimente,
- Eine ansprechende Architektur und
- Einen hochwertig gestalteten öffentlichen Raum

aufweist. Entscheidend für die Abgrenzung dieses Bereiches ist vor allem das Bilden einer funktionalen Einheit, die neben dem Einkaufen auch weitere zentrenprägende Nutzungen umfasst.

Die Potenzialfläche am Bahnhofsvorplatz wird dabei als Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich definiert. Hier soll künftig ein das innerstädtische Warenangebot ergänzendes Angebot bereitgestellt werden.

Abbildung 31: Zentraler Versorgungsbereich in der Schwerter Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung

Im Hinblick auf die Stärkung der Innenstadt (und der bestehenden Versorgungsstrukturen) in Schwerte sind aus gutachterlicher Sicht folgende Maßnahmen zu empfehlen:

Entwicklung eines innerstädtischen Ergänzungsstandortes am Bahnhof!

Im Hinblick auf die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels in Schwerte ist es notwendig entsprechende Rahmenbedingungen für attraktive und konkurrenzfähige Betriebe zu schaffen. Der Sortimentsbereich Lebensmittel stellt dabei einen wichtigen Handelsbaustein dar, der auch künftig mit dem Ziel eines ausgewogenen, gesamtstädtischen Handelsgefüges in der Innenstadt vertreten sein sollte. Daneben ist vor allem auch wichtig, dass das gesamte Handelsangebot durch die

Schließung von Angebotslücken bzw. -defiziten in den Warengruppen Bekleidung und Unterhaltungselektronik und insbesondere durch die Ansiedlung von Handelsmagneten ergänzt und gestärkt wird.

Die Analyse der Angebotsstruktur hat gezeigt, dass es innerhalb des bestehenden Hauptgeschäftsbereiches z.Zt. keine Flächen gibt, die sich für entsprechende, größere bzw. großflächige Ansiedlungen eignen würden. Dabei ist vor allem auch auf Bemühungen der vergangenen Jahre hinzuweisen, die nicht dazu führen konnten entsprechende Anbieter in das City-Center (Basement) zu bringen. Somit stellt aufgrund seiner städtebaulichen Einordnung der Standortbereich Bahnhof eine geeignete Fläche zur Ansiedlung eines innerstädtischen Ergänzungsangebotes dar. Bei einer entsprechenden Nutzung entscheiden vor allem zwei Rahmenbedingungen, ob von den geplanten Verkaufseinrichtungen positive Impulse für die Innenstadt von Schwerte ausgehen können:

An erster Stelle steht dabei die **Dimensionierung der Handelseinrichtungen**. Sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Sortimente müssen als Ergänzung zum Angebot des Geschäftszentrums entwickelt werden.

Dabei ist es wichtig, dass im innerstädtischen Kontext kein Ungleichgewicht zu Gunsten des Ergänzungsstandortes entsteht. Im Hinblick auf die Verkaufsfläche ist dabei auf ein Verhältnis des neuen Standortes zum innerstädtischen Handel zu achten, bei dem der neue Standort nicht majorisiert. Ansonsten wäre eine nachhaltige Schwächung der Innenstadt unabweisbar. Die Marke, ab der eine genauere Prüfung erfolgen sollte, wird im Allgemeinen bei einem Anteil der Verkaufsfläche für den Ergänzungsstandort von etwa 20 %, bezogen auf die gesamte innerstädtische Verkaufsfläche[12], gesehen. Aus Sicht des Gutachters kann hier für Schwerte leicht über diesen Wert hinausgegangen werden. Um die übrigen städtebaulichen Ziele des Einzelhandelskonzeptes jedoch nicht zu gefährden, empfiehlt sich für den Standort Bahnhof im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Steuerung die Festsetzung eines **qualifizierten Sondergebietes** (SO), wobei die **Gesamtverkaufsfläche auf maximal 5.500 m²** zu beschränken ist. Gleichzeitig empfiehlt sich eine zusätzliche Beschränkung der zulässigen Sortimente. Diese leiten sich ab von den errechneten Verkaufsflächenpotenzialen und den formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellung für die Stadt Schwerte.

Als **zulässige Kernsortimente** am Standort Bahnhof sind damit folgende Warengruppen einzustufen: **Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Unterhaltungselektronik sowie Bekleidung**. Bei der Umsetzung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
Im Hinblick auf die Ansiedlung von Verkaufsflächen aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel

12 Vergleiche dazu: Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit: Innerstädtische Einkaufszentren, Anforderungen und Integration, Düsseldorf, 1999, S. 43

wird davon ausgegangen, dass es sich hier um die Verlagerung / Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters von der Wilhelmstraße sowie eines bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt. Somit entstünde am Standort Bahnhof ein stabiler und moderner Handelsbaustein. Um negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Schwerte, insbesondere auch in den Ortsteilen zu verhindern, ist die Ausschöpfung des Handlungsspielraumes am Standort Bahnhof durch einen einzigen Anbieter (z.B. SB-Warenhaus) auszuschließen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und mit Blick auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, eine weitere handelsrelevante Nutzung an den Altstandorten, soweit sie außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, nicht zu befürworten wäre.
Schließlich sollte die Warengruppe Bekleidung einen Anteil von 1.000 m² Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten, um im Hinblick auf den Bestand im innerstädtischen Kontext nicht zu dominieren und somit der künftigen Ergänzungsfunktion gerecht zu werden.

Die zweite entscheidende Größe ist die **kleinräumige Lage und die Orientierung** des Einkaufszentrums. Um möglichst viele positive Synergieeffekte für die Bahnhofsstraße zu erlangen, ist eine Orientierung und vor allem eine räumliche Nähe des Eingangsbereiches und der Verkaufsflächen zur Bahnhofsstraße erforderlich. In funktionierenden Lauflagen von Geschäftszentren können schon Unterbrechungen von nur 50 m dazu führen, dass Standorte nicht angenommen werden. Ziel der Planungen für den Bahnhof muss es sein, dass die Kunden eines zukünftigen Einkaufszentrums auch die Geschäfte an der Bahnhofs- und Hüsingstraße aufsuchen. Ein ausschließlich auf Autokunden ausgerichtetes Zentrum würde der Innenstadt wenig nutzen. Bei den Planungen muss daher aus Sicht des Gutachters darauf geachtet werden, dass der Baukörper möglichst weit nach Norden geschoben wird, um den Abstand zur Bahnhofsstraße gering zu halten. Der Übergang zur Bahnhofsstraße muss offen und einladend gestaltet sein. Darüber hinaus sollte die Möglichkeit der Entwicklung oder der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen zwischen neuem Zentrum und Bahnhofsstraße gegeben sein.

Ein richtig dimensioniertes und geschickt eingefügtes neues Zentrum kann mittel- und langfristig der Bahnhofstraße sowohl als Geschäftsstraße als auch unter Qualitätsgesichtspunkten neue Impulse geben und diesen Bereich aufwerten.

Umbau des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofsstraße!

In Schwerte sind Aufwertungen weiterer relevanter Innenstadtbereiche zur Stärkung der zentralen Funktionen erforderlich. Hierzu ist vor allem auch die Bahnhofstraße zu zählen. Es ist zu empfehlen, dass die Umsetzung des o.g. Vorhabens seitens der Stadt mit städtebaulichen Vorstellungen verknüpft wird, die die funktionale und gestalterische Gliederung des Bahnhofsbereiches und der

Bahnhofsstraße definieren. Die Vorstellungen sind in einem „Rahmenplan" festgehalten, der folgende Hinweise gibt:

- Umgestaltung des Bahnhofsvorplatz zu einem einladenden Entree in die Stadt und zu einem attraktiven Stadtplatz vor dem Bahnhof und einem potenziellen Einkaufszentrum. Dabei ist auf eine möglichst offene, einladende und freundliche Gestaltung zu achten.

- Eine funktionale Ergänzung und Aufwertung des Bereiches sollte gefördert werden, um den Platz zu beleben und einen „fließenden Übergang" zur Bahnhofsstraße zu ermöglichen. Als Nutzungen kommen Dienstleistungen oder Einzelhandel in den Erdgeschossen in Frage, entweder in den vorhandenen Gebäuden am Platz oder gegebenenfalls auch in einem neuen Baukörper auf dem Platz.

- Die Bahnhofsstraße muss gestalterisch aufgewertet werden. Um Fußgänger und Kunden zum bummeln und verweilen zu animieren, müssen für diese Gruppe attraktive Flächen bereit gestellt werden. Dabei ist auch zu prüfen, in wie weit Verbesserungen erfolgen können, ohne die Verkehrsfunktion wesentlich zu beeinträchtigen. Langfristig sollte der Bahnhof mit der Hüsingstraße über einen attraktiven Stadtboulevard verbunden werden

Zur Attraktivitätssteigerung bieten sich weiterhin folgende Handlungsbausteine an.

Zentrenrelevante Sortimente gehören in die Innenstadt!

Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und nicht zuletzt auch zum Schutz bestehender Versorgungsbereiche sind zentrenrelevante Sortimente gezielt in die Innenstadt zu lenken. Dabei ist vor allem das zur Verfügung stehende planungsrechtliche Instrumentarium zur Feinsteuerung konsequent anzuwenden (u.a. Schwerter Sortimentsliste).

Aufwertungen in Übergangsbereichen, Verbesserung von Verbindungen!

Wie in der Analyse ausführlich dargestellt, sind wichtige Innenstadtbereiche wie Hüsingstraße, Altstadt / Marktplatz oder auch Wilhelmstraße nicht optimal miteinander vernetzt. Zur Steigerung der Attraktivität ist es daher ratsam diese Bereiche zukünftig stärker miteinander zu verzahnen. Insbesondere die Brückstraße zwischen Marktplatz und Hüsingstraße und der Anbindungsbereich der Wilhelmstraße bieten sich hierfür an. Ideal wäre in diesem Zusammenhang eine Reduzierung der Verkehrsströme, was allerdings von übergeordneten Konzepten der Stadt abhängig ist. Unabhängig von solchen „großen" Lösungen kann auch geprüft werden, ob mit Licht, Beschilderungen oder anderen Elementen zusätzliche Orientierungshilfen und Aufwertungen an kritischen Punkten erreicht werden können.

Attraktivitätssteigerung im Bereich Marktplatz / Altstadt, Citycenter!

Die großflächigen Einfügungen der letzten 30 Jahre im Bereich des Marktplatzes hinterlassen heute keinen positiven Eindruck. Insbesondere die öffentlich zugänglichen Innenbereiche - im Citycen-

ter als Passage ausgebildet - wirken nicht zeitgemäß. Auch konnten sich die angestrebte Einzelhandelnutzungen im Erdgeschoss oder auch im Tiefgeschoss (Citycenter) nicht überall dauerhaft durchsetzen. Daher sollten hier Maßnahmen zur Aufwertung der Architektur und der Nutzungen ergriffen werden. Innenhöfe sollten aufgewertet, Zugangsbereiche freundlich und hell gestaltet werden. Aufgrund der attraktiven Lage im Altstadt-/ Innenstadtbereich bieten sich als Nutzungen vor allem auch Wohnen und Dienstleistungen an. Eine erneute Nutzung des Tiefgeschosses des Citycenters mit Einzelhandel erscheint aus der heutigen Sicht unrealistisch. Alternativ bieten sich als mögliche Nutzungen Dienstleistungen aus dem Bereich Freizeit wie z.B. eine Diskothek an. Allerdings könnten langfristig auch andere Lösungen wie z.B. die Nutzung als Lager oder – falls baulich möglich – die Erweiterung der Tiefgarage mit in Betracht gezogen werden.

Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche an Handelsstandorte umsetzen!
Die Erzeugung von Qualität in Städtebau und Architektur in der Innenstadt ist langfristig der einzig erfolgversprechende Weg, die Innenstadt und das Hauptgeschäftszentrum zu stärken. Voraussetzung hierfür ist eine systematische Entwicklung innerstädtischer Flächen. Mit dem vorliegenden Gutachten sind damit aus Sicht des Einzelhandels Grundlagen geschaffen. Bei zukünftigen innerstädtischen Projekten sollte hohe Qualität als Maßstab gelten. Dies gilt in Schwerte insbesondere auch für den in dieser Hinsicht bisher vernachlässigten innerstädtischen Fachmarktstandort Beckestraße, der kaum positive Gestaltungsmerkmale aufweist.

Arbeitsteilung in der Innenstadt!
Sowohl für den bestehenden Fachmarktstandort an der Beckestraße als auch für den potenziellen Standort am Bahnhof ist sicher zu stellen, dass diesen Standorten auch künftig ausschließlich eine Ergänzungsfunktion zum Hauptgeschäftsbereich zu kommt. Entsprechende baurechtliche Festsetzungen im Hinblick auf die Beschränkung weiterer zentrenrelevanter Angebote und maximaler Verkaufsflächen sind hier zu treffen.

