



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Straße 150 50933 Köln
T 0221-937296-20
F 0221-937296-21
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung
Dr. Wolfgang Haensch
Christoph Mathia

Köln, 30. Mai 2016

Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Schwalmtal eingegangenen Anregungen wurden in das vorliegende Gutachten eingearbeitet.

Inhalt

1	Einführung	6
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2	Methodik	7
2	Einzelhandelsstandort Schwalmtal - wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen	8
2.1	Makrostandort Gemeinde Schwalmtal – Zentralörtliche Bedeutung	8
2.2	Sozioökonomische Strukturdaten	9
3	Marktgebiet und Marktpotenziale	11
3.1	Marktgebiet der Gemeinde Schwalmtal	11
3.2	Marktpotenzial der Gemeinde Schwalmtal	12
4	Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Schwalmtal	14
4.1	Vorhandener Einzelhandelsbesatz	14
4.2	Einzelhandelszentralität in Schwalmtal	18
5	Nahversorgungssituation in Schwalmtal	23
5.1	Nahversorgungsstrukturen in Schwalmtal	23
5.2	Nahversorgungssituation in den Ortsteilen	25
6	Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schwalmtal	26
6.1	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	26
6.2	Zentrenkonzept für die Gemeinde Schwalmtal	27
7	Weiterentwicklung des Einzelhandels in Schwalmtal	29
7.1	Weiterentwicklung des innerörtlichen Einzelhandels in Schwalmtal	29
7.1.1	Einzelhandelsstruktur Ortskern Waldniel	29
7.1.2	Einzelhandelsstruktur Ortskern Amern	31
7.2	Weiterentwicklung des Einzelhandels außerhalb der Ortskerne	33
7.2.1	Standort „Alte Schlossbrauerei“	33
7.2.2	Entwicklungsfläche Weuthen-Gelände Schwalmtal	35
7.2.3	Entwicklungsfläche ehemaliges Bauhof-Gelände	36
7.3	Entwicklungs- und Profilierungspotenziale des innerörtlichen Einzelhandels	37
7.3.1	Branchenmixoptimierung für den Schwalmtaler Einzelhandel	37
7.3.2	Aktives Flächenmanagement	39

8	Handlungsempfehlungen und planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels	41
8.1	Vorbemerkungen	41
8.2	Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs	42
8.3	Räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche Waldniel und Amern sowie der Sonderstandorte Siemensstraße und Weuthen-Gelände	44
8.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Waldniel	45
8.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Amern (Nahversorgungszentrum)	46
8.3.3	Sonderstandorte „Siemensstraße“ und „Weuthen-Gelände“	48
8.4	Nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte	50
9	Schwalmtaler Sortimentsliste	52
9.1	Vorbemerkung	52
9.2	Zur Ableitung der Schwalmtaler Sortimentsliste	53
10	Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen	60
11	Fazit	62
12	Anhang	63

Abbildungen

Abb. 1:	Makrostandort Schwalmtal	8
Abb. 2:	Sozioökonomische Strukturdaten der Gemeinde Schwalmtal	9
Abb. 3:	Nachfragepotenzial in der Gemeinde Schwalmtal	12
Abb. 4:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes in der Gemeinde Schwalmtal	14
Abb. 5:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Schwalmtal	16
Abb. 6:	Verkaufsfläche je Einwohner in Schwalmtal	17
Abb. 7:	Verkaufsfläche je Einwohner im cima-Vergleich (Gesamtverkaufsfläche)	17
Abb. 8:	Verkaufsfläche je Einwohner im cima-Vergleich (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)	17
Abb. 9:	Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Schwalmtal	19
Abb. 10:	Ranking: warengruppenspezifische Handelszentralitäten in Schwalmtal	20
Abb. 11:	Handelszentralitäten im cima-Vergleich	21
Abb. 12:	Datenblatt der Gemeinde Schwalmtal	22
Abb. 13:	Nahversorgungsstruktur in Schwalmtal (700 m-Nahversorgungsradius)	24
Abb. 14:	Nahversorgungssituation in den Ortsteilen	25
Abb. 15:	Verkaufsfläche je Einwohner in den Schwalmtaler Ortsteilen	25
Abb. 16:	Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Schwalmtal	28
Abb. 17:	Ortskern Waldniel	29
Abb. 18:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im Ortskern Waldniel	30
Abb. 19:	Nutzungsstruktur Ortsmitte Waldniel	31
Abb. 20:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im Ortskern Amern	32
Abb. 21:	Ortskern Amern	32
Abb. 22:	Nutzungsstruktur Ortskern Amern	33
Abb. 23:	Standort „Alte Schlossbrauerei“	34
Abb. 24:	Standort Weuthen-Gelände	35
Abb. 25:	Standort ehem. Bauhof-Gelände	36
Abb. 26:	Branchenmixanalyse Gemeinde Schwalmtal	38
Abb. 27:	Kernelemente eines aktiven Flächenmanagements	40
Abb. 28:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Waldniel	46
Abb. 29:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Amern	47
Abb. 30:	Sonderstandort Siemensstraße	48
Abb. 31:	Sonderstandort Weuthen-Gelände	49
Abb. 32:	Verkaufsflächenanteile nach Lagen	54
Abb. 33:	Vorschlag einer „Schwalmtaler Sortimentsliste“	59
Abb. 34:	cima-Warengruppen	63

1 Einführung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Als Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Schwalmtal dienten bislang das „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schwalmtal“ aus dem Jahr 2005¹ sowie die im Jahr 2009 erstellte „Räumlich funktionale Analyse zur Bewertung dreier Standorte und möglicher Einzelhandelsnutzungen im innerstädtischen Kontext der Gemeinde Schwalmtal“².

Zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen sowohl auf der gesetzlichen Ebene (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) als auch in der Struktur des örtlichen Einzelhandels veranlasst die Gemeinde Schwalmtal, ein neues Einzelhandelskonzept für das gesamte Gemeindegebiet bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Büro Köln, in Auftrag zu geben.

Die Inhalte leiten sich zum einen aus der Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte als städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1, Abs. 11 BauGB ab. Wird das vorliegende Einzelhandelskonzept vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als städtebauliches Entwicklungskonzept förmlich beschlossen, sind sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat den Kommunen hierbei umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des (großflächigen) Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Ziele der Landesplanung sind u.a. die Erhaltung und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs. Vorhaben an nicht integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Darüber hinaus soll das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal auch ein Entwicklungskonzept für den örtlichen Einzelhandel darstellen, indem sie die räumlichen und strukturellen Perspektiven für die ansässigen Unternehmen aufzeigen. Sie sollen sowohl Verwaltung und Politik, aber auch den örtlichen Unternehmern als Standortbestimmung und Orientierungsleitfaden für anstehende Entscheidungen dienen.

Die Untersuchung behandelt insbesondere die nachfolgenden Fragestellungen:

- Welche Strukturmerkmale kennzeichnen den Einzelhandelsbesatz innerhalb der Gemeinde Schwalmtal? Wo bestehen Defizite in der Angebotsstruktur?
- Wie wird sich die Nachfrageseite entwickeln?
- Wie sind der Geschäftsbesatz und die räumlichen Strukturen in den Ortsmitten Waldniel und Amern zu bewerten?

¹ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schwalmtal, BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, Juli 2005

² Räumlich funktionale Analyse zur Bewertung dreier Standorte und möglicher Einzelhandelsnutzungen im innerstädtischen Kontext der Gemeinde Schwalmtal Junker und Kruse, Dortmund, September 2009

- Welche Einzelhandelsangebote können in den einzelnen Ortsteilen dauerhaft vorgehalten werden? Welche Standorte kommen für Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen aus gutachterlicher Sicht in Betracht?
- Erfüllen die im bisherigen Zentrenkonzept dargestellten Zentren heute noch die rechtlichen Anforderungen an die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche?
- Welche Warengruppen sind in der Schwalmtaler Sortimentsliste als zentrenrelevante, welche als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen? Ist die vorhandene Liste nach den veränderten Vorgaben auf Landesebene noch aktuell?
- Welche planungsrechtlichen Empfehlungen zum Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsanfragen bzw. zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen können gegeben werden?
- Wie kann die Entwicklung des Einzelhandels in den Ortsmitten gezielt gefördert werden?

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, wurde im September 2015 von der Gemeinde Schwalmtal mit Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

1.2 Methodik

Das vorliegende Einzelhandelskonzept baut auf den folgenden Arbeitsschritten auf:

- Durchführung einer Angebots- und Nachfrageanalyse, u.a. durch eine Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes im gesamten Gemeindegebiet im Oktober 2015 und der Ermittlung des aktuellen Kaufkraftpotenzials in Schwalmtal
- Überprüfung und ggfs. Neuabgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche auf Grundlage einer Bewertung des aktuellen Einzelhandelsbesatzes, der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen und der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Schwalmtaler Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der veränderten Rechtsgrundlage auf Landesebene
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zum Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsanfragen bzw. mit einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen

Die Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes erfolgte im Zeitraum September 2015 – Januar 2016. Im April 2016 wurden einige Anregungen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Konzeptentwurfes bei der Gemeinde Schwalmtal eingegangen sind, in das vorliegende Gutachten eingearbeitet.

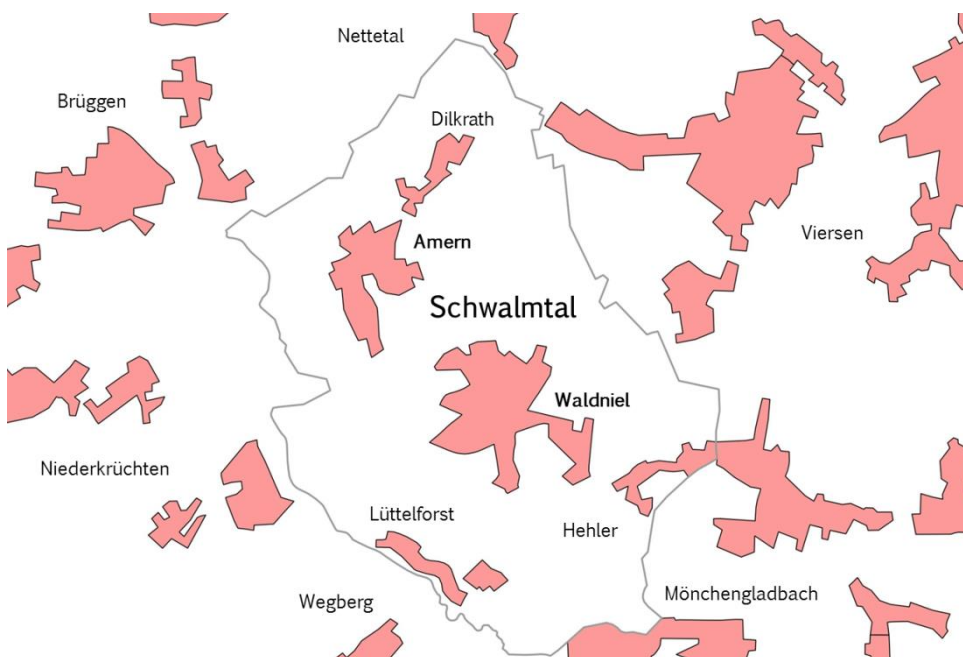
2 Einzelhandelsstandort Schwalmtal - wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

2.1 Makrostandort Gemeinde Schwalmtal – Zentralörtliche Bedeutung

Der Makrostandort Schwalmtal ist durch folgende Faktoren gekennzeichnet:

- In der Gemeinde Schwalmtal leben derzeit rd. 18.840 Einwohner³.
- Die Gemeinde Schwalmtal wird in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein Westfalen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt somit die raumordnerische Versorgungsaufgabe auch für ein überörtliches Marktgebiet.
- Weitere Mittelzentren in der näheren Umgebung sind die Städte Nettetal, Viersen und Wegberg. Das nächstgelegene Oberzentrum Mönchengladbach befindet sich rd. 14 km östlich der Gemeinde Schwalmtal.
- Über die A 52, die das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung quert, ist Schwalmtal durch die Anschlussstellen „Schwalmtal“ und „Holstert“ an das überregionale Straßennetz angebunden. Darüber bestehen auch die Anschlüsse an die A 61 im Osten und die Bundesstraße 221 im Westen.

