



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

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 überörtliche 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 **Verkausflächenschwerpunkte** 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 Einzelhandelnutzungen 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 **Verkausflächenausstattung 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 Kaufkraft¹ gebunden, das 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 handelspezifischen 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. Das 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**

¹ 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 Verkaufsfläche², 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 Lebensmittel-discounters handelt. Somit entstände am Standort Bahnhof ein stabiler und moderner Handelsbaustein. Um negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Schwerte,

² 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 Bahnhofstraße zu erlangen, ist eine Orientierung und vor allem eine räumliche Nähe des Eingangsbereiches und der Verkaufsflächen zur Bahnhofstraße erforderlich. In funktionierenden Laufwegen 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 Bahnhof- 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 Bahnhofstraße gering zu halten. Der Übergang zur Bahnhofstraße muss offen und einladend gestaltet sein. Darüber hinaus sollte die Möglichkeit der Entwicklung oder der Ansiedlung weiterer Einzelhandelnutzungen zwischen neuem Zentrum und Bahnhofstraße 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 Bahnhofstraße!

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 Bahnhofstraße 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 Feinststeuerung 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, Fachmarkttagglomeration

- 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.