Grundversorgungszentren bzw. Standortgemeinschaften / zentrale Versorgungsbereiche

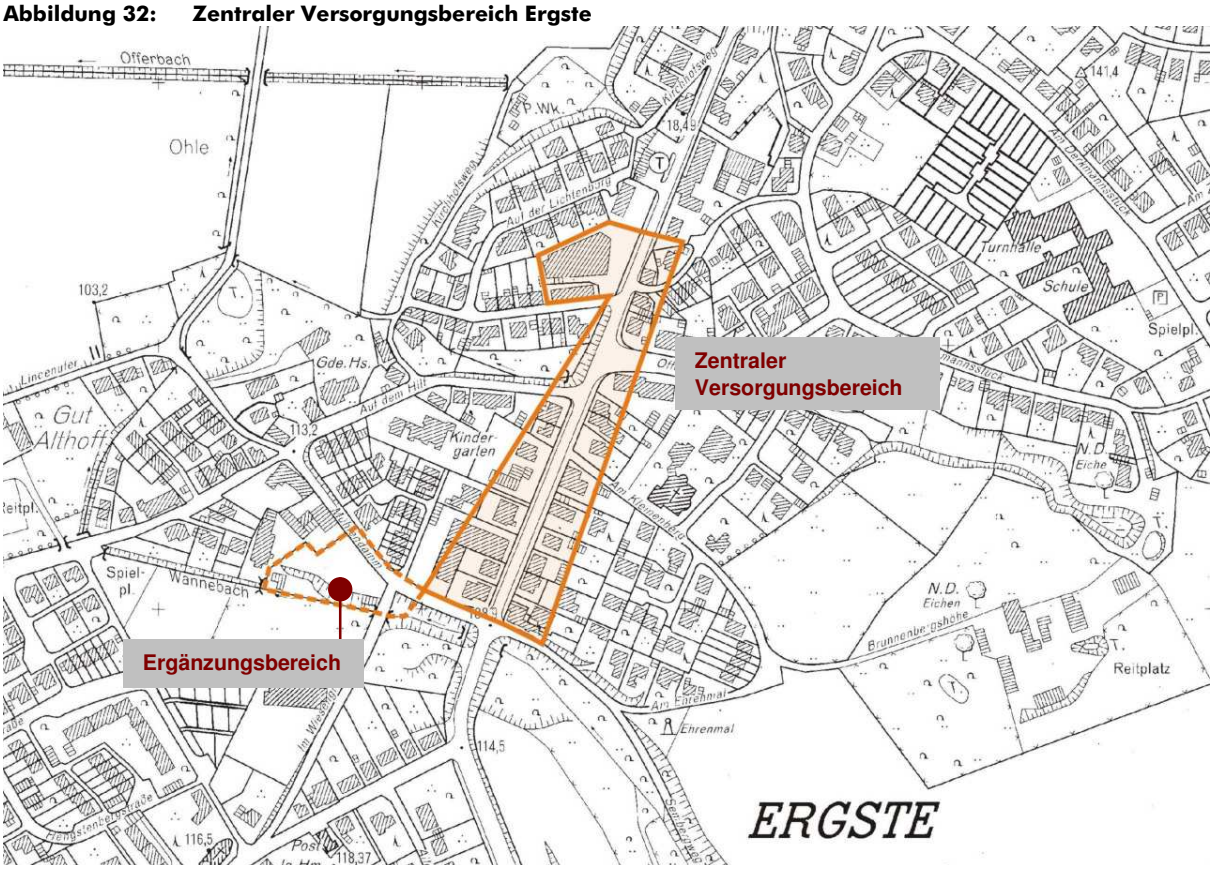
Wie die Analyse der Handelstruktur Schwertes gezeigt hat, ist die hierarchische Ebene der Stadtteilzentren nur ansatzweise ausgebildet. Eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bezieht sich daher in Schwerte auf zentrale Lagen, die zum Teil auf kleine Standortgemeinschaften reduziert sind. Nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Anwendung des §34 (3) BauGB bei der Neuansiedlung von Einzelhandelbetrieben bzw. Verkaufsflächenerweiterungen an bestehenden Standorten und dadurch zu erwartende, städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Zentren sind die zentralen Versorgungsbereiche im gesamten Stadtgebiet gebietsscharf abzugrenzen. Ergänzt wird

die Grundversorgungsstruktur durch integrierte Einzelstandorte, die auf der einen Seite Bestandsschutz genießen, jedoch nicht als zentrale Versorgungsbereiche bezeichnet und abgegrenzt werden können. Sie haben eine nicht unwesentliche Ergänzungsfunktion im Rahmen der Grundversorgungsstruktur Schwertes. Nachfolgend sind die grundversorgungsrelevanten, zentralen Versorgungsbereiche Ergste, Geisecke und Westhofen dargestellt:

Ergste

Im Stadtteil Ergste im Bereich der Letmather Straße zwischen Auf der Lichtburg und Mühlendamm sind linear Einzelhandelsbetriebe aus dem grundversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich, aber auch Dienstleitungsbetriebe und Gastronomie angesiedelt. Hauptanbieter und Handelsmagneten stellen zwei großflächige Lebensmittelmärkte dar, die jeweils an den Endpolen des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt sind.

Abbildung 32: Zentraler Versorgungsbereich Ergste



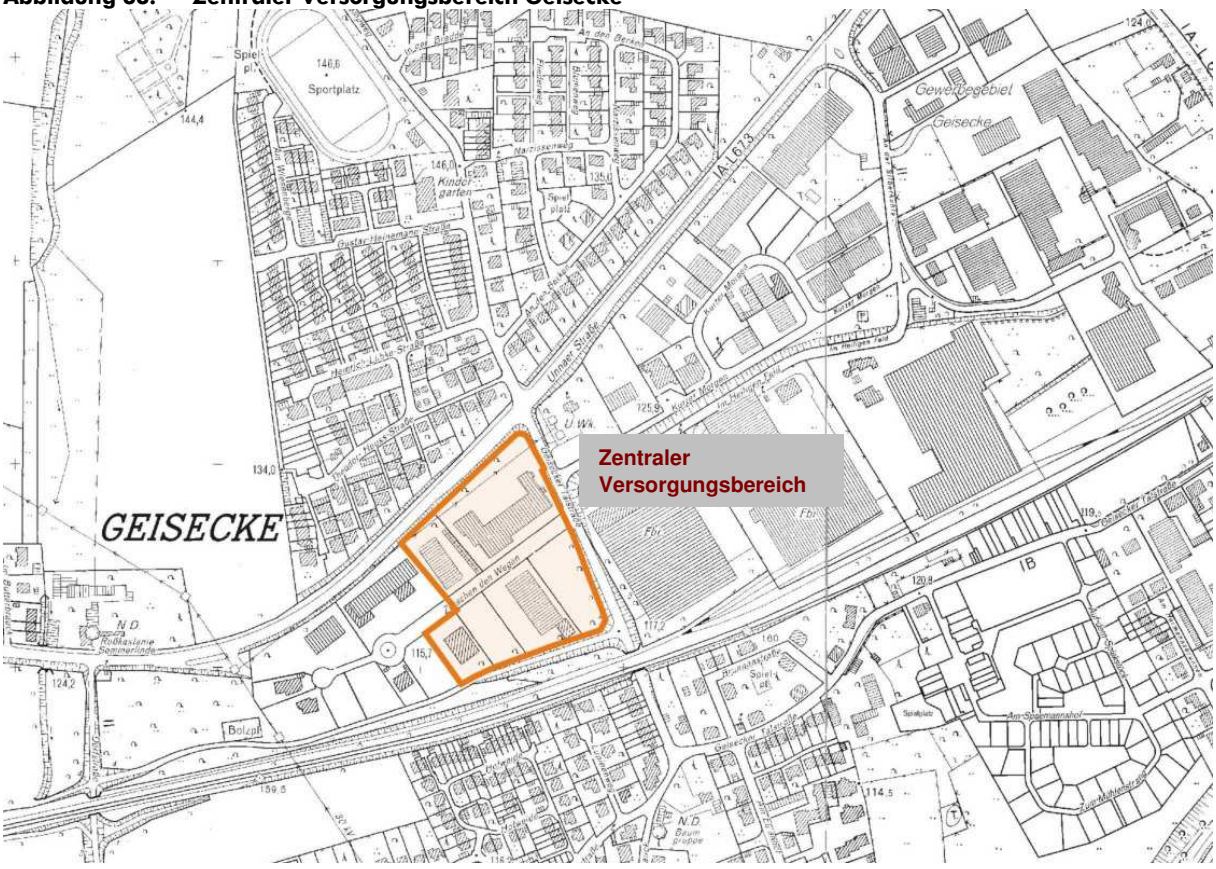
Quelle: eigene Darstellung

Der Versorgungsbereich Ergste übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion zum einen für den Stadtteil Ergste, zum anderen aber auch für den Stadtteil Villigst. Im Hinblick auf das quantitative Versorgungsdefizit in diesem Bereich ist ein Ausbau und eine Sicherung dieses Versorgungsbereiches zu empfehlen. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters könnte dabei zu einer Abrundung des bestehenden (Betriebsformen)-Angebotes beitragen. Die Potenzialfläche am Mühlendamm stellt sich dabei im Hinblick auf die künftige städtebauliche und handelsseitige Integration als positiv zu bewertender Standort dar und wird daher als Ergänzungsbereich ausgewiesen. Diese Fläche ist im Hinblick auf die heutigen Standortanforderung der Betreiber von Lebensmitteldiscountern vergleichsweise klein. Eine Ansiedlung eines zeitgemäßen Marktes erscheint aber, insbesondere bei entsprechender Dimensionierung der Stellplatzanlage dennoch möglich. Im Hinblick auf die Ausrichtung auf die Nahversorgung sowie die Standortgemeinschaft mit dem bestehenden Vollsortimenter ist dazu eine Beschränkung der Stellplätze auf 45-50 zu empfehlen.

Geisecke

Im Stadtteil Geisecke wird im Rahmen der Standortgemeinschaft Zwischen den Wegen ein über die reine Grundversorgung hinausgehendes Handelsangebot bereitgestellt. Aufgrund seiner Lage an der Unnaer Straße ist eine gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr gegeben (autokundenorientierter Standort). Das Einzugsgebiet des hier angesiedelten Handels geht nicht zuletzt daher über den Bereich der Nahversorgung hinaus.

Abbildung 33. Zentraler Versorgungsbereich Geisecke[13]



Quelle: eigene Darstellung

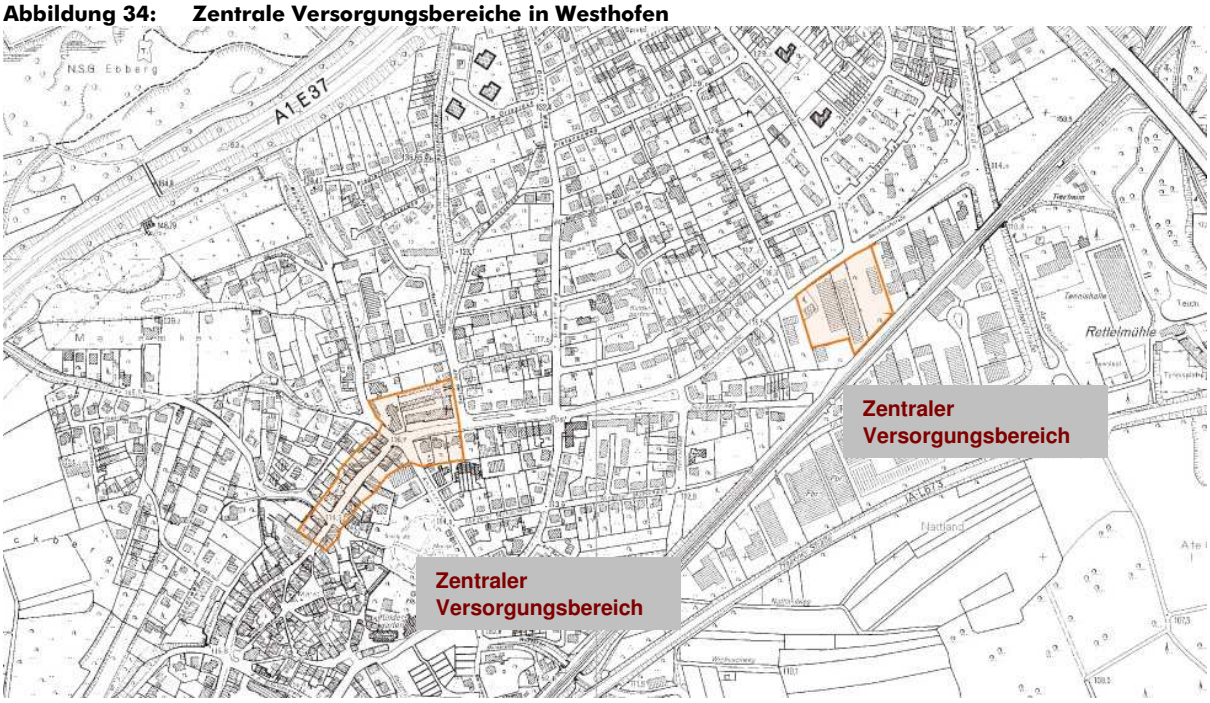
Dennoch dient der Standort zu einem wesentlichen Teil der Grundversorgung der Bewohner der Stadtteils Geisecke. Insbesondere daher ist eine Sicherung dieses Standortbereiches zu empfehlen. Darüber hinaus (insbesondere im Gewerbegebiet bzw. im weiteren Verlauf der Unnaer Straße) sollten zusätzliche (nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante) Handelsansiedlungen ausgeschlossen werden.