Abb. 1: Makrostandort Schwalmtal



Quelle: cima (2016)

³ Quelle: Gemeinde Schwalmtal, Stand: Dezember 2015

- Die Gemeinde Schwalmtal ist nicht unmittelbar an das Schienennetz der Bahn angebunden und verfügt lediglich über Busverbindungen innerhalb des Gemeindegebietes. Um ein möglichst flächendeckendes Netz im Bereich des ÖPNV anbieten zu können, wurde bereits im Jahr 2011 ein Bürgerbus etabliert, welcher auch die dörflich geprägten Ortsteile im Gemeindegebiet erschließt.
- Siedlungsstrukturell wird die Gemeinde Schwalmtal im Wesentlichen durch die beiden größten im Zusammenhang bebauten Ortsteile Amern und Waldniel geprägt.

2.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Die soziodemographischen Rahmenbedingungen des Einzelhandels in der Gemeinde Schwalmtal charakterisieren die in Abb. 2 aufgeführten Strukturdaten.

Abb. 2: Sozioökonomische Strukturdaten der Gemeinde Schwalmtal

Indikatoren		Gemeinde Schwalmtal	Kreis Viersen	NRW
Bevölkerungs- entwicklung ⁴	31.12.2004	19.328	304.344	18.075.352
	31.12.2009	19.129	301.797	17.872.763
	31.12.2014	18.922	295.067	17.638.098
	+/- in % 2004 - 2014	- 2,1	- 3,0	- 2,4
Entwicklung der sozial- versicherungspflichtig Beschäftigten (Arbeits- ort)	30.06.2004	3.744	80.026	5.636.905
	30.06.2009	3.606	78.573	5.811.126
	30.06.2014	3.728	83.975	6.284.700
	+/- in % 2004 - 2014	- 0,4	4,9	11,5
Einpendler	30.06.2013	184	31.302	-
Auspendler	30.06.2013	855	51.935	-
	Saldo	- 671	- 20.633	-
Einpendler	30.06.2014	224	32.551	-
Auspendler	30.06.2014	890	53.193	-
	Saldo	- 666	- 20.642	-
Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt ⁵	2006	-	7,8	11,4
	2010	-	7,4	8,7
	2014	-	7,2	7,8
	+/- in % 2006 - 2014		- 7,7 %	- 31,6 %

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Bundesagentur für Arbeit, CIMA Zusammenstellung (2016)

- Schwalmtal verzeichnet für den Betrachtungszeitraum 2004 bis 2014 einen leichten Rückgang in der Bevölkerungszahl und entspricht somit den Entwicklungen der Vergleichsräume. Vor dem Hintergrund der Wohnraumentwicklung durch das Baugebiet Burghof ist für Schwalmtal mit Kaufkraftzuwächsen zu rechnen.

⁴ Bevölkerungsfortschreibung auf Basis Volkszählung 1987 und Zensus 2011

⁵ Die Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht Arbeitslosenquoten erst ab 15.000 zivilen Erwerbspersonen.

- Während im Kreis Viersen und in ganz NRW Zuwächse bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2004 und 2014 zu beobachten sind, wird für die Gemeinde Schwalmtal im selben Betrachtungszeitraum ein leichter Rückgang registriert.
- Die Gemeinde Schwalmtal weist ein deutlich negatives Pendlersaldo auf. Dies ist jedoch zugleich ein Hinweis auf eine hohe Attraktivität der Gemeinde Schwalmtal als Wohnstandort.
- Die Gemeinde Schwalmtal ist in der Gesamtschau der sozioökonomischen Rahmendaten durch eine leicht negative Entwicklung gekennzeichnet. Die wirtschaftliche Entwicklung entspricht den Schrumpfungstrends aus dem demographischen Wandel.

3 Marktgebiet und Marktpotenziale

3.1 Marktgebiet der Gemeinde Schwalmtal

Das Marktgebiet des Schwalmtaler Einzelhandels beschränkt sich im Wesentlichen auf das eigene Gemeindegebiet selbst. Unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbskulisse, v.a. der in östlicher Umgebung liegenden Mittelzentren, kann von keinem nennenswerten überörtlichen Marktgebiet ausgegangen werden.

Dabei sind insbesondere die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Mittelzentren Nettetal, Viersen und Wegberg zu berücksichtigen. In süd-östlicher Richtung wirkt sich zudem das Oberzentrum Mönchengladbach maßgeblich auf das Marktgebiet der Gemeinde Schwalmtal aus. In nord-westlicher Nachbarschaft sind mit den Gemeinden Brüggen und Niederkrüchten lediglich Grundzentren gegeben. In diesem Bereich ergibt sich für die Gemeinde Schwalmtal ein erweitertes und dadurch über die Gemeindegrenze hinausreichendes Marktgebiet.

Trotz der wesentlichen Beschränkung des Marktgebietes auf das eigene Gemeindegebiet sind spezifische Kaufkraftströme zwischen dem Schwalmtaler Gemeindegebiet und den Umlandkommunen auszumachen. Dies betrifft jedoch nur bestimmte Standortlagen bzw. spezialisierte Angebotsformen. Es ist davon auszugehen, dass u.a. die Nahversorgungs- und Fachmarktbetriebe entlang der Siemensstraße in geringem Umfang auch Kaufkraftzuflüsse aus den angrenzenden Ortschaften generieren können. Ein überörtliches Marktgebiet wird darüber hinaus für den großflächigen Gartenmöbelanbieter BLEICHERMÜHLE angenommen.

3.2 Marktpotenzial der Gemeinde Schwalmtal

Das Marktpotenzial des Schwalmtaler Einzelhandels ergibt sich im Wesentlichen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Gemeindegebietes.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials⁶ erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahl (18.843)⁷ und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (99,0)⁸. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.668 € für das Jahr 2015 zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Gemeinde Schwalmtal mit Hilfe des örtlichen Kaufkraftkoeffizienten angepasst wurde. Der einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines jeden Einwohners der Gemeinde Schwalmtal entspricht derzeit rd. 5.668 € / Jahr.

Abb. 3: Nachfragepotenzial in der Gemeinde Schwalmtal

cima Warengruppe	in Mio. €
täglicher Bedarf insgesamt	55,4
Nahrungs- und Genussmittel	38,9
Gesundheits- und Körperpflege	14,8
Schnittblumen, Zeitschriften	1,7
persönlicher Bedarf insgesamt	16,2
Bekleidung, Wäsche	9,0
Schuhe, Lederwaren	3,0
Uhren, Schmuck, med.-orth. Bedarf	4,2
Medien, Technik insgesamt	11,1
Bücher, Schreibwaren	2,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto	8,9
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	5,2
Sportartikel, Fahrräder	3,0
Spielwaren	1,1
Hobbybedarf, Zooartikel	1,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,7
Einrichtungsbedarf	7,3
Möbel, Antiquitäten	5,9
Heimtextilien	1,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf	6,1
Summe	105,7

Quelle: cima (2016)

⁶ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Gemeinde Schwalmtal, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁷ Quelle: Gemeinde Schwalmtal, Stand: 02. Dezember 2015

⁸ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2015

Insgesamt kann das Nachfragepotenzial im Schwalmtaler Gemeindegebiet auf rund 105,7 Mio. € beziffert werden. Davon entfallen etwa 55,4 Mio. € (bzw. rd. 52 %) auf den täglichen Bedarf. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf rd. 50,3 Mio. € (bzw. ca. 47 %).

4 Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Schwalmtal

4.1 Vorhandener Einzelhandelsbesatz

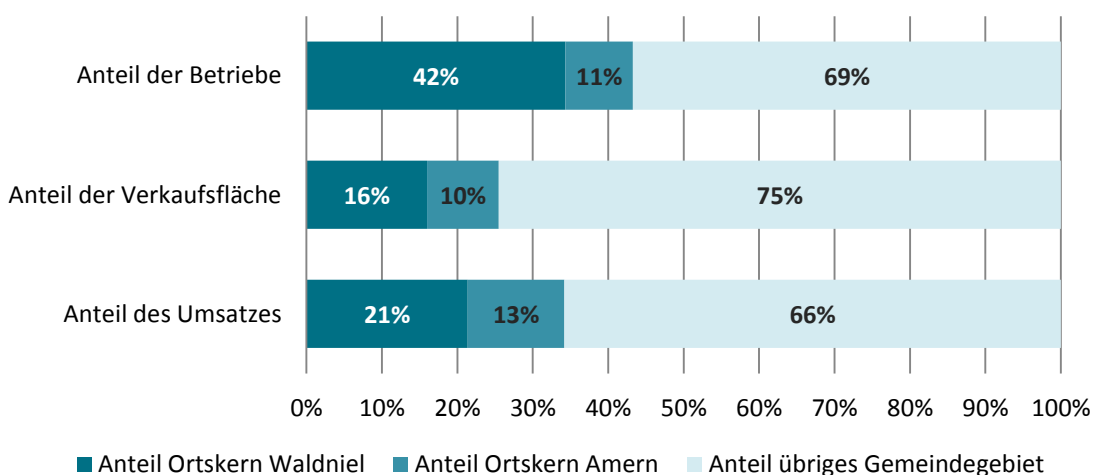
Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Schwalmtal im Oktober 2015.

Die dargestellten Umsatzvolumina wurden auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots, der Angebotsqualität und der Sortimentsstruktur abgeleitet. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden branchenspezifische Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels in der Gemeinde Schwalmtal wurden insgesamt 67 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 22.080 m² erhoben. Die erhobenen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Schwalmtaler Gemeindegebietes erwirtschaften einen jährlichen Einzelhandelsumsatz von etwa 72,0 Mio. €.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass sich das Angebot im Wesentlichen auf Standorte außerhalb der Ortskerne konzentriert. Insgesamt sind dort rd. 69 % der Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 75 % und einem Anteil an der Gesamtumsatzleistung des Schwalmtaler Einzelhandels in Höhe von ca. 66 % ansässig. Dies ist u.a. auf mehrere flächenintensive und Umsatzstarke Anbieter außerhalb der Ortskerne (u. a. BLEICHERMÜHLE, ALDI, HIT), zurückzuführen.

Abb. 4: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes in der Gemeinde Schwalmtal



Quelle: cima (2016)

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes im gesamten Schwalmtaler Gemeindegebiet ist in der nachfolgenden Abb. 5 dokumentiert.

Folgende Befunde sind hervorzuheben:

- Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst 31 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 8.420 m². Sie realisieren einen Umsatz von 40,9 Mio. €. Mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 38 % und einem Umsatzanteil in Höhe von ca. 57 % am gesamten Schwalmtaler Einzelhandel stellt die Warengruppe den eindeutigen Angebotsschwerpunkt im Gemeindegebiet dar.
- Die Hauptwarengruppe Gesundheits- und Körperpflege, die ebenfalls dem periodischen Bedarf zugeordnet wird und neben den Lebensmitteln in der Regel am häufigsten nachgefragt wird, realisiert in der Gemeinde Schwalmtal einen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von 4 % bzw. 10 % am gesamten Schwalmtaler Einzelhandel. Das vorhandene Angebot in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege beschränkt sich gegenwärtig fast ausschließlich auf die festen Randsortimentsflächen der in Schwalmtal ansässigen Lebensmittelmärkte. Seit der Schließung der Schlecker-Märkte fehlt ein marktüblicher Drogeriemarkt im gesamten Gemeindegebiet.
- In den Warengruppen Bekleidung, Wäsche und Schuhe, Lederwaren, die typische Innenstadtleitsortimente darstellen, sind in der Summe 5 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.130 m² in Schwalmtal vorhanden. Auf gesamtgemeindlicher Ebene spielen diese Sortimente mit einem gesamten Verkaufsflächenanteil von rd. 5 % lediglich eine untergeordnete Rolle. Die wesentlichen Verkaufsflächenanteile entfallen dabei auf den Textilanbieter KIK am Gewerbestandort „Auf dem Mutzer“ sowie dem Schuhfachmarkt DEICHMANN am Standort Siemensstraße.
- Mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 18 % ist zudem auf die Warengruppe Einrichtungsbedarf hinzuweisen. In diesem Segment verfügt die Gemeinde Schwalmtal mit dem großflächigen Anbieter BLEICHERMÜHLE über ein umfangreiches Angebot, v. a. im Bereich der Gartenmöbel und Wohnaccessoires.
- Weitere Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs sind nur schwach besetzt (z.B. Spielwaren, Elektroartikel); in den meisten Fällen handelt es sich um Randsortimentsflächen z.T. großflächiger Betriebe (z.B. Elektroartikel als Randsortiment im Baumarkt).
- Die vergleichsweise umfangreiche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Hobbyartikel/ Zoobedarf ist im Wesentlichen auf einem größeren Fachmarktanbieter für Zoobedarf (FRESSNAPF) zurückzuführen.