13 Der Handelsbestand im Versorgungsbereich Zwischen den Wegen hat sich im Laufe der Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung weiter verdichtet. Neben den in der Karte dargestellten Fachmärkten für Getränke und Textilien befinden sich heute außerdem ein Fachmarkt für Tiefkühlware, ein Fachmarkt für zoologischen Bedarf sowie ein Weinhandel im Standortbereich (Stand Oktober 2005). Ein Dienstleitungsangebot (Fitnessstudio, Versicherungsbüro, Pizzeria u.a.) rundet den Nutzungsmix in Geisecke ab.

Westhofen

Im Stadtteil Westhofen wird in zwei Standortbereichen ein strukturell ausgewogenes und aus quantitativer Sicht überdurchschnittliches Grundversorgungsangebot bereit gestellt. Im städtebaulich älteren Teil Westhofens (westliche Reichshofstraße) befinden sich kleinere Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Im Osten des Siedlungskörpers ist eine Standortgemeinschaft aus einem Lebensmitteldiscounter und einem Supermarkt angesiedelt, die einen zukunftsfähigen Handelsbaustein darstellen.

Abbildung 34: Zentrale Versorgungsbereiche in Westhofen



Quelle: eigene Darstellung

Das Handelsangebot dient zur Grund- bzw. Nahversorgung der Westhofener Bevölkerung. Da sich die Strukturen der beiden Versorgungsbereiche ergänzen ist eine Sicherung beider aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen. Zusätzliche strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere im Bereich des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen.

Ergänzungsstandorte

Hierbei handelt es sich um zumeist großflächige Handelsstandorte in autokundenorientierter Lage zur funktionalen Ergänzung zentraler Versorgungsbereiche. Dies sind im Einzelnen:

- Schwerte-Nord, Hörder Straße, Gartencenter
- Schwerte-Nord, Am Dohrbaum, SB-Warenhaus
- Schwerte-Nord, Sonnenstraße, Fachmarktagglomeration
- Beckestraße, innenstadtergänzender Fachmarktstandort
- Lichtendorf, Gartencenter
- Gänsewinkel, Schützenstraße, Baumarkt
- Geisecke, Unnaer Straße, Möbelhaus

Im Rahmen der Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale ergab sich für den Bereich der Baumarktsortimente ein absatzwirtschaftlich tragfähiges und städtebaulich verträgliches Verkaufsflächenpotenzial von 900 – 1.200 m², das jedoch nicht zur Ansiedlung eines neuen modernen Betriebes als vielmehr zur Arrondierung des Bestandes beitragen kann.

Daneben ist festzuhalten, dass zur Erweiterung der übrigen oben genannten Betriebe kein akuter Handlungsbedarf im Sinne der Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur besteht. Mögliche Anfragen nach Verkaufsflächenerweiterungen dienen hier vielmehr der einzelbetrieblichen Verbesserung und Positionierung der Betriebe am Markt und sind daher im Einzelfall im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes zu überprüfen.

Darüber hinaus sind an dieser Stelle auch jene Ergänzungsstandorte zu nennen, die in erster Linie der Ergänzung der Grund- bzw. Nahversorgungsstruktur dienen und einen nicht unwesentlichen Beitrag im Rahmen der Grundversorgung der Stadtteile leisten. Die Sicherung dieser Standorte wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen. Dazu zählen die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Westhofen, Holzen, Gänsewinkel und Schwerte-Ost.

10.1.2 Tabubereiche

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Handelsstrukturen zu gewährleisten. Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete, die nicht durch Wohnen geprägt oder als zentrale Versorgungsbereiche definiert sind**. Insbesondere für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben sich Restriktionen auf Basis zu geringer Siedlungsdichte bzw. Mantelbevölkerung im Stadtgebiet. **Gewerbe- und Industriegebieten bzw. entsprechende Altstandorte ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung sind für jeglichen großflächigen Einzelhandels auszuschließen**.

Die Ansiedlung von Einzelhandel, vor allem nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Einzelhandel im **Bereich städtischer Einfallstraßen**, ist im Sinne der definierten Zielvorstellungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung, einer geordneten Stadtentwicklung bzw. zum Schutz bestehender Versorgungsbereiche, auszuschließen. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Straßenzüge:

- Schützenstraße
- Letmather Straße
- Hörder Straße
- Hagener Straße
- Unnaer Straße

Eine **Ausnahme** bilden in diesem **Zusammenhang abgegrenzte, zentrale Versorgungsbereiche** (vgl. dazu Kapitel 10.1.1) im Verlaufe der Einfallstraßen.

Schließlich können auch Bereiche mit bestehendem Einzelhandel für weitere einzelhandelsrelevante und insbesondere auch grundversorgungsrelevante Entwicklungen zum Tabubereich erklärt werden, wenn sie aus städtebaulicher Sicht bzw. im Sinne des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes an nicht positiv zu bewertenden Standorten, beispielsweise im Gewerbegebiet, liegen. Davon unbenommen können am Standort bestehende Betriebe weitergeführt werden.

10.1.3 Schwerter Sortimentsliste

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente[14] zu unterscheiden sind dargelegt:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
  einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
  in der Innenstadt und den Stadtteilen am stärksten vertreten sind;
  (Kriterium: Einzelhandelsstruktur)
- Innenstadtbesucher anziehen (Kriterium: Besucherfrequenz)
- einen relativ geringen, spezifischen Flächenanspruch haben bzw. stapelbar sind (Kriterium: Integrationsfähigkeit)
- über hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung verfügen (Kriterium: Einzelhandelszentralität)
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadteinrichtungen besucht werden (Kriterium: Koppelungsaffinität)
- leicht transportiert werden können, d.h. zum Transport der Waren ist nicht regelmäßig das private Kfz erforderlich (Kriterium: Transportfähigkeit, "Handtaschensortiment")

Ggf. zentrenrelevante Sortimente:

- **Nahversorgungsrelevante** Sortimente (i.d.R. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel) sind für die Grundversorgung unabdingbar. Sie sind auf der einen Seite wichtige Frequenzbringer in zentralen Versorgungsbereichen, auf der anderen Seite gewährleisten sie an Standorten in Wohnsiedlungsbereichen die Nahversorgung. Im Hinblick auf den Trend zum Großeinkauf und der damit verbundenen Transportfähigkeit des Einkaufs ist hier im Gegensatz zu den typischen zentrenrelevanten Sortimenten zunehmend ein Kraftfahrzeug zum Abtransport der Waren erforderlich. Somit nehmen nahversorgungsrelevante Sortimente eine Sonderstellung im Rahmen der Kategorisierung der Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz ein, da ihr Standort zwar generell eine zentrale Lage in den Siedlungsbereichen einnehmen sollten, diese aber nicht unbedingt in zentralen Versorgungsbereichen (im Sinne von §34 (3) BauGB) liegen, sondern auch nahversorgungsrelevante (Einzel-) Standorte einnehmen können.

---

[14] "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 usw.; Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. ..." (vgl. dazu: Einzelhandelserlass NRW, in: Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38 vom 20. Juni 1996)

Nicht-zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

10.1.4 Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Im Hinblick auf die Anwendung und Einordnung von Sortimentslisten besteht vielerorts noch eine gewisse Unsicherheit. Häufig werden die von den jeweiligen Landesplanungen vorgegebenen Sortimentslisten oder einfach die sogenannte "Kölner Liste" oder „Bielefelder Liste“ in die eigenen Bebauungspläne übertragen. Dies entspricht jedoch nicht den planungsrechtlichen Anforderungen an die Anwendung von Sortimentslisten:

"... *Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts-bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ...*"[15].

Daraus ergibt sich, dass ein Rückgriff auf die Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses oder auf die "Kölner Liste" nur dann möglich ist, wenn diese den örtlichen Gegebenheiten entspricht und im gesamtstädtischen Kontext steht[16]. Der alleinige Rückgriff bei Bebauungsplanfestsetzungen auf "allgemeine Listen" kann daher zu Abwägungsfehlern führen[17].

Für ein Plangebiet bedeutet dies, dass Sortimentslisten für jede einzelne Kommune gesondert aufgestellt werden müssen. Der Rückgriff auf allgemeine Listen ist nur dann "planungsrechtlich sicher", wenn diese für die jeweilige Kommune überprüft wurde und keine Abweichungen festzustellen waren.

Diskussion üblicherweise strittiger Sortimente

Bei der Aufstellung einer Sortimentsliste gibt es grundsätzlich immer wieder Diskussionen zu einzelnen Sortimenten. Diese Diskussionen entstehen meistens dann, wenn ein konkreter Investor sich durch die Einstufung einzelner Sortimente im Hinblick auf sein Planvorhaben benachteiligt sieht.

---

15 Vgl. Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg, Heft 8, 1988, S. 288.

16 Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE, insbesondere S. 19ff.

17 Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster in den Jahren 2003 und 2004.

Im Folgenden werden einige Sortimente, die häufig in der Diskussion stehen, aufgeführt und gutachterlich bewertet.

Die **Computerbranche** ist starken Veränderungszyklen unterworfen. Vor allem ist hier zunehmend eine Veränderung der Zielkunden festzustellen: Während es lange Zeit eine nahezu ausschließlich beruflich orientierte Nutzung gab, erschließt diese Branche immer mehr den privaten Bereich. Bezeichnend hierfür ist die Entwicklung und Verbreitung von Computerspielen: Eine Grenze zwischen den Branchen Spielwaren und Computer ist kaum noch zu ziehen. Darüber hinaus wird aus heutiger Sicht zukünftig eine Trennung zwischen Unterhaltungselektronik und Computerbranche ebenfalls kaum möglich sein (Stichwort: Multimedia). Damit eine definitorische Ungenauigkeit vermieden wird bzw. Einzelhandelsbetriebe nicht über die "Hintertür" Computer Sortimente wie Spielwaren oder Unterhaltungselektronik an nicht integrierten Standorten anbieten, sollte das Sortiment Computer als zentrenrelevant eingestuft werden.

Mit den neuen Betriebsformen sowie neuer Technik hat sich zum Teil das Kundenverhalten geändert. **Lebensmittel** werden z.B. sehr häufig auf Vorrat eingekauft. Wegen dieser Verhaltensänderung wird von den Betreibern die Zentrenrelevanz der Lebensmittel in Frage gestellt. Zur Erhaltung einer differenzierten Handelsstruktur sowie der Nahversorgung ist das Angebot von Lebensmitteln in zentralen Bereichen (zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) notwendig. Insofern ist die Standortwahl hierfür sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche als auch auf geeignete Nahversorgungsstandorte zu lenken. Darüber hinaus ist durch die Veränderung der Altersstruktur (Erhöhung des Anteils alter Menschen) und der Haushaltsstruktur (Single-Gesellschaft) davon auszugehen, dass der Vorratseinkauf zurückgehen wird. Eine rückläufige Tendenz bei den großflächigen Anbietern ist dennoch eher unwahrscheinlich.

Außerdem sind Lebensmittelanbieter auf Grund ihrer hohen Kundenfrequenz insbesondere für die Erhaltung der Versorgungsfunktion in zentralen Bereichen der Stadtteile aber auch insbesondere in klein- und mittelstädtischen Zentren von herausragender Bedeutung.

Getränke werden ebenfalls häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese in der Regel in Kisten und größeren Mengen eingekauft werden. In diesem Fall ist das Herauslösen nachvollziehbar, da mit dem Betrieb eines Getränkemarktes eine Reihe störender Faktoren einhergeht (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Eine Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment ist dennoch problematisch, da damit eine Artikelgruppe und nicht mehr ein Sortiment bewertet wird. Es ist deshalb eine planungsrechtliche Möglichkeit zu finden (z.B. über eine Ausnahmeregelung), die der Besonderheit dieses Artikels Rechnung trägt.

Im Freizeit- und Sportbereich haben sich in den letzten Jahren Sportarten mit **Sportgroßgeräten** wie Surfen, Drachenfliegen, Tauchen etc. immer weiter verbreitet, so dass der Nachfrage entsprechende Einzelhandelsangebote gegenüber stehen. Die Einzelhandelsbetriebe erzielen mit diesen Teilsortimenten nur eine verhältnismäßig geringe Verkaufsflächenproduktivität und sind auf Grund

der Beschaffenheit ihrer Waren auf die Pkw-Kunden angewiesen, womit die verstärkte Nachfrage nach preisgünstigen und autokundenorientierten Standorten häufig begründet wird. Im Allgemeinen sind auch diese Sportgeschäfte jedoch durch einen erheblichen Umfang an Bekleidung gekennzeichnet, die Sportgroßgeräte werden oft nur über den Katalog angeboten, im Ladengeschäft hingegen sind nur wenige Exponate vorhanden.

Die Besonderheit von Sportgroßgeräten im Hinblick auf ihre Transportfähigkeit bleibt unbestritten. Der Tatsache Rechnung tragend, dass überwiegend der Hauptteil des Sortiments sportartenbezogene Sportbekleidung angeboten wird, mit diesen weiterhin der Hauptanteil des Umsatzes erzielt wird, und Sportbekleidung eindeutig zentrenrelevant ist, sollte das gesamte Sortiment als zentrenrelevant eingestuft bleiben. Im übrigen sind Sportfachgeschäfte, die tatsächlich den überwiegenden Anteil ihres Umsatzes mit den Geräten machen erfahrungsgemäß entweder nicht großflächig oder bedürfen auf Grund ihrer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit keines Kern- oder Sondergebietes; daher kommen auch Mischgebiete als Standort in Frage.

Eine einheitliche Sortimentsliste in Schwerte

Mit dem nachfolgenden Vorschlag für eine einheitliche Sortimentsliste für die Stadt Schwerte soll eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandelssortimenten in Außenbereichen und an nicht integrierten Standorten gewährleistet werden. Dabei wird nur mehr zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden, da Definitionen, die scheinbar einen gewissen Spielraum zulassen (z.B. "in der Regel"), dem Bestimmtheitsgrundsatz widersprechen (siehe Urteile des OVG Münster).

Die Sortimentsbezeichnungen und -gruppierungen wurden weitgehend der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen entnommen, in einigen Fällen erscheint eine Konkretisierung jedoch erforderlich (z.B. bei dem nicht eindeutig abgrenzbaren Sortiment "Einrichtungszubehör", das in mehrere Sortimentsgruppen unterteilt wurde). Weiterhin wurde der Vorschlag einer einheitlichen Sortimentsliste für die Stadt Schwerte um einige im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalens nicht explizit aufgeführte Sortimente, die sich nicht eindeutig einer anderen Sortimentsgruppe zuordnen lassen, ergänzt (z.B. Jagdbedarf).

Schwerter Sortimentsliste

Zentrenrelevanz	Sortimente
nahversorgungsrelevant (zentrenrelevant)	Backwaren
	Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel etc.)
	Fleischwaren
	Getränke
	Nahrungs- und Genussmittel
zentrenrelevant	Bekleidung allgem. (Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.)
	Bestecke / Hausrat
	Bettwaren / Matrazen
	Bilderrahmen
	Blumen (Schnittblumen)
	Bücher
	Büromaschinen, Organisation
	Computer und Zubehör
	Damenoberbekleidung
	Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
	Elektrokleingeräte
	Fahrräder und Zubehör
	Foto
	Geschenkartikel
	Glas / Porzellan / Keramik
	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle
	Haus-, Bett-, Tischwäsche
	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
	Herrenoberbekleidung
	Hörgeräte
	Kinderbekleidung
	Kunstgewerbe / Bilder
	Künstlerbedarf / Bastelzubehör
	Lederwaren
	Musikinstrumente und Zubehör
	Optik, Augenoptik
	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
	Parfümerie
	Sanitätsbedarf (med. und orthopädische Artikel)
	Schallplatten / CDs / Videos (ohne Verleih)
	Schuhe
	Spielwaren
	Sportartikel
	Sportbekleidung
	Sportgroßgeräte
	Sportschuhe
	Telekommunikation und Zubehör
	Uhren / Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Waffen, Jagdbedarf
	Wäsche / Miederwaren / Bademoden
	Zeitungen / Zeitschriften
nicht zentrenrelevant	Campingartikel und Zubehör
	(Bauelemente/Baustoffe, Teppichboden-Auslegware, Fliesen, Eisenwaren, Sanitär-Heizung-Klima, Heimwerkerbedarf etc.)
	Baumarktsortiment
	Gartenbedarf
	Gartengeräte
	Kfz -Zubehör
	Leuchten
	Möbel
	Motoradzubehör
	Pflanzen (Topf- und Freilandpflanzen)
	Rollläden / Markisen (Sicht- und Sonnenschutz)
	Teppiche (Einzelware)
	zoologischer Bedarf, Tierfutter

11 Schlusswort

Die aufgezeigte, zielgerichtete Weiter- und Neuentwicklung der Einzelhandels in Schwerte bietet Chancen, ein 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. Die Sicherung und Stärkung der Schwerter Innenstadt steht dabei besonders im Vordergrund.

Mit dem vorgelegten Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein Baustein für die künftige Stadtentwicklung vor, der durch seine Empfehlungen und Anregungen 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.

Zwingende Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Politik in Schwerte die Ziele durch entsprechende Beschlüsse politisch sichert.

Händler, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven sowohl quantitativ als auch insbesondere 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.

12 Kurzfassung

Die Stadt Schwerte hat das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung damit beauftragt, die bestehenden Versorgungsstrukturen in Schwerte zu analysieren und die Verträglichkeit von geplanten Einzelhandelsprojekten zu untersuchen. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auch auf die Struktur der Nahversorgung in Schwerte gelegt.

Die wesentlichen Untersuchungsergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Analyse der Angebots- und Nachfragefrageseite

Das Mittelzentrum Schwerte ist dem Kreis Unna zugeordnet. Über die BAB A1 und A45 sowie über die B 236 ist Schwerte an das überörtiche Verkehrsnetz angebunden. Damit ist eine gute Erreichbarkeit Schwertes aber im Umkehrschluss auch der Konkurrenzzentren gewährleistet.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt bei 104,65 (BBE, Köln 2005) und damit über dem bundesdurchschnittlichen Indexwert von 100. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial beläuft sich auf rund 250 Mio. Euro.

Die Angebotsseite des Schwerter Einzelhandels stellt sich wie folgt dar:

- Im Stadtgebiet sind insgesamt 302 **Einzelhandelsbetriebe** angesiedelt. Dabei befindet sich der überwiegende Teil in der Innenstadt (182 Betriebe).
- Die **Gesamtverkaufsfläche beträgt 76.390 m².** Wobei die **Verkaufsflächenschwerpunkte** erwartungsgemäß zum einen im Bereich der **Nahrungs- und Genussmittel (20.570 m²)**, zum anderen in jenen Branchen liegen, die in erster Linie durch großflächige Anbieter geprägt sind: **Baumarktsortimente / Gartenbedarf sowie Möbel / Wohnungseinrichtungsbedarf**. Ein weiterer Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit 5.690 m² im Sortimentsbereich **Bekleidung**, einem typischen zentrenprägenden Sortiment. Insgesamt ist festzuhalten, dass alle Hauptwarengruppen durch ein entsprechendes Angebot vertreten sind.
- Die bei der Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im November 2004 erfassten **Leerstände** sind mittlerweile (Dezember 2005) etwa zur Hälfte mit neuen, überwiegend Einzelhandelsnutzungen belegt. Dies gilt vor allem für die im Bereich der Fußgängerzone gelegenen Geschäftsräume. Diese an sich positive Entwicklung ist allerdings dahingehend zu relativieren, dass einige der neuen Nutzungen eher einem niedrigeren Qualitätsniveau zuzuordnen sind (z.B. 1-€-Shops, Second-Hand-Läden). Verbleibende, auch einzelne zusätzliche Leerstände befinden sich vor allem in den Randlagen des Geschäftszentrum (Friedenstraße, Wilhelmstraße, Markt). Insgesamt ist eine akute Leerstandsproblematik in den Hauptgeschäftslagen in Schwerte nicht zu konstatieren.
- Im Hinblick auf die stadtteilspezifische Verteilung der Verkaufsflächen bleibt festzuhalten, dass der größte Teil mit **25.770 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt** angesiedelt ist. Von der Verkaufsfläche in der Schwerter Innenstadt entfallen rund 19.190 m² auf den Stadtkern und 6.580 m² Verkaufsfläche auf den innerstädtischen Ergänzungsstandort Beckestraße.
- Die Grundversorgungssituation der Stadt Schwerte ist gekennzeichnet durch eine **Verkaufsflächenausstattung von 0,40 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner**. Dieser Wert liegt deutlich über dem als idealtypisch anzusehenden, bundesdurchschnittlichen Wert von 0,33 – 0,35 m² und weist somit auf ein quantitativ hohes Angebot hin, welches jedoch auch unter räumlichen und strukturellen Aspekten untersucht wurde.
- Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln wird ein **breitgefächerter**

Betriebsformenmix, welcher sowohl großflächige Anbieter wie einen Verbrauchermarkt, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter als auch Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks umfasst, dargeboten. Qualitative Defizite zeigen sich zum Teil im Hinblick auf die Betriebsgrößen einiger Discounter und Supermärkte (Verkaufsflächen liegen unterhalb der heute üblichen Marktzutrittsgrößen von etwa 800 – 1.000 m²).

- Aus räumlicher Sicht stellt sich die Versorgung mit Lebensmitteln im Bereich des Hauptsiedlungskörpers der Stadt Schwerte nahezu lückenlos dar. **Räumliche Defizite** ergeben sich insbesondere in den Bereichen Schwerter Heide und Villigst. Dieses räumliche Defizit wird auch durch die Werte für die Verkaufsflächenausstattung der Stadtteile im Bereich Lebensmittel bestätigt.

Zur Darstellung der **Nachfrageseite** des Einzelhandels in der Stadt Schwerte wurde eine repräsentative, telefonische Haushaltbefragung im Stadtgebiet durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Befragung sind:

- Es sind zum Teil in unterschiedlichen Warengruppen **schwache Kaufkraftbindungsquoten** für die Stadt Schwerte festzustellen, die unter 40 % oder gar unter 30 % liegen (z.B. Bekleidung 27,6 %, Unterhaltungselektronik 33,9 % oder Sportartikel 35,5 %). Dies weist zum einen auf strukturelle Defizite hin, zum anderen aber auch auf die Lage im Raum (Konkurrenzzentren im direkten Umfeld) sowie die schwache Ausstrahlungskraft des Handels in der Innenstadt zurückzuführen ist.
- Die **Kaufkraftbindungsquoten im Bereich Lebensmittel liegen bei rund 93 %.** Das bedeutet, dass etwa 5,9 Mio. Euro der lokal vorhandenen Kaufkraft von 91,4 Mio. Euro im Bereich Lebensmittel an Konkurrenzstandorte abfließt.
- Schließlich ist auch eine **Bindungsquote von 12,3 % für den Bereich Möbel** als schwach einzustufen. Dies ist vor allem auch auf das vorhandene großflächige Konkurrenzangebot in den Nachbarkommunen (Kamen, Unna, Dortmund) zurückzuführen.
- **Insgesamt werden in Schwerte rund 67 % der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft[18] gebunden, dass entspricht rund 168 Mio. Euro, während nur 33 % (83 Mio. Euro) an Konkurrenzstandorte abfließen**.
- Das Gros (59 %) der Befragten schätzt die **Einkaufssituation in Schwerte negativ** ein. Nur rund 41 % äußerten sich positiv. **Kritikpunkte lagen aber nicht nur im Bereich von handelsspezifischen Aspekten wie Qualität und Auswahl sondern auch im Bereich der städtebaulichen Gestaltung und Einkaufsatmosphäre**.
- Die **Umsätze** des Einzelhandels in Schwerte liegen bei rund **219 Mio. Euro**, woraus ein **Zentralitätswert** über alle Warengruppen von **88** resultiert. Dass heißt, dass der Schwerter Einzelhandel insgesamt keine nennenswerte Ausstrahlungskraft über das Stadtgebiet hinaus besitzt.

Verkaufsflächenpotenzialberechnung

Die Verkaufsflächenpotenzialberechnung dient dazu, **absatzwirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verträgliche, quantitative, branchenspezifische Verkaufsflächenspielräume** aufzuzeigen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Einzelhandelsstandort Schwerte künftig ein attraktives Handelangebot umfasst, welches langfristig gesichert bzw. im Rahmen der errechneten Potenziale ausgebaut wird. Die Modellrechnung ist dabei auf einen **Prognosehorizont von 2015**

[18] Hier: Einzelhandel i.e.S. ohne Apotheken

ausgerichtet. Die errechneten Potenziale stellen eine solide Grundlage für künftige stadtentwicklungspolitische Handlungsstrategien dar. Wobei das Ziel der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen bzw. Rückgewinn von Kaufkraft und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bzw. der Gesamtstadt im Vordergrund stehen.