Abb. 5: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Schwalmtal

cima Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Anteil der Verkaufsfläche in %
täglicher Bedarf insgesamt	41	9.730	49,3	44,1
Nahrungs- und Genussmittel	31	8.420	40,9	38,1
Gesundheits- und Körperpflege	4	910	7,2	4,1
Schnittblumen, Zeitschriften	6	400	1,2	1,8
Persönlicher Bedarf insgesamt	8	1.280	3,3	5,8
Bekleidung, Wäsche /Schuhe, Lederwaren	5	1.130	2,6	5,1
Uhren, Schmuck, med.-orth. Bedarf	3	150	0,7	0,7
Medien, Technik insgesamt	6	820	1,9	3,7
Bücher, Schreibwaren	4	380	1,1	1,7
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto	2	440	0,8	2,0
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4	1.570	3,7	7,1
Sportartikel, Fahrräder	3	320	0,8	1,4
Spielwaren	0	150	0,2	0,7
Hobbybedarf, Zooartikel	1	1.110	2,7	5,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3	1.810	4,0	8,2
Einrichtungsbedarf	2	4.050	6,5	18,3
Möbel, Antiquitäten	2	3.450	X	X
Heimtextilien	0	600	X	X
Baumarktartikel, Gartenbedarf	3	2.820	3,4	12,8
Einzelhandel insgesamt	67	22.080	72,0	100,0

Quelle: cima (2016), X = aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich, Rundungsdifferenzen möglich

Anmerkung:

Die Angaben zur Anzahl der Betriebe beziehen sich auf die Anzahl der Betriebe mit dem jeweiligen Hauptsortiment. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen (z. B. bei Zooartikel enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird.

Die Warengruppen „Bekleidung, Wäsche“ und „Schuhe, Lederwaren“ werden aus Datenschutzgründen zusammengefasst.

Verkaufsfläche je Einwohner

Die Flächendichte ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl eines Ortes stellt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 1,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner (inkl. ländlich geprägte Räume). In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein bundesdurchschnittlicher Wert von 0,35 – 0,45 m² Verkaufsfläche je Einwohner als Vergleichswert angenommen.

Abb. 6: Verkaufsfläche je Einwohner in Schwalmtal

Gemeinde Schwalmtal	
Verkaufsflächendichte in m ² je Einwohner	1,17
Nahrungs- und Genussmittel	0,45
Nonfood	0,72

Quelle: cima (2016)

Die Verkaufsfläche je Einwohner im Segment Nahrungs- und Genussmittel liegt mit rd. 0,45 m²/ Ew. bereits im oberen Bereich des Bundesdurchschnitts und ist als ein Indiz für eine derzeit quantitativ angemessene Nahversorgungssituation in der Gemeinde Schwalmtal zu werten.

In Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner liegt die Gemeinde Schwalmtal bei Betrachtung der Gesamtverkaufsfläche im Gemeindegebiet unter den Werten des Bundesdurchschnitts von rd. 1,45 m²/ EW und den cima-Vergleichskommunen. Diese Kennziffer signalisiert grundsätzliche Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet.

Abb. 7: Verkaufsfläche je Einwohner im cima-Vergleich (Gesamtverkaufsfläche)

Verkaufsfläche je Einwohner (in m ² / Ew.)	
Stadtlohn (rd. 20.600 Einwohner)	3,01
Bad Wildungen (rd. 17.800 Einwohner)	2,03
Vreden (rd. 22.500 Einwohner)	1,65
Gemeinde Alfter (rd. 24.500 Einwohner)	1,39
Gemeinde Schwalmtal (rd. 18.400 Einwohner)	1,18
Nümbrecht (rd. 17.300 Einwohner)	0,50

Quelle: cima (2016)

Abb. 8: Verkaufsfläche je Einwohner im cima-Vergleich (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)

Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner (in m ² / Ew.)	
Bad Wildungen (rd. 17.800 Einwohner)	0,45
Schwalmtal (rd. 18.400 Einwohner)	0,45
Stadtlohn (rd. 20.600 Einwohner)	0,42
Vreden (rd. 22.500 Einwohner)	0,40
Gemeinde Alfter (rd. 24.500 Einwohner)	0,38
Nümbrecht (rd. 17.300 Einwohner)	0,24

Quelle: cima (2016)

4.2 Einzelhandelszentralität in Schwalmtal

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Zur Berechnung der Einzelhandelszentralität gilt die folgende Formel: Einzelhandelszentralität = Einzelhandelsumsatz in der Gemeinde Schwalmtal (in Mio. €) *100/ Kaufkraftpotenzial im Gemeindegebiet Schwalmtal (in Mio. €).

Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität in der Gemeinde Schwalmtal von insgesamt 68 Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Städte. Unter Berücksichtigung der mittel- und oberzentralen Wettbewerbsstandorte (Nettetal, Viersen, Mönchengladbach etc.) werden in einigen Sortimentsgruppen, u.a. im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung/ Wäsche, Elektrowaren) nur geringe Zentralitätswerte erreicht.

Abb. 9: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Schwalmtal

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfrage- volumen in Mio. €	Handels- zentralität
täglicher Bedarf insgesamt	49,3	55,4	89
Nahrungs- und Genussmittel	40,9	38,9	105
Gesundheits- und Körperpflege	7,3	14,8	49
Schnittblumen, Zeitschriften	1,2	1,7	67
Persönlicher Bedarf insgesamt	3,3	16,2	20
Bekleidung, Wäsche/ Schuhe, Lederwaren	2,6	12,0	22
Uhren, Schmuck, med.-orth. Bedarf	0,7	4,2	17
Medien, Technik insgesamt	1,9	11,1	17
Bücher, Schreibwaren	1,1	2,2	50
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto	0,8	8,9	9
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	3,7	5,2	70
Sportartikel, Fahrräder	0,8	3,0	26
Spielwaren	0,2	1,1	17
Hobbybedarf, Zooartikel	2,7	1,2	233
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	4,0	1,7	238
Einrichtungsbedarf insgesamt	6,5	7,3	89
Baummarktartikel, Gartenbedarf	3,4	8,9	38
Einzelhandel insgesamt	72,7	105,7	68

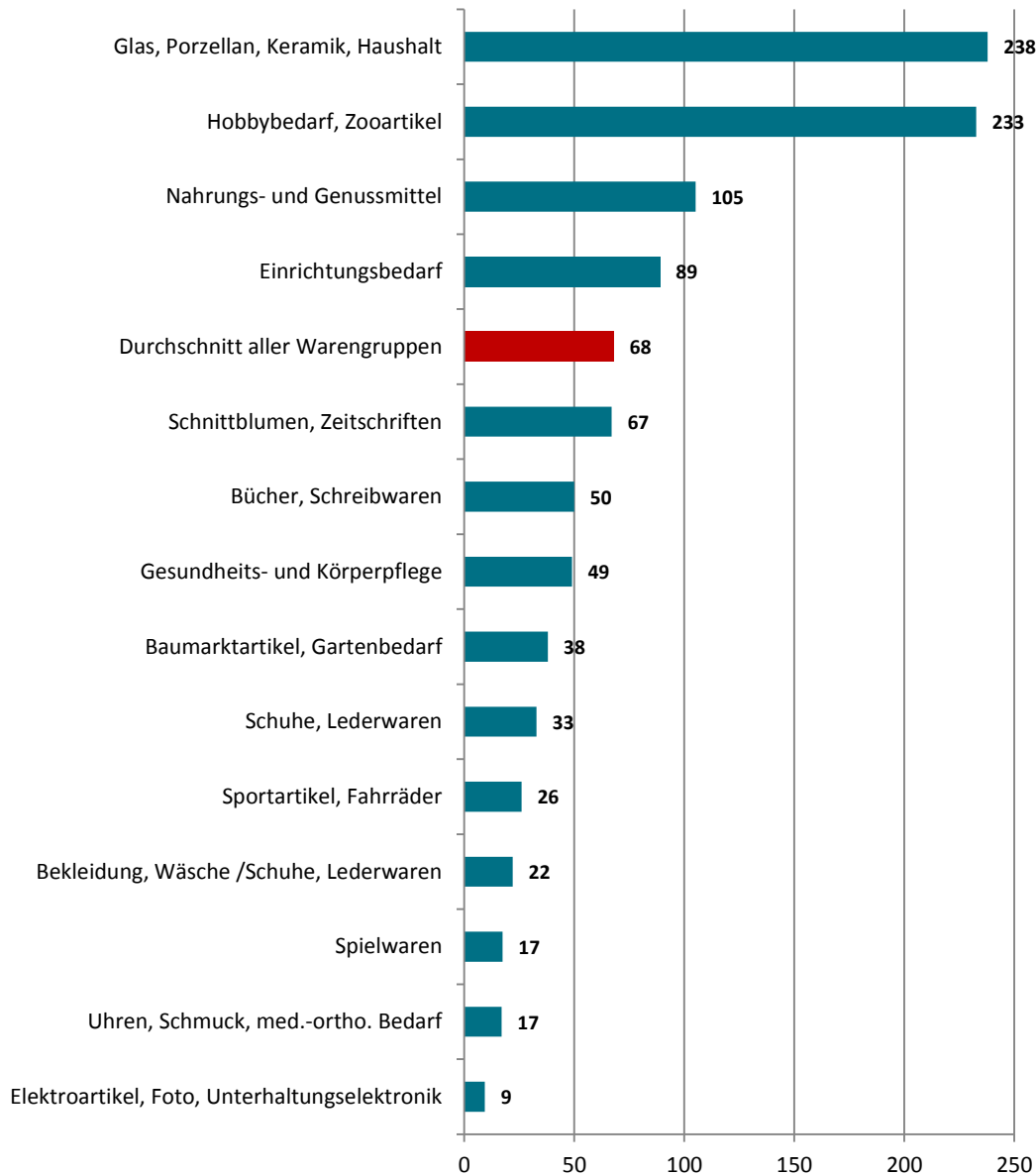
Quelle: cima (2016)

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelne Sortimentsgruppen zusammengefasst (z.B. Einrichtungsbedarf), so dass keine Rückschlüsse auf einzelbetriebliche Daten gezogen werden können.

Die Gesamtzentralität für Schwalmtal beruht auf den sortimentspezifischen Zentralitätswerten für die einzelnen Warengruppen:

- Bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel konnte eine Handelszentralität von 105 ermittelt werden; d. h. per Saldo werden in diesem Sortiment etwas mehr Umsätze im Schwalmtaler Gemeindegebiet erwirtschaftet als Kaufkraft vorhanden ist (leichter Kaufkraftzufluss).
- Die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege (Zentralität 49) umfasst das Angebot der festen Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie der ortsansässigen Apotheken. Aufgrund des Fehlens eines Fachmarktes aus dem Drogeriesektor bestehen aktuell überdurchschnittlich hohe Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Kommunen (u.a. DM in Niederkrüchten oder ROSSMANN in Brüggen).