Kriterien der Modellrechnung sind u.a.:

- Bevölkerungsentwicklung in Schwerte und im Einzugsgebiet
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials
- Kaufkraftabschöpfungen nach Branchen
- Entwicklung der branchenspezifischen Umsätze

Insgesamt ergeben sich absatzwirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verträgliche **Verkaufsflächenpotenziale im Rahmen von bis zu 6.100 m²**, die sich auf einzelne Branchen verteilen.

Die errechneten Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel (bis zu 1.700 m² Verkaufsfläche)** bieten die Möglichkeit für die zusätzliche Ansiedlung strukturprägender, also großflächiger (Verkaufsfläche >700 m²) Einzelhandelsbetriebe. Auf Grundlage der Analyse sollten diese Potenziale zum Ausgleich bestehender räumlicher Versorgungslücken (beispielsweise in Ergste und Villigst) eingesetzt. Ferner können sie dazu dienen, den Bestand zu arrondieren (z.B. in Form von Betriebsgrößenanpassungen).

Die übrigen Verkaufsflächenpotenziale sind zum größten Teil **zentrentypischen Sortimenten** zuzurechnen. Dabei handelt es sich um die Warengruppen Schreibwaren/Papier/Bücher, Bekleidung, Unterhaltungselektronik und Foto/Optik/Akustik.

Für den Sortimentsbereich Schreibwaren/Papier/Bücher ergibt sich ein relativ geringes Verkaufsflächenpotenzial (bis ca. 100 m² Verkaufsfläche), welches auf der einen Seite zur Arrondierung des Bestandes durch Verkaufsflächenerweiterungen bzw. zur Ansiedlung eines Fachgeschäftes geeignet ist.

Die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale für die Sortimentsbereiche Bekleidung (bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche) und Unterhaltungselektronik sowie Foto/Optik/Akustik (im Zusammenhang betrachtet bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche können zur Ansiedlung eines entsprechenden Fachmärkte dienen.

Grundsätzlich ist im Hinblick auf die Einordnung der ermittelten Verkaufsflächenspielräume festzuhalten, dass die Ansiedlung der Verkaufsflächenpotenziale aus dem Bereich der zentrentypischen Sortimente im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung, zur Stärkung der innerstädtischen Strukturen (Arrondierung des Bestandes, Ansiedlung von Fachgeschäften sowie von Fachmärkten) in der Innenstadt empfohlen wird.

Die Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe **Bau- und Heimwerkerartikel** eignen sich nicht zur Neuansiedlung eines zeitgemäßen, modernen Baumarktes, sondern sind vielmehr zur Arrondierung des Bestandes einzusetzen.

Für diejenigen Branchen, die nicht ausgewiesen werden, konnten keine zusätzlichen Potenziale ermittelt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um die Branchen Schuhe oder Sportartikel, die bereits heute eine sehr hohe Zentralität aufweisen. Das ist aber nicht gleichbedeutend damit, dass jedem Ansiedlungsvorhaben, das qualitativen Ansprüchen genügt und auf einen städtebaulich sinnvollen Standort ausgerichtet ist, zu widersprechen ist. Entsprechend gilt auch, dass die ermittelten Entwicklungsspielräume für Verkaufsflächen auch überschritten werden können, wenn sich das Ansiedlungsvorhaben als städtebaulich sinnvoll erweist (Einzelfallentscheidung notwendig).

Strategien und Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Schwerte

Das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Schwerte basiert auf übergeordneten Zielen, die auf die Situation in Schwerte übertragen werden. Daneben stellen die hierarchischen Versorgungsstrukturen, die Definitionen von Tabubereichen sowie Entwicklungsbereichen (zentralen Versorgungsbereichen) neben der Bereitstellung des baurechtlichen Instrumentariums, insbesondere auch der Schwerter Sortimentsliste, die wichtigsten Bausteine im Rahmen der Maßnahmen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes dar.

Die **übergeordneten Ziele** beinhalten folgende Aspekte:

- **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Schwerte**
- **Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes in den Stadtteilen**
- **Sicherung und Stärkung der hierarchischen Versorgungsstruktur**
- **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**
- **Planungs- und Investitionssicherheit für den bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel**
- **Sicherung der landesplanerischen Funktion Schwertes als Mittelzentrum**
- **Verhinderung konterkarierender Planungen**
- **Sicherung einer „nachhaltigen" Stadtentwicklung, d.h. einer langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels**

Entwicklungsbereiche, sind jene Bereiche in denen eine Entwicklung bzw. Sicherung / Ausbau des Einzelhandels im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zu befürworten ist.

Dazu gehören abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche. In diesen übernimmt der Einzelhandel im Allgemeinen eine prägende Rolle, jedoch kann (und wird) die zentrale Funktion dieser Bereiche auch durch andere Nutzungen wie beispielweise Dienstleistungen und Gastronomie abgerundet werden (Synergieeffekte). Daneben ergänzen Standortgemeinschaften und Einzelstandorte die Versorgungsstruktur in Schwerte. Die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Standortgemeinschaften sind im Einzelnen:

- **Innenstadt**
  Die Schwerter Innenstadt stellt das Zentrum der Stadt dar. Vorrangiges Ziel ist die Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen, welche nicht zuletzt zu einer Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes beitragen sollen. Folgende Maßnahmen werden dabei aus gutachterlicher Sicht empfohlen:

  Entwicklung eines innerstädtischen Ergänzungsstandortes am Bahnhofsvorplatz
  Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die an diesem Standort angesiedelten einzelhandelsrelevanten Nutzungen eine Ergänzung des innerstädtischen Angebotes (im zentralen Versorgungsbereich) darstellen sollen.
  Somit stellt aufgrund seiner städtebaulichen Einordnung der Standortbereich Bahnhof eine geeignete Fläche zur Ansiedlung eines innerstädtischen Ergänzungsangebotes dar. Bei einer entsprechenden Nutzung entscheiden vor allem zwei Rahmenbedingungen, ob von den geplanten Verkaufseinrichtungen positive Impulse für die Innenstadt von Schwerte ausgehen können:

  An erster Stelle steht dabei die **Dimensionierung der Handelseinrichtungen**. Sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Sortimente müssen als Ergänzung zum Angebot des Geschäftszentrums entwickelt werden.

  Dabei ist es wichtig, dass im innerstädtischen Kontext kein Ungleichgewicht zu Gunsten des Ergänzungsstandortes entsteht. Im Hinblick auf die Verkaufsfläche ist dabei auf ein Verhältnis des neuen Standortes zum innerstädtischen Handel zu achten, bei dem der neue Standort nicht majorisiert. Ansonsten wäre eine nachhaltige Schwächung der Innenstadt unabweisbar. Die Marke, ab der eine genauere Prüfung erfolgen sollte, wird im Allgemeinen bei einem Anteil der Verkaufsfläche für den Ergänzungsstandort von etwa 20 %, bezogen auf die gesamte innerstädtische Verkaufsfläche[19], gesehen. Aus Sicht des Gutachters kann hier für Schwerte leicht über diesen Wert hinausgegangen werden. Um die übrigen städtebaulichen Ziele des Einzelhandelskonzeptes jedoch nicht zu gefährden, empfiehlt sich für den Standort Bahnhof im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Steuerung die Festsetzung eines **qualifizierten Sondergebietes** (SO), wobei die **Gesamtverkaufsfläche auf maximal 5.500 m²** zu beschränken ist. Gleichzeitig empfiehlt sich eine zusätzliche Beschränkung der zulässigen Sortimente. Diese leiten sich ab von den errechneten Verkaufsflächenpotenzialen und den formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellung für die Stadt Schwerte.

  Als **zulässige Kernsortimente** am Standort Bahnhof sind damit folgende Warengruppen einzustufen: **Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Unterhaltungselektronik sowie Bekleidung**. Bei der Umsetzung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
  Im Hinblick auf die Ansiedlung von Verkaufsflächen aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird davon ausgegangen, dass es sich hier um die Verlagerung / Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters von der Wilhelmstraße sowie eines bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt. Somit entstünde am Standort Bahnhof ein stabiler und moderner Handelsbaustein. Um negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Schwerte,

---

19 Vergleiche dazu: Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit: Innerstädtische Einkaufszentren, Anforderungen und Integration, Düsseldorf, 1999, S. 43

insbesondere auch in den Ortsteilen zu verhindern, ist die Ausschöpfung des Handlungsspielraumes am Standort Bahnhof durch einen einzigen Anbieter (z.B. SB-Warenhaus) auszuschließen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und mit Blick auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, eine weitere handelsrelevante Nutzung an den Altstandorten, soweit sie außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, nicht zu befürworten wäre.
Schließlich sollte die Warengruppe Bekleidung einen Anteil von 1.000 m² Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten, um im Hinblick auf den Bestand im innerstädtischen Kontext nicht zu dominieren und somit der künftigen Ergänzungsfunktion gerecht zu werden.

Die zweite entscheidende Größe ist die **kleinräumige Lage und die Orientierung** des Einkaufszentrums. Um möglichst viele positive Synergieeffekte für die Bahnhofsstraße zu erlangen, ist eine Orientierung und vor allem eine räumliche Nähe des Eingangsbereiches und der Verkaufsflächen zur Bahnhofsstraße erforderlich. In funktionierenden Lauflagen von Geschäftszentren können schon Unterbrechungen von nur 50 m dazu führen, dass Standorte nicht angenommen werden. Ziel der Planungen für den Bahnhof muss es sein, dass die Kunden eines zukünftigen Einkaufszentrums auch die Geschäfte an der Bahnhofs- und Hüsingstraße aufsuchen. Ein ausschließlich auf Autokunden ausgerichtetes Zentrum würde der Innenstadt wenig nutzen. Bei den Planungen muss daher aus Sicht des Gutachters darauf geachtet werden, dass der Baukörper möglichst weit nach Norden geschoben wird, um den Abstand zur Bahnhofsstraße gering zu halten. Der Übergang zur Bahnhofsstraße muss offen und einladend gestaltet sein. Darüber hinaus sollte die Möglichkeit der Entwicklung oder der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen zwischen neuem Zentrum und Bahnhofsstraße gegeben sein.

Ein richtig dimensioniertes und geschickt eingefügtes neues Zentrum kann mittel- und langfristig der Bahnhofstraße sowohl als Geschäftsstraße als auch unter Qualitätsgesichtspunkten neue Impulse geben und diesen Bereich aufwerten.

Umbau des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofsstraße!
In Schwerte sind Aufwertungen weiterer relevanter Innenstadtbereiche zur Stärkung der zentralen Funktionen erforderlich. Hierzu ist vor allem auch die Bahnhofstraße zu zählen. Es ist zu empfehlen, dass die Umsetzung des o.g. Vorhabens seitens der Stadt mit städtebaulichen Vorstellungen verknüpft wird, die die funktionale und gestalterische Gliederung des Bahnhofsbereiches und der Bahnhofsstraße definieren.

Zentrenrelevante Sortimente gehören in die Innenstadt!
Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und nicht zuletzt auch zum Schutz bestehender Versorgungsbereiche sind zentrenrelevante Sortimente gezielt in die Innenstadt zu lenken. Dabei ist vor allem das zur Verfügung stehende planungsrechtliche Instrumentarium zur Feinsteuerung konsequent anzuwenden (u.a. Schwerter Sortimentsliste).

Aufwertungen in Übergangsbereichen, Verbesserung von Verbindungen!
Wie in der Analyse ausführlich dargestellt, sind wichtige Innenstadtbereiche wie Hüsingstraße, Altstadt / Marktplatz oder auch Wilhelmstraße nicht optimal miteinander vernetzt. Zur Steigerung der Attraktivität ist es daher ratsam diese Bereiche zukünftig stärker miteinander zu verzahnen. Insbesondere die Brückstraße zwischen Marktplatz und Hüsingstraße und der Anbindungsbereich der Wilhelmstraße bieten sich hierfür an.

Attraktivitätssteigerung im Bereich Marktplatz / Altstadt, Citycenter!
Die großflächigen Einfügungen der letzten 30 Jahre im Bereich des Marktplatzes hinterlassen heute keinen positiven Eindruck. Daher sollten hier Maßnahmen zur Aufwertung der Architektur und der Nutzungen ergriffen werden. Innenhöfe sollten aufgewertet, Zugangsbereiche freundlich und hell gestaltet werden.

Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche an Handelsstandorte umsetzen!
Die Erzeugung von Qualität in Städtebau und Architektur in der Innenstadt ist langfristig der einzig erfolgversprechende Weg, die Innenstadt und das Hauptgeschäftszentrum zu stärken. Voraussetzung hierfür ist eine systematische Entwicklung innerstädtischer Flächen. Mit dem vorliegenden Gutachten sind damit aus Sicht des Einzelhandels Grundlagen geschaffen. Bei zukünftigen innerstädtischen Projekten sollte hohe Qualität als Maßstab gelten. Dies gilt in Schwerte insbesondere auch für den in dieser Hinsicht bisher vernachlässigten innerstädtischen Fachmarktstandort Beckestraße, der kaum positive Gestaltungsmerkmale aufweist.

Arbeitsteilung in der Innenstadt!
Sowohl für den bestehenden Fachmarktstandort an der Beckestraße als auch für den potenziellen Standort am Bahnhof ist sicher zu stellen, dass diesen Standorten auch künftig ausschließlich eine Ergänzungsfunktion zum Hauptgeschäftsbereich zu kommt. Entsprechende baurechtliche Festsetzungen im Hinblick auf die Beschränkung weiterer zentrenrelevanter Angebote und maximaler Verkaufsflächen sind hier zu treffen.

- **Ergste**
  Dieser Handelsstandort ist in Form eines kleinen Stadtteilzentrums ausgebildet. Hier sind als strukturprägende Anbieter zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt. Sie gewährleisten zu einem erheblichen Teil die Versorgung der Stadtteile Ergste und Villigst. Aufgrund des bestehenden Versorgungsdefizits sollte dieser Standort künftig ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang wird die Potenzialfläche Mühlendamm für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (ca. 800 m² Verkaufsfläche) positiv bewertet.
- **Geisecke**
  Die Standortgemeinschaft in Geisecke Zwischen den Wegen trägt in erheblichem Maße zur Versorgung des Stadtteils Geisecke bei. Dieser Standort sollte daher künftig gesichert werden, jedoch ist ein weiterer Ausbau, insbesondere mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu empfehlen.
- **Westhofen**
  Der Ortsteil Westhofen verfügt über zwei zentrale Versorgungsbereiche, den im städtebaulich älteren Teil Westhofens (westliche Reichshofstraße), der durch kleinere Handels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt ist und den im Osten des Siedlungskörpers liegenden, der mit einer Standortgemeinschaft aus einem Lebensmitteldiscounter und einem Supermarkt eine großflächige Ergänzung des zuvor genannten Bereiches darstellt. Insgesamt ist das Grundversorgungsangebot im Ortsteil Westhofen überdurchschnittlich gut einzustufen. Es ist künftig zu sichern. Weitere Ansiedlungen von Einzelhandel, insbesondere Lebensmitteleinzelhandel sind nicht zu empfehlen.

Eine **funktionale Ergänzung** im Rahmen der hierarchischen Versorgungsstruktur stellen neben den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen (Entwicklungsbereiche) die großflächigen Sonderstandorte des Einzelhandels (**Ergänzungsstandorte**) dar. Für Neuansiedlungen in diesem Bereich werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung keine Entwicklungsspielräume ermittelt. Lediglich für den Bereich Baumarktsortimente wurde ein Verkaufsflächenpotenzial ermittelt, welches zur Abrundung und damit zur Sicherung des Bestandes dient.

Die Schwerter Versorgungsstruktur umfasst folgende Ergänzungsstandorte:

- Schwerte-Nord, Hörder Straße, Gartencenter
- Schwerte-Nord, Am Dohrbaum, SB-Warenhaus
- Schwerte-Nord, Sonnenstraße, Fachmarktagglomeration

- Beckestraße, innenstadtergänzender Fachmarktstandort
- Lichtendorf, Gartencenter
- Gänsewinkel, Schützenstraße, Baumarkt
- Geisecke, Unnaer Straße, Möbelhaus

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Handelsstrukturen zu gewährleisten. Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete, die nicht durch Wohnen geprägt oder als zentrale Versorgungsbereiche definiert sind**. Insbesondere für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben sich Restriktionen auf Basis zu geringer Siedlungsdichte bzw. Mantelbevölkerung im Stadtgebiet. **Gewerbe- und Industriegebieten bzw. entsprechende Altstandorte ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung sind für jeglichen großflächigen Einzelhandels auszuschließen**.

Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sowie zum Schutz bestehender Versorgungsbereiche, ist Einzelhandel auch im Bereich der **städtischen Einfallstraßen** auszuschließen, dabei handelt es sich insbesondere um die Schützenstraße, Hagener Straße, Hörder Straße, Unnaer Straße und Letmather Straße. Eine Ausnahme bilden dabei die abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereiche (Entwicklungsbereiche).

Schließlich können auch Bereiche mit bestehendem Einzelhandel für weitere einzelhandelsrelevante und insbesondere auch grundversorgungsrelevante Entwicklungen zum Tabubereich erklärt werden, wie beispielsweise der Bereich Gewerbegebiet Geisecke. Davon unbenommen können am Standort bestehende Betriebe weitergeführt werden.

Ein weiteres wichtiges Instrumentarium zur Feinsteuerung des Einzelhandels ist neben der Definition von Entwicklungs- und Tabubereichen die auf lokale Gegebenheiten abgestimmte **Schwerter Sortimentsliste**, nach der eine Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen wird.

Insgesamt wird durch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerte – unter der Voraussetzung, dass dessen Aussagen (Ziele, Leitbild, Sortimentsliste) im Rat der Stadt beschlossen werden und dadurch für Politik und Verwaltung Verbindlichkeit erhalten – eine fachlich fundierte, empirisch absicherte Grundlage für gemeinschaftlich getragene Entscheidungen zum Wohle der künftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Schwerte geschaffen. Vor allem wird damit aber auch ein geeignetes Instrument für die Bewertung künftiger Einzelhandelsansiedlungsanfragen bereit gestellt.

Anhang

Allgemeine Handlungsempfehlungen zur Handelsentwicklung

Neben den konkret für Schwerte formulierten Empfehlungen und Anregungen sind darüber hinaus weitere allgemeine Aspekte und Vorschläge zu benennen.

Aktiv werden der Stadtverwaltung, Aufbau eines Immobilienmanagements!

Bei der Bewältigung der Probleme mit Leerständen und ungenutzten Flächen ist eine aktive Rolle der Stadtverwaltung erforderlich. Der Aufbau eines professionellen Immobilienmanagements ist mittelfristig anzuraten. Wichtig für ein einsatzfähiges Immobilienmanagement sind u.a. Kenntnisse über relevante Flächen und Immobilien, über Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, vorhandene Bebauungen, Verfügbarkeiten, Mietverträge, Baurecht u.ä. Ziel ist es, einen möglichst umfassenden Überblick über den lokalen Immobilienmarkt und die Situation im Hauptgeschäftsbereich zu erhalten. Die Ausbildung eines „Frühwarnsystems" zur frühzeitigen Erkennung potenzieller Leerstände setzt sowohl auf lokale Sachkenntnis als auch auf neutrales Fachwissen. Die Betreuung durch eine Person(z.B. aus der Wirtschaftsförderung), die auch als Vertrauensperson zwischen Mietern und Vermietern auftritt, wäre ideal. In diesem Zusammenhang sind auch Kenntnisse über einen anzustrebenden Branchenmix, gegebenenfalls auf die unterschiedlichen Abschnitte des Geschäftszentrums („Einkaufswelten") heruntergebrochen, hilfreich.

Leitbilder definieren!

Rahmenpläne oder auch das vorliegende Gutachten können die rahmengebenden Vorstellungen der Stadt dokumentieren und eine Orientierungskorridor definieren. Bei der Formulierung dieses Korridors ist darauf zu achten, dass die städtischen Vorgaben zwar klar und deutlich geäußert werden, diese aber kein starres Korsett ergeben dürfen, das Entwicklungen verhindert - Flexibilität für zukünftige Entwicklungen muss immer gegeben sein. Speziell für die Entwicklung der Innenstadt ist eine kurze und anschauliche Darstellung der Stärken, der wichtigsten Ziele und Projekte in Form einer Broschüre, Zeitung o.ä. sehr nützlich. Das Leitbild wirbt, informiert und schafft Transparenz bei Interessierten und Akteuren.

Fördern von City-Marketing oder Standortgemeinschaften!

Ein wichtiger „Schlüssel zum Erfolg" von Einkaufszentren liegt in einer koordinierten Außendarstellung: gemeinsames Auftreten und Werben, Einrichten eines gemeinsamen Fonds für Maßnahmen und Veranstaltungen, ständige und kritische Überprüfung der Händler hinsichtlich Warensortiment und Außenwirkung, sowie Etablierung von (kostenlosen) Service-Angeboten sind wichtige Bausteine. Daher ist der Aufbau eines City-Marketing Vereins zu einem unverzichtbaren Instrument in den Innenstädten geworden. Vorhandene Initiativen können weitergeführt und gemeinsame Aktionen koordiniert werden. Werbung für den Standort kann gezielt entwickelt werden. Die Stadt sollte in diesem Zusammenhang die Rolle eines Katalysators übernehmen und ihr Fachwissen einfließen lassen. An dieser Stelle müssen auch Immobilien- und Standortgemeinschaften erwähnt werden, die sich um räumlich abgegrenzte Bereiche kümmern.

Förderung von Kommunikation und Aktionen!

Von Seiten der Stadtverwaltung und auch von Seiten der privaten Wirtschaft sind zur Zeit eher keine „große Sprünge" zu erwarten; umso wichtiger wird die Förderung von Kommunikation zum Thema Innenstadt und Handel. Seien es nun die oben angeregten Arbeitskreise und Initiativen, Gesprächskreise zu bestimmten Themen der Innenstadt, Vorträge oder auch einfach nur „Planungsstammtische": Die Bedeutung der Kommunikation in der Stadtentwicklung wird weiter wachsen. Dabei ist darauf zu achten, dass diese Gespräche in einer angenehmen Atmosphäre stattfinden, so dass die Teilnehmer gerne kommen. Mit Hilfe von Kommunikation wird die Atmosphäre verbessert und signalisiert, „dass etwas getan wird". Planung und ihre Grenzen werden transparenter und für alle verständlicher.

Neutrale Beratung kann Entwicklung fördern!

Die meisten der o.g. bzw. auch der noch folgenden Punkte können weitgehend in Eigenregie durchgeführt werden. Allerdings gibt es immer wieder Themen, bei denen die Beratung durch einen außenstehenden Experten vielversprechender scheint, da lokalen Akteuren schnell die Verfolgung privater Interessen nachgesagt werden kann. Insbesondere bei strittigen oder zentralen, wichtigen Themen, aber auch bei komplexen Fragestellungen der Stadtentwicklung wird die Meinung von neutralen Experten eher akzeptiert als diejenige der Fachleute vor Ort. Teilweise ist z.B. auch ein Fachreferat eines Außenstehenden zum richtigen Zeitpunkt oder eine Veranstaltungsreihe als Impulsgeber das richtige Medium, um Entwicklungen anzustoßen. Neben privaten Büros sind in diesem Zusammenhang auch die öffentliche Hand, Fachverbände wie z.B. die IHK oder aber auch Universitäten bei Bedarf hinzuzuziehen.

Betriebe optimieren!

Dem Handel insbesondere dem inhabergeführten Fachhandel empfiehlt sich ein verstärkter Ausbau zusätzlicher Serviceangebote z.B. in Form von Bringdiensten. Die Erstellung eines optimalen Betriebskonzeptes im Hinblick auf Wettbewerbsanalyse, Zielgruppenausrichtung, Ladengestaltung, Service, Werbung und Kooperation bietet sich an. Es empfiehlt sich, die Synergien durch leistungsfähige Einkaufskooperationen oder prosperierende Franchise-Systeme zu verbessern. Wirtschaftsverbände und öffentliche Hand können unterstützend spezifische Beratungsleistungen anbieten und gegebenenfalls Fördermittel bereitstellen.

Verbessern der Außendarstellung!

Die Außendarstellung des Einzelhandels in Schwerte ist insgesamt nur durchschnittlich. Verbesserungen in diesem Bereich sind daher erforderlich. Handlungsfelder sind Architektur, Außenwerbung, Sondernutzungen im Straßenraum, Schaufenstergestaltung und Beleuchtung. Es gilt, sowohl negative Beispiele ausfindig zu machen als auch positive Beispiele aus der eigenen Stadt aber aus anderen Städten zu benennen. Es können Gestaltungswettbewerbe oder Exkursionen initiiert werden. Lokale Experten sollten auf der Suche nach Lösungen mit eingebunden werden. Auch hierfür sollten Runde Tische eingerichtet werden, die den Themenkomplex beleuchten und Verbesserungen erwirken können.

Ausbildung von „Einkaufswelten", Förderung von Gastronomie!