Abb. 10: Ranking: warengruppenspezifische Handelszentralitäten in Schwalmtal



Quelle: cima (2016)

- In den Warengruppen des aperiodischen Bedarfs sind überwiegend deutlich unterdurchschnittliche Zentralitätswerte beobachten, die auf erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Schwalmtaler Gemeindegebiet schließen lassen. Die Ansiedlungschancen für weitere Betriebe sind in diesem Warengruppen jedoch realistisch einzuschätzen. Weitere Anbieter werden sich aus betriebswirtschaftlichen Gründen nur dann ansiedeln, wenn u.a. durch eine räumliche Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetrieb die entsprechenden Synergieeffekte zu erwarten sind.

- Deutlich überdurchschnittliche Zentralitätskennziffern werden in den Warengruppen Hobbybedarf/ Zooartikel (233) und GPK⁹(238) erreicht. Der hohe Zentralitätswert der Warengruppe Hobbybedarf/ Zooartikel ist in erster Linie auf das bestehende Angebot im Bereich des zoologischen Bedarfs zurückzuführen. In Schwalmtal wird diese Warengruppe im Wesentlichen durch den Anbieter FRESSNAPF geprägt. Kaufkraftzuflüsse sind hier u.a. aus den Nachbarkommunen Niederkrüchten und Viersen (Dülken) zu erwarten.
- Die überdurchschnittlich hohe Kennziffer in der Warengruppe GPK ergibt sich durch das umfangreiche Angebot des Anbieters Bleichmühle. Dieser großflächige Anbieter wird durch die Cima als leistungsfähig eingestuft, er bedient ein deutlich überörtliches Marktgebiet. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Zentralitätskennziffer im Bereich Einrichtungsbedarf hinzuweisen. In der Gesamtschau aller relevanten Sortimente (Möbel, Antiquitäten, Heimtextilien¹⁰) weist diese Warengruppe eine Zentralität von insgesamt 89 auf. Bei einer Betrachtung der einzelnen Teilsortimente sind jedoch deutliche Unterschiede bzgl. der jeweiligen Zentralitätskennziffer festzustellen; v.a. bei einer Einzelbetrachtung des Sortimentes Möbel liegen die Zentralitätswerte in einem deutlich überdurchschnittlichen Bereich (größer 300) was im Wesentlichen auf das umfangreiche Angebot im Gartenmöbelsegment (BLEICHERMÜHLE) zurückzuführen ist.

Abb. 11: Handelszentralitäten im cima-Vergleich

Handelszentralität im cima-Vergleich	
Stadtlohn (rd. 20.600 Einwohner)	109*
Bad Wildungen (rd. 17.800 Einwohner)	131
Vreden (rd. 22.500 Einwohner)	92
Schwalmtal (rd. 18.400 Einwohner)	68
Alfter (rd. 24.500 Einwohner)	62
Nümbrecht (rd. 17.300 Einwohner)	46

Quelle: cima (2016)

* ohne die Warengruppe Möbel: 91

Die nachfolgende Abb. 12 fasst die wesentlichen Kennwerte zur Charakterisierung des Schwalmtaler Einzelhandels zusammen. Sie bietet eine Gegenüberstellung der Kennwerte für das Jahr 2015 mit den entsprechenden Daten die im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2005¹¹ („10-Jahres-Vergleich“) erfasst. Dabei ist ein Rückgang der Betriebszahlen bei gleichzeitigem Anstieg der Gesamtverkaufsfläche im Gemeindegebiet zu beobachten. Dies ist mit dem fortwährenden Wandel der Einzelhandelsstrukturen in Deutschland in den vergangenen Jahren zu erklären und stellt kein typisches Schwalmtaler Phänomen dar. Dies ist zum einen dem Umstand geschuldet, dass viele ehemals durch Handel belegte Immobilien heute häufig durch Dienstleistungsbetriebe nachbelegt werden. Des Weiteren erfolgen viele Neuansiedlungen in Form von Fachmarktnutzungen mit vergleichsweise hohen Flächenbedarfen.

⁹ Glas, Porzellan, Keramik

¹⁰ Die Sortimente wurden aus Datenschutzgründen in der Tabelle zur Zentralitätskennziffer zusammengefasst.

¹¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schwalmtal, BBE Unternehmensberatung GmbH, Juli 2005

Tendenziell ist jedoch entgegen dem sonstigen Trend in kleineren Kommunen eine leicht positive Entwicklung (Anstieg Umsatz, Anstieg Zentralität, Anstieg Verkaufsflächenausstattung) festzustellen.

Abb. 12: Datenblatt der Gemeinde Schwalmtal

	Jahr 2005	Jahr 2015
Anzahl Betriebe	88	67
Verkaufsfläche	20.306 m ²	22.080 m ²
Umsatz	62,6 Mio. €	72,0 Mio. €
Flächenproduktivität	3.084 €/ m ²	3.260 €/ m ²
Nachfragepotenzial	100,1 Mio. €	105,7 Mio. €
Gesamtzentralität	63	68
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	103	105
Einwohner	19.400 (31.03.2005)	18.843 (02.12.2015)
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,05 m ² / Ew.	1,18 m ² / Ew.
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Ew.	0,34 m ² / Ew.	0,45 m ² / Ew.
Umsatz je Einwohner in €	3.227 €/ Ew.	3.821 €/ Ew.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	95,9	99,0

Quelle: cima (2016)

5 Nahversorgungssituation in Schwalmtal

5.1 Nahversorgungsstrukturen in Schwalmtal

Wie im Rahmen der bisherigen Untersuchung bereits dargestellt, besteht unter rein quantitativen Gesichtspunkten gegenwärtig eine angemessene Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln.

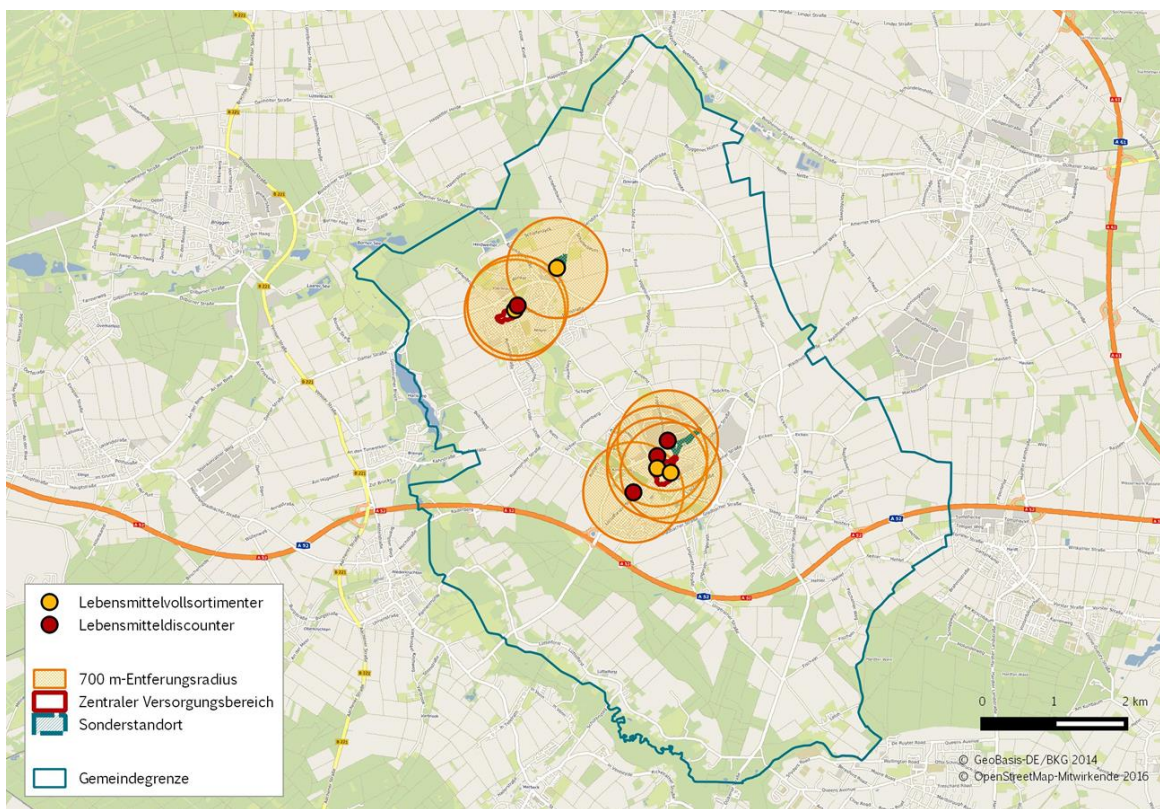
Dies schlägt sich in den entsprechenden Kennzahlen nieder:

- Der warengruppenspezifische Zentralitätswert für Nahrungs- und Genussmittel liegt bei einem Wert von 105.
- Der Index NuG-Verkaufsfläche liegt auf kommunaler Ebene bei 0,45 m²/Ew. und damit im oberen Bereich des Bundesdurchschnittes.
- Die NuG-Verkaufsfläche hat sich in den vergangenen zehn Jahren um rd. 1.600 m² erhöht.

Wie bereits dargestellt wurde, ist die insgesamt positive Entwicklung im Bereich der Nahversorgung auf ein Netz überwiegend zeitgemäßer Anbieter im Lebensmittelsegment zurückzuführen. Auch die Betriebstypenstruktur mit einem ausgeglichenen Verhältnis von Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern ist positiv zu bewerten. Mit Ausnahme der Anbieter NORMA und LIDL konnte bei allen sonstigen Anbietern Modernisierungen in den vergangenen Jahren festgestellt werden.

Zur Darstellung der räumlichen Netzabdeckung des Gemeindegebietes mit Betrieben der Nahversorgung werden nachfolgend 700 m-Radien um die vorhandenen Lebensmittelmärkte gelegt. Die 700 m-Radien entsprechen i.d.R. dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung.

Abb. 13: Nahversorgungsstruktur in Schwalmtal (700 m-Nahversorgungsradius)



Bearbeitung: cima (2016)

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation sind jedoch neben den quantitativen Bewertungsgrundlagen auch qualitative Aspekte von Bedeutung.

- Vier Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA, KAISERS, REWE, HIT) und vier Discountmärkte (ALDI, LIDL, NORMA, PENNY) bilden das Grundgerüst der Nahversorgung in der Gemeinde Schwalmtal; kritisch zu bewerten ist die Größe der bestehenden Discounter LIDL und NORMA (beide kleinflächig), wobei v.a. der Anbieter NORMA deutliche Schwächen hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (unter 500 m²) und des allgemeinen Marktauftrittes aufweist. Alle vier Vollsortimenter weisen hinsichtlich der Warenpräsentation und Erscheinungsbild angemessene bis moderne Marktauftritte auf. Der Anbieter KAISERS entspricht mit einer Verkaufsflächenausstattung von unter 1.000 m² jedoch bereits heute nicht mehr den Marktanforderungen eines zeitgemäßen Lebensmittelanbieters.
- Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger im Gemeindegebiet verdeutlicht, dass in weiten Teilen des Gemeindegebietes flächendeckende Nahversorgungsstrukturen bestehen. In den sehr dünn besiedelten peripheren Siedlungsbereichen fehlt ein qualifiziertes Nahversorgungsangebot vollständig. Aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials sind dort die Chancen zur Etablierung eines Nahversorgungsangebotes als sehr gering einzuordnen und kaum zu realisieren.¹²

¹² Die kleineren Ortsteile (meist unter 100 Einwohner) weisen keine untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen auf und wurden räumlich den beiden größten Ortsteilen Waldniel und Amern zugeordnet.

5.2 Nahversorgungssituation in den Ortsteilen

Neben einer Analyse der Nahversorgungssituation auf kommunaler Ebene ist aus Gutachtersicht auch eine qualitative Bewertung der Nahversorgungssituation in den Ortsteilen erforderlich. Betrachtet man die zusammengefassten Ortsteile Waldniel und Amern als räumliche Einheiten, so können die nachfolgenden Aussagen getroffen werden.