Der Erlebniseinkauf gewinnt in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung. Es gehört zum Aufgabenspektrum der Akteure in Schwerte, Angebote zu schaffen, die dem Trend nach einer stärkeren Verzahnung zwischen Einkauf und Freizeitgestaltung Rechnung tragen und stärker als bisher zu einem erlebnisorientierten Einkauf beitragen. Die Unterscheidung unterschiedlicher Einkaufslagen mit spezifischen Branchensollprofilen und einer darauf abgestimmten Außendarstellung ist dabei ein möglicher Weg. Auf der anderen Seite stellen Angebote aus den Bereichen Freizeit und Kultur und vor allem auch (Außen-) Gastronomieangebote weitere wichtige Bausteine dar. Daneben sind auch „ambulante" Lösungen denkbar und sinnvoll. So können in Zusammenarbeit mit örtlichen Kultur- und Sportvereinen Veranstaltungen, Aktionen, Märkte oder temporäre Ausstellungen im öffentlichen Raum durchgeführt werden. Von Seiten der Stadtverwaltung kann eine solche Entwicklung ggf. durch eine Modifizierung vorhandener Sondernutzungsgebühren unterstützt werden.

Bei allen Anstrengungen, die diesbezüglich getätigt werden, müssen die städtebaulichen Belange ausreichend berücksichtigt und miteinbezogen werden. Das Geschäftszentrum ist weder mit einem Einkaufszentrum gleichzusetzen noch darf in der Innenstadt „ein Event das nächste jagen".

Vorschläge für textliche Festsetzungen bei einzelhandelsspezifischen Planvorhaben

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO werden, in Ergänzung zu den vorstehenden Empfehlungen, Vorschläge zu textlichen Festsetzungen bezüglich möglicher Einzelhandelsnutzungen erarbeitet. Dabei können an dieser Stelle nur allgemein gehaltene Formulierungshilfen gegeben werden, die im konkreten Einzelfall mit den spezifischen Angaben für die jeweiligen Plangebiete auszugestalten sind.

12.1.1 Definition der Verkaufsfläche

Aus jüngsten Erfahrungen insbesondere im Zusammenhang mit der Diskussion um die Ansiedlung von Lebensmittelsdiscountern ist es sinnvoll, eine einheitliche Definition für den Begriff „Verkaufsfläche" zu formulieren, der wiederum Eingang finden sollte in ein Bauleitplanverfahren. In Einzelfällen kann es sich sogar anbieten, die Definition mit in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

Gemäß Ziffer 2.2.4 des „Einzelhandelserlasses" vom 07.05.1996 (MBl. NW. 1996 S. 935.) ist „*Verkaufsfläche die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden*".

- Auch zur Verkaufsfläche zählt grundsätzlich der Raum hinter der Kasse, der von dem Kunden u.a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann oder als Verteilerfläche bzw. Zugangsfläche zu dem Konzessionär oder zum Ausgang.
- Für Kunden zugängliche Flächen oder eines Verteilerflures oder ähnliche kundenzugängliche baulichen Anlagen sind grundsätzlich Verkaufsflächen.
- Ebenso zählen dazu die Kundentoiletten und ihre Zugangsräume/ -flächen, Eingänge und Flure, Windfänge oder Windfanganlagen.
- Die für den Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen sind grundsätzlich der Verkaufsfläche zuzurechnen.
- Die Flächen für die Einkaufswagen, innerhalb des Gebäudes, gelten grundsätzlich als Verkaufsfläche.
- Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen am Gebäude sind grundsätzlich der Verkaufsfläche zuzurechnen.

12.1.2 Beispiele für textliche Festsetzungen mit Einzelhandelsnutzungen außerhalb von MK-Gebieten

Für die Rechtmäßigkeit einzelne Sortimente an bestimmten Standorten auszuschließen, sei in diesem Zusammenhang auf ein aktuelles Urteil des OVG Münster verwiesen[20]:

Die Leitsätze des Gerichts waren dabei:

1. Die Zielsetzungen eines Bebauungsplans, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt zu erhalten und zu stärken, sind von § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 und 8 BauGB sowie unter den Aspekten "Lebensqualität" und "gesellschaftliches Leben" auch von § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BauGB gedeckt.

2. Eine Gemeinde kann im Rahmen des ihr zustehenden Planungsermessens den in seiner zentralen Funktion besonders zu schützenden Kernbereich ihrer Innenstadt eigenverantwortlich festlegen.

3. Sollen zum Schutz eines Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an solchen Standorten ausgeschlossen werden, an denen eine entsprechende Nutzung den Zielsetzungen des planerischen Konzepts der Gemeinde zuwider laufen würde, bedarf es einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation; dabei können in den Ausschluss im Interesse einer Stärkung des Zentrums auch einzelne Sortimente einbezogen werden, die im Kernbereich nicht oder nur mit einem geringen Prozentanteil vertreten sind.

Der folgende Textbaustein ist von Bedeutung für die jeweiligen Festsetzungen, da hier eine Begründung erfolgt, warum eine Planung mit Blick auf die gesamtstädtische Situation verträglich oder unverträglich sein kann.

- Derzeitige Situation im Plangebiet: Hier sollten alle Einzelhandelsnutzungen einzeln aufgeführt werden, z.B. großflächiger Lebensmittelmarkt, Fachmarkt xy, Betrieb mit xy-Herstellung mit Fabrikverkauf etc..

- Anlass und Ziel der Planung
  ... die Stadt Schwerte hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans xy gefasst, um innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern.
  Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet. Die Stadt Schwerte ist bestrebt, die Funktionen des Innenstadtbereiches und der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu gehört unter

[20] OVG Münster: Wirksamkeit eines zum Schutz eines Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente ausschließenden Bebauungsplans. OVG Münster, Urt. v. 22.4.2004 - 7a D 142/02

anderem der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion den zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen. Die Situation des Einzelhandels in Schwerte ist derzeit durch ein vergleichsweise hohes quantitatives Angebot geprägt, das sich schwerpunktmäßig im Hauptgeschäftsbereich, wie es in dem Konzept dargestellt wird, befindet. Innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches befinden sich nur rund 31 % der Gesamtverkaufsflächen in Schwerte.
Prägendes Element des Warenangebotes im Hauptgeschäftsbereich bilden die Warengruppen Bekleidung, etc.....
(hier in Abhängigkeit von möglichen Planungen Hinweis auf mögliche absatzwirtschaftliche Potenziale oder Verweis, dass (Neu-)Ansiedlungen nur zu einer Umsatzumverteilung führen können, die bei einem zentrenrelevanten Sortiment zu einer Schwächung des Hauptgeschäftsbereiches führen können, da hier voraussichtlich Umsatzpotenziale verloren gehen könnten und somit ein Funktions- und Attraktivitätsverlust zu erwarten wäre)
..... Entwicklungen, die zu einer Schwächung des Hauptgeschäftsbereiches insbesondere im Bereich der Warengruppe xy führen, sollten daher vermieden werden.
Eine weitere räumliche Zersplitterung der Handelslagen, insbesondere durch Ausweisung neuer Handelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten ist daher zu vermeiden.
Ausgehend von den heute für das Warenangebot im Zentrum von Schwerte prägenden Sortimenten wurde im Rahmen des Konzeptes eine Sortimentsliste definiert, welche die für Schwerte zentrenrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die die in dieser Liste genannten Sortimente als Hauptsortiment vertreiben, sollte außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches vermieden werden. Eine restriktive Ansiedlungspolitik dient zur Absicherung der Ziele und Prämissen der Einzelhandelsentwicklung in Schwerte.

Daraus leitet sich für die Festsetzungen zur baulichen Nutzung der folgende Formulierungsvorschlag ab. Zu beachten ist dabei, dass hier jeweils Modifikationen für den konkreten Einzelfall erforderlich sind:

Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

XY-Gebiet (mit Ausnahme eines Kern- und Sondergebietes)
Entsprechend der ..... Festsetzungen des Bebauungsplanes xy wird der überwiegende Teil des Plangebietes als xy-Gebiet gem. § xy BauNVO festgesetzt.

Wie unter dem Punkt Anlass und Ziel der Planung dargestellt, ist es Ziel der Planung, die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Angebots- / Betriebs- / Versorgungsstruktur langfristig zu steuern, um

negative städtebauliche Auswirkungen (z. B. Funktionsentleerung der Innenstadt, Zersplitterung des Handelsnetzes etc.) auf die Funktion der Innenstadt / zentraler Versorgungsbereiche in Schwerte zu vermeiden.

Aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes konnten verschiedene Sortimentsgruppen definiert werden, die im Hinblick auf die heutige Einzelhandelsstruktur des Hauptgeschäftsbereiches / zentralen Versorgungsbereiches xy als zentrenrelevant zu bezeichnen sind.

Um eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur im Hauptgeschäftsbereich von Schwerte zu vermeiden, ist es daher erforderlich, die Ansiedlung / Vergrößerung / Ausbau von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Vertrieb dieser Sortimente im Plangebiet auszuschließen.

Innerhalb des festgesetzten xy-Gebietes werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden Hauptsortimenten ausgeschlossen:

Einfügen Schwerter Liste

.....

Es ist festzustellen, dass der Standort des xy-Betreibers im Plangebiet grundsätzlich einer Kernaussage des Konzeptes zur Steuerung des Einzelhandels widerspricht, wonach die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im xy-Sortiment im Hauptgeschäftsbereich / zentralen Versorgungsbereich erfolgen soll.

Um den im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben, wenn die von ihnen vertriebenen Produkte zu den in den textlichen Festsetzungen genannten zentrenrelevanten Sortimenten gehören, wird festgesetzt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben besteht. Zudem dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich / zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schwerte zu erwarten sein. Sofern negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, kann eine Genehmigung für diese(n) Betrieb(e) nicht erteilt werden.

Übertragen in die Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO lautet ein Formulierungsvorschlag für eine textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1(4) – (10) BauNVO

In dem festgesetzten xy-Gebiet wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt maximal xy m² beschränkt. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind folgende Sortimente als Hauptsortiment zulässig:

- Sortiment a
- Sortiment b etc.

Im xy-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht

zulässig:
- einfügen der Schwerter Liste

Aufgrund der (vermutlich gegebenen) nicht integrierten Lage des xy-Gebietes und zum Schutz der Einzelhandelsfunktion der Schwerter Innenstadt wird eine Begrenzung der innenstadtrelevanten branchentypischen Sortimente auf 10% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal xy m² Verkaufsfläche vorgenommen in Anlehnung an die im Einzelhandelserlass NRW 1996 formulierten Ausnahmen im Punkt 3.1.2.3, 2. Spiegelstrich.

Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe mit den oben genannten zentrenrelevanten Hauptsortimenten zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Verkaufsflächen gliedern sich funktional wie folgt:

Sortiment 1	xy m²
Sortiment 2	xy m² .....

Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im xy-Gebiet

Neben einer begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel kann auch der Fall gegeben sein, Einzelhandel grundsätzlich in einem Plangebiet ausschließen zu wollen. Auch hierbei kann auf den Text für die Begründung des Bebauungsplanes zurück gegriffen werden, der jedoch auf die konkrete Situation Bezug nehmen und die entsprechenden Aussagen des Konzeptes zugrunde legen muss. Der Ausschluss von Einzelhandel kann dann gerechtfertigt sein, wenn, unabhängig vom Sortiment, die im Konzept aufgeführten Ziele und Prämissen negativ berührt werden. Es bedarf aber konkreter Angaben dazu, weshalb jegliche Form von Einzelhandel die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in Schwerte, unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebots, schädigen würde. Ein weiteres Argument kann hier das Ziel der räumlichen Verdichtung und Konzentration des Einzelhandels darstellen. Die möglichen Begründungen sind im konkreten Fall den Ausführungen des Konzeptes zu entnehmen.

Es bieten sich insbesondere für Gewerbe- und Industriegebiete folgende Formulierungsvorschläge an.

- Einzelhandel ist allgemein nicht zulässig.
- Durch den Ausschluss von Einzelhandel im xy-Gebiet wird eine vorrangige Nutzung für X-Betriebe und Y-Betriebe (z. B. Handwerksbetriebe oder produzierendes Gewerbe) vorgehalten und somit dem städtebaulichen Ziel (sofern formuliert) der Sicherung xy Bauflächen in der Stadt entsprochen.

- Der Einzelhandel als untergeordneter Betriebsbestandteil eines produzierenden oder dienstleistenden Betriebes soll davon nicht betroffen sein....

Regelungen für Sondergebiete mit Einzelhandel

Für Sondergebiete mit einer Festsetzung für Einzelhandel sind ebenfalls die obigen Begründungszusammenhänge ausschlaggebend. Da es sich bei den Sortimenten lediglich um nicht-zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment handeln dürfte, sind hier insbesondere Festsetzungen hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente von Bedeutung. Da es sich hier um sehr unterschiedliche Angebote, Betriebstypen und Größendimensionen handeln kann, können nur relativ unspezifische textliche Festsetzungsvorschläge gegeben werden. Unbedingt hinzuweisen ist jedoch darauf, dass auch bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorab eine landesplanerische und städtebauliche Untersuchung hinsichtlich der Integration in die Einzelhandelsstrukturen von Schwerte erfolgen muss.

Für die einzelnen Nutzungen des xy-Betriebes werden die folgenden textlichen Festsetzungen vorgeschlagen.

- Die zulässige Verkaufsfläche für den xy-Betrieb beträgt insgesamt maximal xy m².
- Als Verkaufsfläche zählt ..... (siehe dazu das Kapitel 9.3.1, die Definition kann sowohl hier als auch in den textlichen Begründungen erfolgen).
- Der Standortbereich wird als Sondergebiet xy ausgewiesen.
- Von der Gesamtverkaufsfläche von xy m² darf die anteilige Verkaufsfläche für das „Kernsortiment A" maximal xy m², für das „Kernsortiment B" maximal xy m² betragen.
- Das Kernsortiment A umfasst die einzelnen Sortimente a, b, c .....
- Das nicht-zentrenrelevante Randsortiment umfasst die einzelnen Sortimente a, b, ...
- Das zentrenrelevante Randsortiment umfasst die einzelnen Sortimente a, b, c.
- Die maximale Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments beträgt 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als xy m² (hier muss eine Begründung mit einfließen, warum der Anteil der Randsortimente so und nicht anders ist, dazu ist wieder Bezug auf das Konzept zu nehmen).
- Das zentrenrelevante Randsortiment untergliedert sich in die Sortimente
  a mit maximal xy m² Verkaufsfläche,
  b mit maximal xy m² Verkaufsfläche .....

Insgesamt ist festzuhalten, dass es für die Gültigkeit eines B-Plans notwendig ist, eine an dem Einzelhandelskonzept orientierte Begründung hinsichtlich der Zu- oder Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu geben. Die hier formulierten Ziele und Prämissen i.V.m. der für Schwerte spezifischen Liste der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Warengruppen bilden eine ausreichende rechtliche Grundlage für die Begründung zukünftiger B-Pläne.

Haushaltsbefragung zum Einkaufsverhalten in Schwerte 2004

Einleitung durch Interviewer. Adressat: Haushaltsmitglied, das die Einkäufe hauptsächlich tätigt.

Wohnort (Räumliche Erhebungseinheit Nr).: .....

Bogen-Nr.: ..... Interviewer (Kürzel): .....

Alter der befragten Person:

unter 20 Jahre (1) 21-30 Jahre (2) 31-40 Jahre (3) 41-50 Jahre (4) 51-60 Jahre (5) über 60 Jahre (6)	***1***	***2***	***3***	***4***	***5***	***6***
	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Geschlecht der befragten Person:	***1***	***2***
männlich (1), weiblich (2)	☐	☐

Befragungstag: .....

1. Für zukünftige Planungen interessiert uns besonders, wo Sie verschiedene Einkaufsartikel hauptsächlich besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen. Nennen Sie bitte die Orte bzw, Ortsteile (!) wo Sie überwiegend kaufen!

Einkaufsorte: (1) Schwerte (Innenstadt) (2) Kaufpark – früher Famila (3) Ortsteil Holzen (4) Beckestraße (5) Ortsteil Ergste (6) Ortsteil Geisecke (Lichtendorf) (7) Ortsteil Villigst (8) Ortsteil Wandhofen (9) Ortsteil Westhofen (10) Dortmund Innenstadt (11) Dortmund (bitte Stadtteil erfragen) (12) Hagen (Innenstadt) (13) Hagen (bitte Stadtteil erfragen) (14) Versand/Katalog/Internet (12) Sonstiger Ort und zwar .....

Bis zu 3 Nennungen möglich (hauptsächlicher Einkaufsort, weitere Einkaufsorte / Anbieter))

Ort/Anbieter	**Ort/Anbieter**	**weiterer Ort/Anbieter**	**weiterer**
Ort/Anbieter			
Backwaren	..... ( )	.....( )	( )
Fleischwaren	..... ( )	.....( )	( )
Lebensmittel	..... ( )	.....( )	( )
Getränke	..... ( )	.....( )	( )
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	..... ( )	.....( )	( )
Schreibwaren / Papier	..... ( )	.....( )	( )
Bücher	..... ( )	.....( )	( )
Bekleidung / Textilien	..... ( )	.....( )	( )
Schuhe	..... ( )	.....( )	( )
Lederwaren	..... ( )	.....( )	( )
Spielwaren	..... ( )	.....( )	( )
Sportbekleidung, -schuhe	..... ( )	.....( )	( )
Sportartikel	..... ( )	.....( )	( )
Campingartikel	..... ( )	.....( )	( )
Hausrat / Glas / Porzellan	..... ( )	.....( )	( )

Informationstechnik, Telekommunikation Unterhaltungselektronik, Bild u. Tonträger	..... ( )	.....( )	( )
Uhren / Schmuck	..... ( )	.....( )	( )
Foto / Optik	..... ( )	.....( )	( )
Wohnungseinrichtungsbedarf (Hauswäsche, Tischwäsche, Bettwaren, Matratzen etc.)	..... ( )	.....( )	( )
Möbel, Teppiche (Einzelwaren)	..... ( )	.....( )	( )
Bau- und Heimwerkerartikel	..... ( )	.....( )	( )
Gartenbedarf, Blumen	..... ( )	.....( )	( )
Elektrohaushaltsgeräte	..... ( )	.....( )	( )
Leuchten	..... ( )	.....( )	( )

2. Wie schätzen Sie die Einkaufssituation in der Stadt Schwerte ein?

(Interviewer: Kategorien nicht vorlesen, Mehrfachnennungen zulässig !)
Überwiegend positiv (1) oder überwiegend negativ (2)

Falls positiv, weil		Falls negativ, weil	
Preisgünstiges Angebot	(1)	Anderswo billiger	(13)
Große Auswahl	(2)	Woanders mehr Auswahl	(14)
Gut zu erreichen	(3)	Andere Orte mit PKW besser erreichbar	(15)
Gute Qualität des Angebots	(4)	Woanders bessere Qualität des Angebots	(16)
Gute Einkaufsatmosphäre	(5)	Woanders mehr Einkaufsatmosphäre	(17)
Gute Beratung	(6)	Woanders bessere Beratung	(18)
Gute Parkmöglichkeiten	(7)	Woanders bessere Parkmöglichkeiten	(19)
Einkauf wird mit anderer Aktivität gekoppelt	(8)	Einkauf wird woanders mit anderer Aktivität gekoppelt	(20)
Gutes ÖPNV-Angebot	(9)	Woanders besseres ÖPNV-Angebot	(21)
Gute Rad- und Fußwegeverbindung	(10)	Woanders bessere Rad- und Fußwegeverbindung	(22)
Attraktive Gestaltung des Einkaufsstandortes	(11)	Woanders attraktive Gestaltung des Einkaufsstandortes	(23)
Sonstige Gründe	(12)	Sonstige Gründe	(24)

3. Über die Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Schwerte gibt es ja verschiedene Meinungen. Wie schätzen Sie mit Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend) die folgenden Dinge ein?

	1	2	3	4	5	6
Breite des Angebotes						
Qualität der angebotenen Waren						
Vielfalt der verschiedenen Läden (z.B. große/kleine Läden, Fachhandel, Discounter)						
Angemessenheit der Preise						
Parkmöglichkeiten						
Kundenberatung / Freundlichkeit des Personals						
Kundendienst / Serviceleistungen der Geschäfte (Lieferung, Reparatur etc.)						
Erscheinungsbild der Geschäfte und Warenpräsentation						
Erreichbarkeit mit ÖPNV						
Erreichbarkeit mit dem Pkw						
Erreichbarkeit mit dem Fahrrad						

4. Zum Abschluss möchte ich Sie fragen, ob Sie bestimmte Sortimente oder Angebotsformen im Schwerter Einzelhandelsangebot vermissen! Bitte konkretisieren Sie Ihre Aussage auf die Innenstadt bzw. einen Ortsteil.

Interviewer: max. drei Nennungen!

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Definition
Einzelhandel im engeren Sinne	*Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeug-Handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie Apotheken.*
Einzelhandelsbetrieb	*Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.*
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	*Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die BBE, Köln ermittelt diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel 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.*
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	*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 BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.*
Einzelhandelsrelevante Zentralität	*Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium 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(Verhältnis des Einzelhandelsumsatz zur lokalen Kaufkraft:). Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.*
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	*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 Leistungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.*
Großflächigkeit	*Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Zu ihnen zählen u.a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Planungsrechtlich werden Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsflächen von etwa 700 m² (das entspricht ca. 1.200 m² BGF - Bruttogeschossfläche) als großflächig i.S.v. §11 (3) BauNVO eingestuft.*

Kaufkraftabfluss

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.

Kaufkraftbindung

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.

Kaufkraftpotential

Das am Ort vorhandene Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der bundesdurchschnittlichen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer des Ortes.

Nahversorgungsrelevantes Sortiment

Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können ggf. auch innenstadtrelevant sein.

Umsatzkennziffer

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.

Verkaufsfläche

Gemäß Ziffer 2.2.4 des „Einzelhandelserlasses" vom 07.05.1996 (MBl. NW. 1996 S. 935.) ist „Verkaufsfläche die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden".

- *Auch zur Verkaufsfläche zählt grundsätzlich der Raum hinter der Kasse, der von dem Kunden u.a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann oder als Verteilerfläche bzw. Zugangsfläche zu dem Konzessionär oder zum Ausgang.*
- *Für Kunden zugängliche Flächen oder eines Verteilerflures oder ähnliche kundenzugängliche baulichen Anlagen sind grundsätzlich Verkaufsflächen.*
- *Ebenso zählen dazu die Kundentoiletten und ihre Zugangsräume/ -flächen, Eingänge und Flure, Windfänge oder Windfanganlagen.*
- *Die für den Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen sind grundsätzlich der Verkaufsfläche zuzurechnen.*
- *Die Flächen für die Einkaufswagen, die innerhalb des Gebäudes oder unter überdachten Flächen am Gebäude aufgestellt sind, gelten grundsätzlich als Verkaufsfläche.*
- *Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder*

	ähnlichen Flächen am Gebäude sind grundsätzlich der Verkaufsfläche zuzurechnen.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	*Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten bzw. branchenspezifischen Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.*

Verzeichnisse

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau....16
Abbildung 2: Erhebungsbezirke Schwerte....20
Abbildung 3: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe nach Erhebungseinheiten....21
Abbildung 4: Verkaufsfläche nach Erhebungseinheiten....22
Abbildung 5: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung in m²....23
Abbildung 6: Großflächiger Einzelhandel nach Erbebungseinheiten (in m² Verkaufsfläche, gerundet)....24
Abbildung 7: Lebensmittelverkaufsflächenausstattung (in m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner)....25
Abbildung 8: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte....27
Abbildung 9: Standortbereiche des Einzelhandels im Schwerter Stadtgebiet....29
Abbildung 10: Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten in %....40
Abbildung 11: Monetäre Kaufkraftbindungen und -abflüsse (in Mio. Euro)....42
Abbildung 12: Wie schätzen Sie die Einkaufssituation in der Stadt Schwerte ein?....44
Abbildung 13: Warum schätzen Sie die Einkaufssituation in der Stadt Schwerte überwiegend positiv bzw. negativ ein?....45
Abbildung 14: Wie schätzen Sie unterschiedliche städtebauliche und einzelhandelsrelevante Aspekte mit Schulnoten von 1 bis 6 ein ?....45
Abbildung 15: Vermissen Sie bestimmte Sortimente oder Angebotsformen im Schwerter Einzelhandelsangebot?....46
Abbildung 16: Versorgungsstruktur Schwerte – Aktualisierung in Bearbeitung....48
Abbildung 17: Lage des Vorhabenstandortes Bahnhofsumfeld....61
Abbildung 18: Lage das Vorhabenstandortes Rathaus II....63
Abbildung 19: Einzelhandel im Umfeld des Vorhabenstandortes Rathaus II....64
Abbildung 20: Lage möglicher Potenzialflächen im Schwerter Stadtgebiet....71
Abbildung 21: Potenzialfläche Ergste - Mühlendamm....72
Abbildung 22: Potenzialfläche Ergste – Letmather Straße....73
Abbildung 23: Potenzialfläche Wandhofen – Hagener Straße....74
Abbildung 24: Potenzialfläche Holzen – Rosenweg....75
Abbildung 25: Potenzialfläche Westhofen – Am Gartenbad....76
Abbildung 26: Potenzialfläche – Westhofener Kreuz....77
Abbildung 27: Potenzialfläche Wandhofen – Pettenhahnweg....78
Abbildung 28: Potenzialfläche Schwerte Nord – Osthellweg....79
Abbildung 29: Potenzialfläche Hastingsallee / Karl-Gerharts-Straße....80
Abbildung 30: Potenzialfläche Geisecke – Zwischen den Wegen....81
Abbildung 31: Zentraler Versorgungsbereich in der Schwerter Innenstadt....85
Abbildung 32: Zentraler Versorgungsbereich Ergste....91
Abbildung 33. Zentraler Versorgungsbereich Geisecke....92
Abbildung 34: Zentrale Versorgungsbereiche in Westhofen....93