Abb. 14: Nahversorgungssituation in den Ortsteilen

Teilräumliche Gliederung	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität	Kaufkraftsaldo in Mio. €
Ortsteil Waldniel	33,5	33,9	99	- 0,4
Ortsteil Amern	15,7	21,5	73	- 5,8
Schwalmtal insgesamt	49,2	55,4	89	- 6,2

Quelle: cima (2016)

Hinweis: Betrachtet werden die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege und übriger täglicher Bedarf (Zeitungen, Blumen etc.)

Die in Abb. 14 dargestellten Zentralitäten weisen auf Versorgungsunterschiede innerhalb des Gemeindegebietes hin. Während der Ortsteil Waldniel bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gesamter täglicher Bedarf) ein Zentralitätsindex von 99 und damit per Saldo einer annähernd ausgeglichenen Struktur erreicht wird, können für den Ortsteil Amern deutliche Kaufkraftabflüsse festgestellt werden.

Neben den warengruppenspezifischen Zentralitätskennziffern kann der Index „Verkaufsfläche je Einwohner in der Branche Nahrungs- und Genussmittel“ zur Bewertung des Nahversorgungsangebotes innerhalb des Gemeindegebietes herangezogen werden. Er setzt die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl des jeweiligen Bezugsraumes.

Abb. 15: Verkaufsfläche je Einwohner in den Schwalmtaler Ortsteilen

Teilräumliche Gliederung	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ² / Ew.
Ortsteil Waldniel	0,46
Ortsteil Amern	0,43
Schwalmtal insgesamt	0,45

Quelle: cima (2016)

Bei separater Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung in der Branche Nahrungs- und Genussmittel wird die insgesamt angemessene Verkaufsflächenausstattung zwischen 0,43 m²/ EW im Ortsteil Amern und 0,46 m²/ EW im Ortsteil Waldniel ersichtlich (zum Vergleich: Bundesdurchschnitt ca. 0,35 – 0,45 m²/ EW).

6 Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schwalmtal

Zur Einordnung der nachfolgenden Empfehlungen in den stadtentwicklungspolitischen Kontext ist es zunächst notwendig, die Aufgaben eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes herauszustellen.

Der Einzelhandel hat für den Städtebau und die Stadtentwicklung einer Gemeinde eine hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung trägt er entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Ortszentren bei, sodass diese ihrer Aufgaben im Gesamtgefüge der Kommune als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereich gerecht werden können. Daher ist auch die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen so wichtig. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Handel und der Verlagerung der Handelsstandorte an die Peripherie.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass grundsätzlich alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Gemeinde Schwalmtal kann nur die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Kommune mit den ihr zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn anderenfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

6.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Vor dem Hintergrund der aktuellen landesplanerischen und der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie der Ergebnisse der eigenen Situationsanalyse wird der Gemeinde Schwalmtal empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Schwalmtal an den nachfolgend aufgeführten zentralen Zielsetzungen zu orientieren:

- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet,
- weitere Förderung der Zentralen Versorgungsbereiche in Schwalmtal als zentrale Einkaufs- und Aufenthaltsplätze,
- Sicherung und ggf. Ausbau wohnungsnaher Nahversorgungsangebote in den Ortsteilen,
- planungsrechtliche Steuerung von Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels,
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Betriebe durch Verbesserung der Rahmenbedingungen und ständiger Weiterentwicklung des einzelbetrieblichen Marketings.

Aufbauend auf diesen Zielvorstellungen kann der Einzelhandel einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerisch, stadtplanerisch, städtebaulich und zugleich wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung der Gemeinde Schwalmtal leisten, u.a. sind zu nennen:

- Einfügen der Gemeinde Schwalmtal in das bestehende System der zentralen Orte mit der formulierten Zentrenhierarchie (Grund-, Mittel- und Oberzentren),
- Weitere Förderung der Gemeinde Schwalmtal als attraktiver Wohnstandort,
- geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur,

- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für die wirtschaftliche Entwicklung vorhandener Betriebe.

6.2 Zentrenkonzept für die Gemeinde Schwalmtal

Aus den vorgestellten grundsätzlichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Gemeinde Schwalmtal lässt sich ein räumliches Konzept der wesentlichen Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet ableiten. Während es sich in größeren Gemeinden und Städten um ein hierarchisches Netz verschiedener Standorte unterschiedlicher Wertigkeit handelt (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren), beinhaltet das räumliche Konzept im Fall der Gemeinde Schwalmtal die planerische Zielvorstellung einer Konzentration der relevanten Potenziale auf die Ortskerne der beiden Ortsteile Waldniel und Amern. Gerade in kleinen Städten und Gemeinden muss es das vorrangige Ziel sein, die vorhandenen und zukünftigen Nutzer räumlich zu bündeln und so die maximalen Synergieeffekte zwischen den Betrieben zu nutzen.

Dem Zentrenkonzept liegen die folgenden Zielvorstellungen zugrunde:

- Der Kernbereich des Ortsteils Waldniel ist als **Hauptzentrum** im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches zu klassifizieren. Er stellt den wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb des größten zusammenhängenden Siedlungsbereiches im Schwalmtaler Gemeindegebiet dar. Der Standortbereich übernimmt Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet.
- Darüber hinaus besteht im Ortsteil Amern entlang der Hauptstraße ein weiterer Zentraler Versorgungsbereich. Dieser umfasst neben einem den Standortbereich prägenden Lebensmittelangebot (REWE, NORMA) auch weitere ergänzende zentrenprägende Nutzungen aus dem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereich (u.a. Sparkasse, Apotheke). Der Standortbereich wird entsprechend seiner wesentlichen Versorgungsfunktion für den Ortsteil Amern selbst als **Nahversorgungszentrum** ausgewiesen.¹³
- Planerisch werden der **LIDL-Discountmarkt** in der Roermonder Straße und der **PENNY-Discountmarkt** in der Bahnhofsstraße als **nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in integrierter Wohngebietslage** eingestuft: Diese Standorte sind im Sinne einer wohnortnahen Versorgungssituation zu begrüßen, sie genießen aber im Gegensatz zu den Anbietern in der Innenstadt keinen erhöhten planungsrechtlichen Schutz. Eine weitere Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes ist an diesem Standort möglich, sofern keine Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist und keine entsprechenden Flächenpotenziale innerhalb der Zentren nachgewiesen werden können.
- **Sonderstandort des Einzelhandels ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente:** Für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente (z.B. Möbelmitnahmemarkt, Tapetenfachmarkt, Fachmarkt für „weiße Ware“, Fachmarkt für zoologischen Bedarf) bietet sich aufgrund der guten Erreichbarkeit der bereits heute durch Handelsnutzungen (u.a. HIT und PROFI-BAUMARKT Schwalmtal) geprägte **Standort Siemensstraße** im Norden des Ortsteils Amern an. Bestehende Betriebe (auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten)

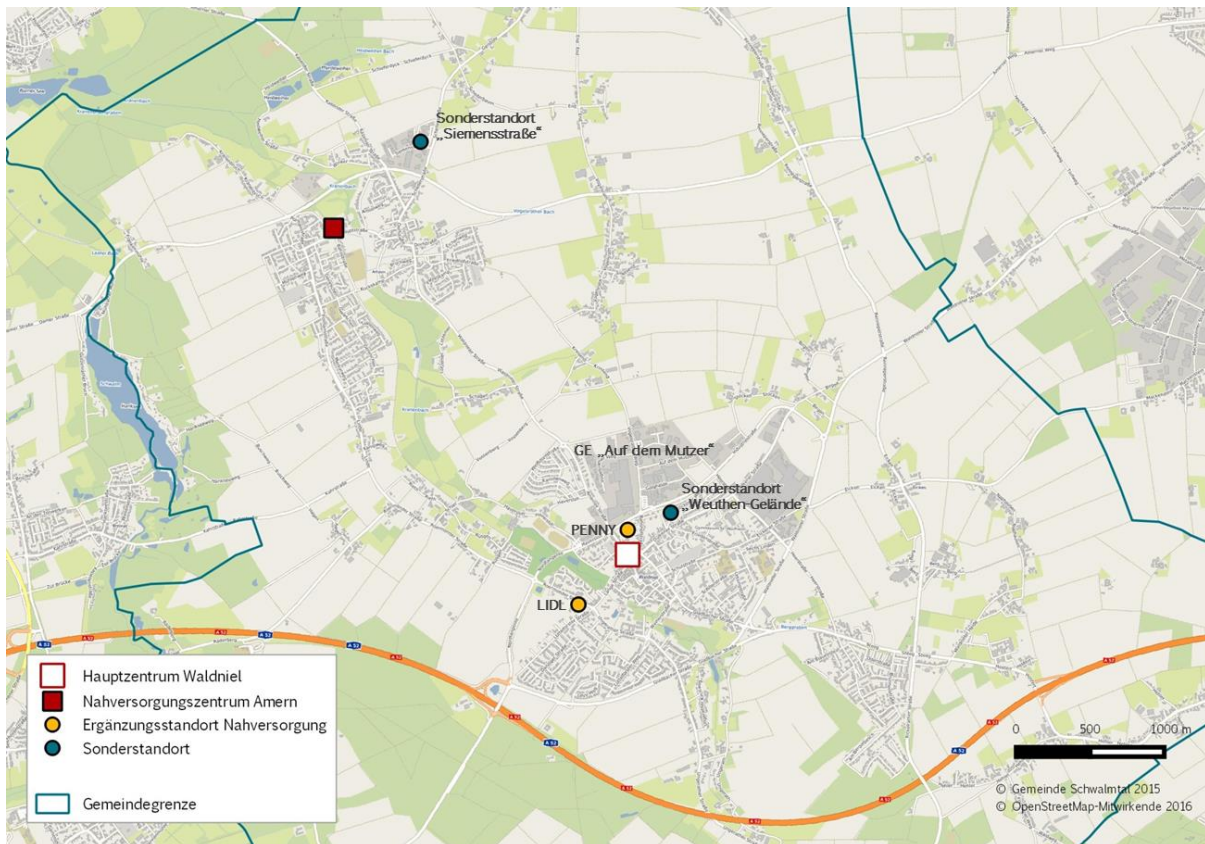
¹³ Die kleinräumige Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und deren kartographische Darstellung erfolgt im nachfolgenden Kapitel 7.

genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus bietet sich im Ortsteil Waldniel perspektivisch das sog. „Weuthen-Gelände“ für eine handelsseitige Nutzung an. Der Standort der bereits seit einigen Jahren in der öffentlichen Diskussion als mögliche Entwicklungsfläche für Einzelhandelsnutzungen geführt wird, sollte vor dem Hintergrund der Schutzwürdigkeit des Waldnieler Ortskerns jedoch mit Anbietern belegt werden deren Kernsortiment nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevant ist.

- Innerhalb des Gewerbegebietes „Auf dem Mutzer“ im Norden des Kernsiedlungsbereiches des Ortsteils Waldniel befinden sich in einem im Wesentlichen gewerblich genutzten Bereich einzelne Handelsbetriebe (u.a. ALDI, KIK, FRESSNAPF, DURSTY, LANDMARKT SCHWALMTAL). Aufgrund der eindeutigen gewerblichen Prägung des Standortbereiches und der fehlenden räumlichen Konzentration der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wird dieser Bereich im Folgenden als klassischer Gewerbebestandort mit vereinzelt eingestreuten Handelsnutzungen behandelt. Bestehende Betriebe genießen auch hier Bestandsschutz. Weitere Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben sind innerhalb des Gewerbegebietes bei Betrieben mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.

Empfehlungen zur zukünftigen planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen an den aufgeführten Standorten finden sich in Kap. 10.

Abb. 16: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Schwalmtal



Quelle: cima (2016)

7 Weiterentwicklung des Einzelhandels in Schwalmtal

7.1 Weiterentwicklung des innerörtlichen Einzelhandels in Schwalmtal

Den Ortskernen von Waldniel und Amern kommt aufgrund der integrierten Standortlagen und den vorhandenen zentrenprägenden Nutzungen eine besondere Bedeutung im Rahmen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schwalmtal zu. Zur besseren Einordnung der Handlungsempfehlungen in das innerörtliche Gefüge erfolgt zunächst ein Überblick über die Einzelhandels- und Nutzungsstrukturen in den Ortskernen Waldniel und Amern.

7.1.1 Einzelhandelsstruktur Ortskern Waldniel

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden im Waldnieler Ortskern¹⁴ insgesamt 23 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 3.530 m² erhoben. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von rd. 15,4 Mio. €.

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.590 m² und einem Umsatz von rd. 12,3 Mio. € stellen die Waren des täglichen Bedarfs den eindeutigen Angebotsschwerpunkt im Waldnieler Ortskern dar. Standortprägende Anbieter sind die beiden zentral gelegenen Lebensmittelvollsortimenter KAISERS (St. Michael Straße) und EDEKA (Häsenberg).

Abb. 17: Ortskern Waldniel



Quelle: cima (2016)

Im Hinblick auf Sortimente des persönlichen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe etc.) sind nur wenige kleinteilige Facheinzelhandelsbetriebe vorhanden. Da die Ansiedlung nachgefragter Filialbetriebe im Waldnieler Ortskern nicht zu erwarten ist, wird eine Angebotserweiterung i.d.R. über weitere inhabergeführte Betriebe sowie ergänzende kleinere Filialisten erfolgen.

¹⁴ Der Ortskern entspricht dem in Kapitel 8.3 dargestellten Abgrenzungsvorschlag des Zentralen Versorgungsgebietes Waldniel

Abb. 18: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im Ortskern Waldniel

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
täglicher Bedarf insgesamt	11	2.590	12,3
Nahrungs- und Genussmittel	7	2.130	9,7
Gesundheits- und Körperpflege	2	310	2,1
Schnittblumen, Zeitschriften	2	150	0,5
Persönlicher Bedarf insgesamt	5	300	1,3
Bekleidung, Wäsche	2	150	0,5
Schuhe, Lederwaren	0	0	0
Uhren, Schmuck, med.-orth. Bedarf	3	150	0,7
Medien, Technik	5	300	0,8
Spiel, Sport, Hobby	0	70	0,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2	210	0,6
Einrichtungsbedarf	0	0	0
Baumarktspezifische Sortimente	0	X	X
Einzelhandel insgesamt	23	3.530	15,4

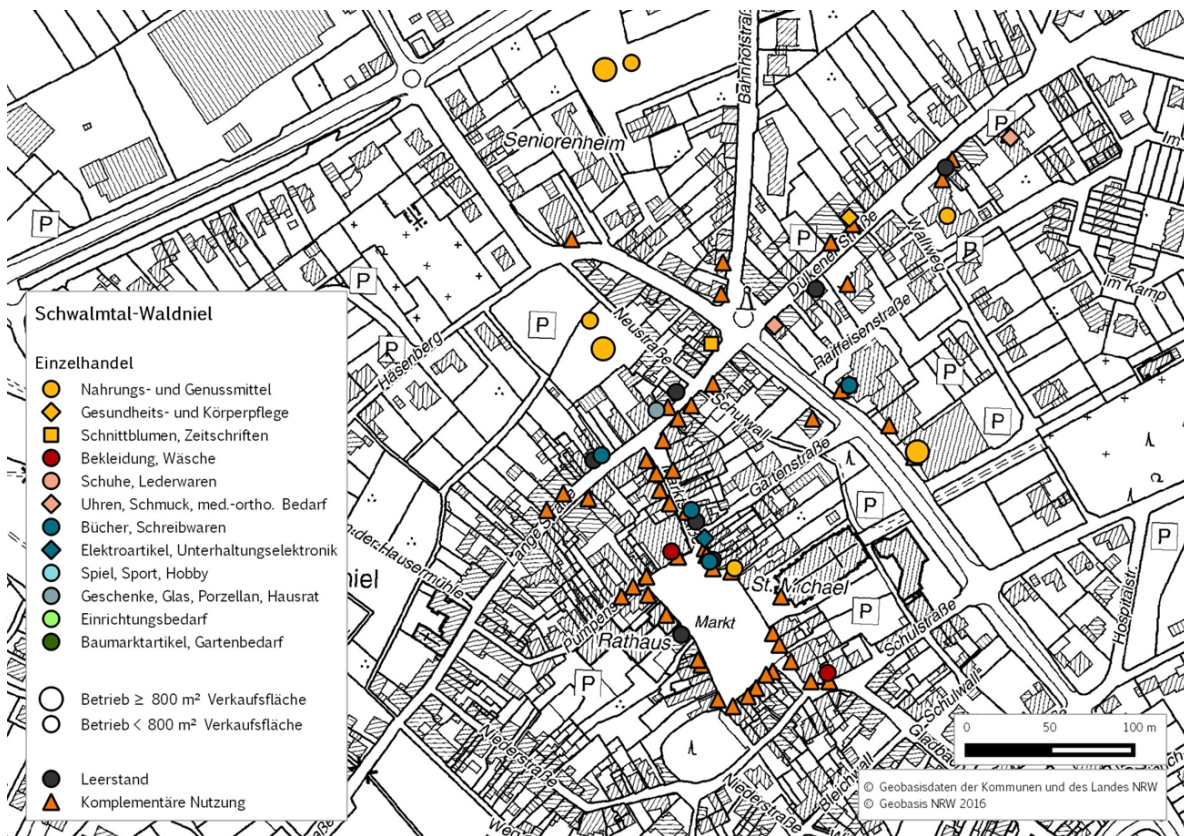
Quelle: cima (2016), ggf. Rundungsdifferenzen

Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen enthalten, sodass eine Dokumentation der Umsätze in einzelnen Warengruppen dennoch möglich wird. Die Angaben zu der Anzahl der Betriebe beziehen sich nur auf die Unternehmen, die das jeweilige Sortiment als Hauptsortiment anbieten.

Bei einer qualitativen Wertung des vorhandenen Geschäftsbesatzes ist hervorzuheben, dass eine zwar begrenzte Anzahl von Fachgeschäften mit einem auch qualitativ überzeugenden Marktauftritt im Waldnieler Ortskern vorhanden ist, insgesamt weist der Bereich unter rein quantitativen Gesichtspunkten jedoch eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung im Bereich des persönlichen Bedarfs (v.a. Bekleidung und Schuhe) auf.

Bezogen auf die gesamtstädtischen Einzelhandelsstrukturen finden sich im Waldnieler Ortskern 34 % der Betriebe, die knapp 17 % der Gesamtverkaufsfläche und rd. 22 % des Gesamtumsatzes darstellen. Die Umsatz- und Verkaufsflächenanteile beruhen jedoch im Wesentlichen auf den beiden großflächigen Lebensmittelmärkten.

Abb. 19: Nutzungsstruktur Ortsmitte Waldniel



Quelle: cima (2016)

Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

7.1.2 Einzelhandelsstruktur Ortskern Amern

Innerhalb des Ortskerns¹⁵ Amern wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung insgesamt 6 Einzelhandelsbetriebe erfasst. Diese generieren auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² einen Einzelhandelsumsatz von rd. 9,2 Mio. €.

Die Bedeutung der nahversorgungsrelevanten Angebotsformen am gesamten Einzelhandelsbestand im Ortskern weist mit einem Anteil von 89 % einen noch höheren Wert als im Waldnieler Ortskern auf.

Angebotsformen des persönlichen Bedarfs sind im Ortskern Amern derzeit nicht vorhanden. Neben den beiden Lebensmittelmärkten REWE und NORMA, einer Bäckerei, einer Apotheke sowie einem Tankstellenshop befindet sich noch ein kleinteiliges Angelsportgeschäft im Ortskern.

¹⁵ Der Ortskern entspricht dem in Kapitel 8.3 dargestellten Abgrenzungsvorschlag des Zentralen Versorgungsgebietes Amern

Abb. 20: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im Ortskern Amern

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
täglicher Bedarf insgesamt	4	1.870	8,4
Nahrungs- und Genussmittel	0	1.650	6,7
Gesundheits- und Körperpflege	1	X	X
Schnittblumen, Zeitschriften	0	X	X
Persönlicher Bedarf insgesamt	0	X	X
Bekleidung, Wäsche	0	0	0
Schuhe, Lederwaren	0	0	0
Uhren, Schmuck, med.-orth. Bedarf	0	X	X
Medien, Technik	0	X	X
Spiel, Sport, Hobby	1	X	X
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	X	X
Einrichtungsbedarf	0	0	0
Baumarktspezifische Sortimente	0	0	0
Einzelhandel insgesamt	6	2.100	9,2

Quelle: cima (2016), ggf. Rundungsdifferenzen

Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen enthalten, sodass eine Dokumentation der Umsätze in einzelnen Warengruppen dennoch möglich wird. Die Angaben zu der Anzahl der Betriebe beziehen sich nur auf die Unternehmen, die das jeweilige Sortiment als Hauptsortiment anbieten.

Abb. 21: Ortskern Amern



Quelle: cima (2016)

Der Geschäftsbesatz im Ortskern Amern wird ganz wesentlich durch die beiden benachbarten Lebensmittelmärkte REWE und NORMA geprägt. Während der REWE-Markt einen zeitgemäßen Marktauftritt in einer modernen Handelsimmobilie aufweist, bestehen bei dem unmittelbar angrenzende NORMA Lebensmitteldiscounter deutliche objektseitige Mängel (u.a. zwei leer stehende Ladenlokale im Eingangsbereich).

Ergänzende Fachgeschäfte des periodischen Bedarfs sind gegenwärtig im Amerner Ortskern nicht vorhanden. Im Hinblick auf die gesamtstädtischen Einzelhandelsstrukturen entfallen auf den Ortskern Amern insgesamt 9 % aller Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von

rd. 9 % und einem Anteil am gesamten Einzelhandelsumsatz der Gemeinde Schwalmtal von ca. 12 %.

Abb. 22: Nutzungsstruktur Ortskern Amern



Quelle: cima (2016)

Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

7.2 Weiterentwicklung des Einzelhandels außerhalb der Ortskerne

Auch den Standorten außerhalb der Ortskerne kommt eine wichtige Bedeutung im Rahmen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu. Innerhalb des Schwalmtaler Gemeindegebietes bestehen außerhalb der zuvor dargestellten Ortskerne weitere Standorte, an denen Einzelhandelsentwicklung geplant oder bereits seit mehreren Jahren etabliert sind.

7.2.1 Standort „Alte Schlossbrauerei“

Bei dem Standort „Alte Schlossbrauerei“ handelt es sich um eine Fläche im Kreuzungsbereich Roermonder Straße/ Lüttelforster Straße im Westen des Ortsteils Waldniel.

Der Standort „Alte Schlossbrauerei“ lässt sich stichpunktartig wie folgt charakterisieren:

- gute verkehrliche Anbindung über Roermonder Straße
- unmittelbare Anbindung an umliegende Wohnbebauung (weitere Wohnbebauung westlich des Standortes im Baugebiet Burghof II geplant)
- bereits langjährig etablierter Versorgungsstandort, v.a. für den westlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Waldniel

Aktuelle Planungen sehen die Neuordnung des Grundstücks und die Aufwertung des Bereiches als Standort der Nahversorgung vor. In diesem Zusammenhang sollen anstelle des bisher ansässigen Lidl-Marktes ein moderner Lebensmitteldiscountmarkt mit Backshop sowie ein Drogeriemarkt etabliert werden.

Aus Gutachtersicht kann im Falle einer Realisierung des Planvorhabens eine langfristige Sicherung des Areals als Nahversorgungsstandort sichergestellt und zugleich dem bestehende Angebotsdefizit im Sortimentsbereich Drogeriewaren in der Gemeinde Schwalmtal entgegengewirkt werden. Das Planvorhaben wurde bereits im März 2015 einer gutachterlichen Bewertung unterzogen.¹⁶ Dabei konnte die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche konnte in diesem Zusammenhang, sowohl in der Standortkommune Schwalmtal selbst, als auch in den Umlandkommunen, ausgeschlossen werden. Die Planungen sind auch vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortskerne zu sehen.

Abb. 23: Standort „Alte Schlossbrauerei“



Quelle: cima (2015)

¹⁶ Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandorts „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmtal-Waldniel, cima Köln, März 2015

7.2.2 Entwicklungsfläche Weuthen-Gelände Schwalmtal

In der öffentlichen Diskussion um die Weiterentwicklung des Schwalmtaler Einzelhandels steht bereits seit mehreren Jahren das Areal des Agrarhandels Weuthen (sog. Weuthen-Gelände an der Industriestraße zwischen Gewerbegebiet Auf dem Mutzer im Norden und dem Waldnieler Ortskern im Süden).

Der Standort des Weuthen-Geländes lässt sich stichpunktartig wie folgt charakterisieren:

- gute verkehrliche Anbindung über die Industriestraße
- ausreichende Flächenverfügbarkeit, auch für großflächige Einzelhandelsnutzungen
- fußläufige Anbindung an Ortskern über Stöckener Weg und Dülkener Straße vorhanden, aufgrund der räumlichen Distanz jedoch kein funktionsräumlicher Zusammenhang gegeben

Bisherige Planungen sahen u.a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscountmarktes sowie weitere Fachmarktnutzungen vor. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen, v.a. im Bereich der Nahversorgung innerhalb des nahegelegenen Waldnieler Ortskerns wäre in diesem Fall voraussichtlich mit erheblichen Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten innerhalb des Ortskerns zu rechnen. Ein solches Ansiedlungsbegehren würde damit einer wesentlichen Zielsetzung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes (Schutz und Weiterentwicklung der Ortskernlagen) widersprechen.

Aus Sicht der Gutachter sollte der Standort perspektivisch demnach nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten entwickelt werden. Möglich wäre jedoch weiterhin eine Handelsentwicklung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Dies könnte z.B. in Form einer Verlagerung bestehender Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aus dem Gewerbegebiet „Auf dem Mutzer“ (FRESSNAPF, LANDMARKT SCHWALMTAL), oder Neuansiedlungen von außerhalb erfolgen. Entsprechend dieser Handlungsempfehlungen wird angeregt, den Bereich als Sonderstandort für die Ansiedlung von Betrieben ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente vorzuhalten.

Abb. 24: Standort Weuthen-Gelände



Quelle: cima (2016)

7.2.3 Entwicklungsfläche ehemaliges Bauhof-Gelände

Neben den beiden zuvor dargestellten Standorten wurde in der jüngeren Vergangenheit auch das ehemalige Bauhof-Gelände der Gemeinde Schwalmtal zwischen Vogelsrather Weg im Osten und Amerner Straße im Westen innerhalb des Gewerbegebietes „Auf dem Mutzer“ mit der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen diskutiert.

Der Standort des ehemaligen Bauhof-Geländes lässt sich stichpunktartig wie folgt charakterisieren:

- gute verkehrliche Anbindung
- ausreichende Flächenverfügbarkeit, auch für großflächige Einzelhandelsnutzungen
- fehlende funktionsräumliche Anbindung an die Waldnieler Ortsmitte

Es bestehen Planungsabsichten, einen bereits bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt innerhalb des Gemeindegebietes auf das ehemalige Bauhof-Gelände zu verlagern und dort ergänzend einen Drogeriemarkt- und einen Schuhfachmarkt zu errichten.

Aus Gutachtersicht wird empfohlen, den Standort, welcher sich innerhalb des Gewerbegebietes „Auf dem Mutzer“ befindet und im Wesentlichen von gewerblichen Nutzungen umgeben ist, für den Fall einer handelsseitigen Entwicklung ausschließlich durch Betriebe mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten zu belegen. Aufgrund der räumlichen Lage des Standortes außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches und der fehlenden Anbindung an die Waldnieler Ortsmitte (städtebauliche Zäsur durch Industriestraße) wird eine Entwicklung mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten aus städtebaulicher Sicht (Zentrenschutz) als nicht sinnvoll erachtet. Darüber hinaus würde eine solche Entwicklung im Widerspruch mit den landesplanerischen Zielsetzungen (Lage im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen, GIB) stehen. Des Weiteren ist zu beachten, dass bereits konkrete Planungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort der ehemaligen Schlossbrauerei an der Roermonder Straße bestehen. Da es sich bei dem Standort der ehemaligen Schlossbrauerei um einen langjährig etablierten Nahversorgungsstandort im Gemeindegebiet handelt, sollte dieser im Hinblick auf die Schaffung eines umfassenden Drogeriewarenangebotes Priorität haben (vgl. Ausführung in Kapitel 7.2.1), zumal auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit zweier Drogeriemarkte in Schwalmtal wohl nicht realisierbar wären.

Abb. 25: Standort ehem. Bauhof-Gelände



Quelle: Gemeinde Schwalmtal (2016)

7.3 Entwicklungs- und Profilierungspotenziale des innerörtlichen Einzelhandels

Alle Überlegungen zur nachhaltigen Weiterentwicklung und Profilierung des innerörtlichen Einzelhandels in Schwalmtal sollte auf der bestehenden Versorgungsfunktion der Ortskerne aufbauen, d. h. es sollte das Ziel der Einzelhandelsentwicklung sein, zunächst eine ausreichende und vor allem flächendeckende Nahversorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen und eine darüber hinausgehende Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu erreichen. Für die einzelnen Branchen werden die entsprechenden Potenziale in Abb. 26 dargestellt.

Aufbauend auf den durchgeführten Ortsbegehungen und den Analysen der innerörtlichen Nutzungsstrukturen sind die beiden folgenden Handlungsfelder aus Gutachtersicht für attraktive Ortskerne in der Gemeinde Schwalmtal zu beachten:

- Optimierung des **Branchenmixes** und Förderung ergänzender Nutzungen
- Wiederbelegung von leer stehenden Geschäftslokalen durch ein aktives **Flächenmanagement**
- Verbesserung der Rahmenbedingungen des Handels

Aus Sicht der CIMA sollten die Handlungsfelder laufend überprüft und gegebenenfalls optimiert werden, um eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung für die Innenstadt zu erreichen. In der Vergangenheit wurde in vielen Städten und Gemeinden der Fehler gemacht, nur einzelne oder sogar nur eines der angeführten Handlungsfelder zu behandeln. Eine wirkungsvolle Attraktivierung kann z.B. nicht erreicht werden,

- wenn allein das optische Erscheinungsbild in den Ortskernen, nicht aber die Angebote verbessert werden,
- wenn der Handel hinsichtlich Vielfalt, Qualität, Service etc. ein attraktives Angebot bietet, der Erlebniswert der Innenstadt aber Schwächen zeigt.

7.3.1 Branchenmixoptimierung für den Schwalmtaler Einzelhandel

Im Rahmen der Analyse des Einzelhandelsbestandes wurde bereits aufgezeigt, dass trotz starker Wettbewerbsauseinandersetzungen mit den Umlandkommunen weiterhin gewisse Entwicklungspotenziale für den Schwalmtaler Einzelhandel bestehen. Auf branchenbezogener Ebene soll die nachfolgende Tabelle eine Übersicht der gutachterlichen Bewertung möglicher Entwicklungspotenziale darstellen.

Abb. 26: Branchenmixanalyse Gemeinde Schwalmtal

Warengruppe	aktuelles Angebot	Chancen bestehen für...
Nahrungs-/ Genussmittel	drei Vollsortimenter und vier Discountmärkte vorhanden, mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) im Gemeindegebiet vorhanden	Optimierung der Lebensmittelmärkte im Bestand, v.a. NORMA (Modernisierung, Verbesserung Marktauftritt, VK-Erweiterung) und KAISERS (VK-Erweiterung); ggfs. inhabergeführte Spezialanbieter (z.B. Weinhandlung)
Gesundheits-/ Körperpflege	drei Apotheken, Randsortimente Lebensmittelmärkte	Angebotsergänzung durch Drogeriemarkt
Bekleidung	Textildiscounter KIK und drei inhabergeführte Anbieter	Ergänzung durch Fachmarkt- und Filialkonzepte (sofern geeigneter Standort), zusätzliche Fachgeschäfte/ Boutiquen
Schuhe, Lederwaren	ein Schuhanbieter (DEICHMANN, Siemenstraße) vorhanden	Ergänzung durch Fachmarkt- und Filialkonzepte (sofern geeigneter Standort), weitere Fachgeschäfte möglich
Uhren, Schmuck, Optik	zwei Optiker und ein Hörgeräteakustiker (alle Ortskern Waldniel)	Ansiedlung eines Schmuckanbieters (auch Modeschmuck) möglich
Bücher	Antiquariat/ Buchhandlung im Ortskern Waldniel vorhanden	Angebotsergänzung (z.B. in Kombination mit Kinderspielzeug) ggfs. möglich
Schreibwaren	drei Anbieter vorhanden	Ausbau nicht zu erwarten
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik etc.	PC-Service vorhanden, z.T. Randsortimente der Mehrbranchenbetriebe (Baumarkt, Discounter)	Weiterer Ausbau nicht zu erwarten, da keine Tragfähigkeit für einen größeren Anbieter besteht
Sportartikel	spezialisierte Anbieter (Angelsport) sowie zwei Fahrradanbieter vorhanden	Angebotsergänzung im Bereich Sportartikel/ Sportbekleidung wünschenswert
Spielwaren	Lediglich als Randsortiment in Schwalmtal vorhanden	Als Angebotsergänzung bestehender Anbieter möglich
Zooartikel	Tierfachmarkt (FRESSNAPF), Randsortiment der Lebensmittelmärkte und Baumarkt	umfangreicher Ausbau nicht zu erwarten, Optimierung im Bestand (Modernisierung, Aufwertung Fachmarkt) möglich
Möbel/ Einrichtungsbedarf	Kleinflächiges Küchenstudio (THEVEN) und großflächiger Anbieter für Gartenmöbel (BLEICHERMÜHLE) vorhanden	Ausbau nicht zu erwarten
Heimtextilien	Lediglich als Randsortiment besetzte Warengruppe	Fachgeschäft für Innenausstattung und Heimtextilien möglich
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat	KODI als Haushaltswarendiscounter, Besatz an Geschenkboutiquen etc., kein „klassisches“ Porzellan- oder Haushaltswarengeschäft	Ausbau in Form von Geschenkboutiquen möglich

Quelle: cima (2016)

Gerade vor dem Hintergrund des intensiven Wettbewerbs mit den benachbarten Kommunen Niederkrüchten, Brügggen, Nettetal, Viersen und Mönchengladbach muss es das vorrangige Ziel des Schwalmtaler Einzelhandels sein, die eigenen Stärken in Angebot und Service des Facheinzelhandels herauszustellen und diesen auszubauen.

Weiterhin ist es von Bedeutung, kleinere Fachmarkt- und Filialkonzepte in Ergänzung zum Facheinzelhandel für die Ortskerne zu gewinnen. Insbesondere das Angebot in den Branchen des persönlichen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe etc.) sollten ausgebaut werden. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Ausbau des bestehenden Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Schwalmtal in einigen Sortimenten bereits aus Gründen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit möglicher Konzepte schwierig erscheint.

7.3.2 Aktives Flächenmanagement

Wie auch viele andere Kommunen ist die Gemeinde Schwalmtal von der Problematik leer stehender Ladenlokale betroffen.

Zur genaueren Analyse der Ursachen und zum Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten führte die cima im Rahmen der Bestandserhebung auch eine flächendeckende Erfassung der Leerstände in der Gemeinde Schwalmtal durch. Insgesamt 18 Leerstände (Ladenlokale für Einzelhandel und Dienstleistung sowie ungenutzte gastronomische Einrichtungen) wurden aufgenommen (davon sieben innerhalb des Waldnieler Ortskern und vier im Ortskern von Amern).

Flächenmanagement ist nicht zu verwechseln mit einer einfachen Leerstandserhebung und -veröffentlichung, das sich in der Erfassung und Veröffentlichung vorhandener Leerstände erschöpft. Von der alleinigen Herausgabe von Übersichten leer stehender Ladenlokale wird abgeraten, da von diesen Aufstellungen häufig allein das negative Signal einer wenig nachgefragten Handelslage ausgeht.

Für ein aktives Flächenmanagement gilt der Ratschlag, sich in Hinblick auf Handelsansiedlungen zunächst gezielt auf ausgewählte Objekte zu konzentrieren, bei denen eine Wiederbelegung aufgrund des Zustands des Ladenlokals und der Lage realistisch zu erwarten ist. Aktives Flächenmanagement sollte die folgenden Elemente umfassen:

- Herausgabe regelmäßig aktualisierter Kenndaten des Schwalmtaler Einzelhandels und Information über relevante Förderprogramme des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen
- Erfassung vorhandener Leerstände, Einbringen interessanter Objekte in regionale Datenbanken
- Individuelle Beratung ansässiger Unternehmen und Hauseigentümer mit Informationsübersichten über Architekten, Ladenbauer etc.

Abb. 27: Kernelemente eines aktiven Flächenmanagements

Kernelemente eines aktiven Flächenmanagements	
Erfassung freier Ladenlokale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Größe und Zustand der Objekte ▪ Verfügbarkeit ▪ Mietpreis
Kontakt Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beratung (Vermarktungsstrategie, Mietkonditionen, Investitionen in das Ladenlokal, alternative Nutzungen)
Eigeninitiative zur Flächenoptimierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenführung von Eigentümern ▪ Klärung von Auflagen
Ansprache potenzieller Mieter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflege Datenbank ▪ Mailings ▪ Persönliche Kontakte
Zwischennutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunstaktionen etc.
Anreize für Unternehmensansiedlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finanzielle Förderung von Unternehmensgründungen

Quelle: cima (2016)

- Aktive Ansprache potenzieller Nutzer bei interessanten Objekten (Unternehmen aus den Nachbarkommunen, die für Filialgründungen in Schwalmtal in Frage kommen, regional tätige Makler, Existenzgründer, Expansionsabteilung relevante Filialisten etc.).
- Vermittlung von Zwischennutzungen bzw. Leerstandsdekorationen.

8 Handlungsempfehlungen und planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels

8.1 Vorbemerkungen

Die größten Veränderungen im Einzelhandel gehen seit Jahren von der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels aus. Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Ziele der Landesplanung sind u.a. die Erhaltung und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs. Vorhaben an nicht integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Bis zum 31.12.2011 galt in Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Landesentwicklung (LEPro) (vgl. § 38 LEPro NRW), auf dessen Grundlage die Ansiedlung von großflächigen Anbietern mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb „Zentraler Versorgungsbereiche“ zulässig war.

Am 13.07.2013 trat der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel als Nachfolgeregelung zum LEPro in Kraft. Die dort enthaltenen Ziele und Grundsätze sind somit die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit ein Einzelhandelsvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Aus dem Sachlichen Teilplan leiten sich wesentliche Anforderungen an ein kommunales Einzelhandelskonzept ab. Da Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nach dem Ziel 2 des Sachlichen Teilplans nur in bestehenden oder neu geplanten Zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden können, sind die Kommunen weiterhin aufgefordert, in kommunalen Einzelhandelskonzepten die Zentralen Versorgungsbereiche sachlich begründet räumlich abzugrenzen.

Gleichzeitig enthält der Sachliche Teilplan eine Liste der aus Sicht der Landesplanung und Raumordnung zentrenrelevanten Sortimente auf Landesebene (siehe Anlage):

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)

- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Gleichzeitig stellt der Sachliche Teilplan auch klar, dass weitere Sortimente von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden können.

Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 ist jede Aufstellung der zentrenrelevanten Sortimente in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten hin zu überprüfen. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht-integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation. Die begründete Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste ist daher Bestandteil des vorliegenden Konzeptes.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept liefert mit der begründeten räumlichen Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Ortskernen Waldniel und Amern und der Vorlage einer aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleiteten Schwalmtaler Sortimentsliste die beiden zentralen planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

8.2 Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34, Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „Zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das OVG NRW hat bereits in einer Entscheidung vom 11.12.06 den Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf.

auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Stadt mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.¹⁷
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.¹⁸
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als Zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfahrtsstraße).

¹⁷ Vgl. auch Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

¹⁸ Vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes,
- städtebaulich integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Gemeinde.

Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen.

8.3 Räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche Waldniel und Amern sowie der Sonderstandorte Siemensstraße und Weuthen-Gelände

Das in Kap. 6.2 vorgestellte Schwalmtaler Zentrenkonzept enthält folgende Festlegungen:

- Der **Ortskern von Waldniel** bildet das **Hauptzentrum** mit gesamtgemeindlicher Handels- und Dienstleistungsfunktion. Für das Hauptzentrum ist ein Zentraler Versorgungsbereich räumlich abzugrenzen.
- Der **Ortskern Amern** erfüllt ebenfalls die Anforderungen zum Ausweis eines Zentralen Versorgungsbereiches. Die Nutzungen erfüllen im Wesentlichen Versorgungsfunktion für den Ortsteil Amern selbst. Entsprechend dieser v.a. kleinräumigen Versorgungsfunktion wird der Ortskern Amern als **Nahversorgungszentrum** im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches abgegrenzt.
- Die bestehende Handelsagglomeration an der Siemensstraße sowie das sog. Weuthen-Gelände werden als **Sonderstandorte für den Einzelhandel ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente** eingestuft. Die am Standort Siemensstraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Lebensmittelmarkt HIT, Schuhfachmarkt DEICHMANN) genießen Bestandsschutz¹⁹, ein weiterer Ausbau des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes an nicht-integrierten Standortlagen sollte jedoch ausgeschlossen werden, um die Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche nicht zu beeinträchtigen.

¹⁹ Im Sinne der Bestandssicherung kann den Betrieben ausnahmsweise auch eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Diese ist entsprechend der landesplanerischen Vorgaben jedoch auf ein geringfügiges Maß zu beschränken, welches zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Marktes erforderlich ist. Der genaue Umfang einer solchen Erweiterungsmaßnahme ist im Einzelfall zu ermitteln. Grundsätzlich ist diese jedoch ausschließlich als bestandssichernde Maßnahme zu verstehen.

Für die Bauleitplanung sind die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional in Form des Hauptzentrums „Ortskern Waldniel“ und des Nahversorgungszentrums „Ortskern Amern“ abzugrenzen. Ebenso werden die Sonderstandorte „Siemensstraße“ und „Weuthen-Gelände“ räumlich exakt definiert.

Die Zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Waldniel und Nahversorgungszentrum Amern werden nachfolgend anhand der in Kap. 8.2 aufgeführten Kriterien räumlich abgegrenzt.

8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Waldniel

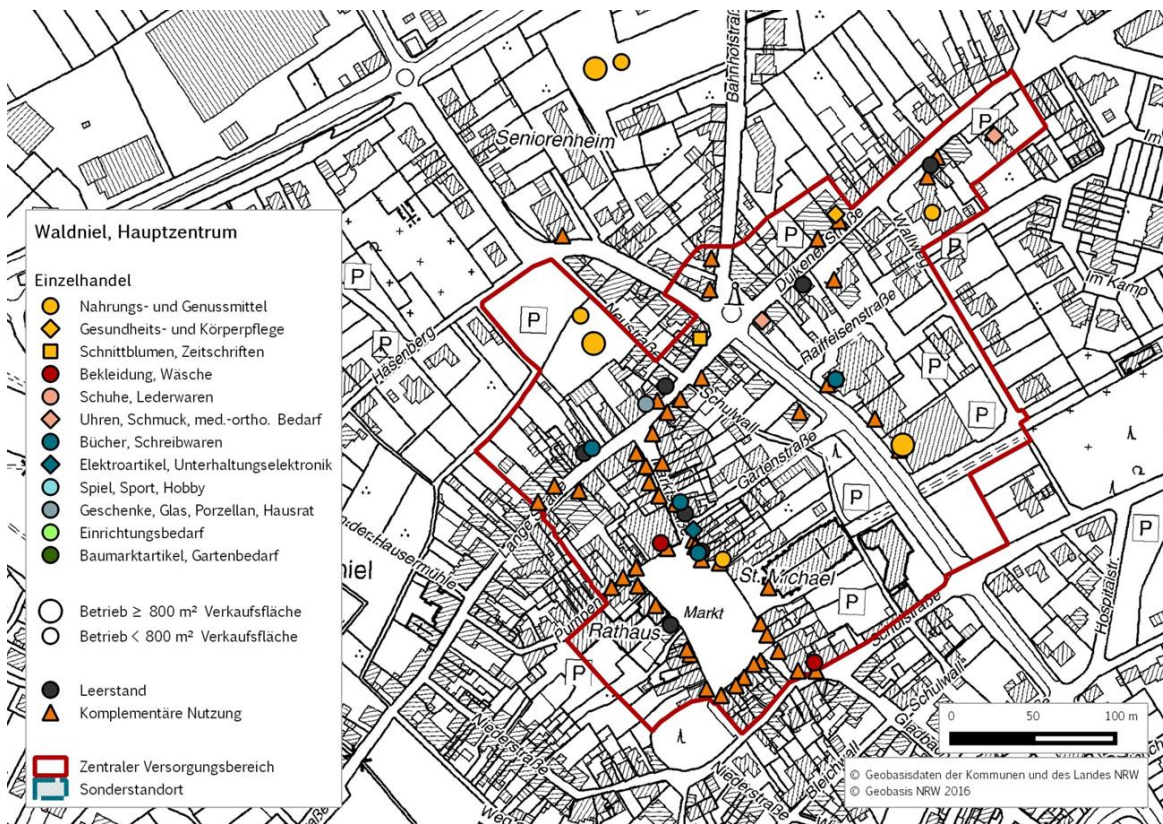
Der Zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Waldniel umfasst den Bereich mit dem dichtesten Besatz zentrenprägender Nutzungen rund um den Marktplatz (historischer Ortskern), der Sankt-Michael-Straße, Lange Straße und Dülkener Straße. Der Gesamtbereich ist geprägt durch einen vergleichsweise geringen Einzelhandelsbesatz. Bezogen auf die Anzahl der Nutzungen dominiert im Waldnieler Ortskern das Angebot ergänzender Innenstadtnutzungen (u.a. Gastronomie, Dienstleistungsangebote, Verwaltungseinrichtung).

Es besteht eine angemessene verkehrliche Erreichbarkeit des Zentrums, v.a. über die aus nördlicher Richtung von der K8 (Nordtangente/ Industriestraße) kommenden Straßen Amerner Straße und Bahnhofstraße.

Der Einzelhandelsbesatz innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wird geprägt durch die beiden Lebensmittelvollsortimenter KAISERS an der Sankt-Michael-Straße sowie dem im Februar 2012 auf dem Gelände der alten Krautfabrik im Norden des Zentrums eröffneten EDEKA-Markt. Das übrige Einzelhandelsangebot, welches ausschließlich kleinteilig strukturiert ist, umfasst Angeboten aus den Bereichen Bekleidung, Bücher/ Schreibwaren, Arzneimittel sowie Glas/ Porzellan/ Keramik.

Vor dem Hintergrund der kompakten und v.a. im Bereich des historischen Ortskerns ausschließlich kleinteiligen Siedlungsstrukturen konnten im Rahmen der vorliegenden Untersuchung keine Flächenpotenziale größeren Zuschnitts ausfindig gemacht werden. Angrenzend an den bestehenden KAISERS-Marktes befindet sich jedoch ein unbebautes Grundstück mit einer Grundfläche von rd. 1.400 m². Unter Berücksichtigung der aktuellen Verkaufsflächen-dimensionierung des angrenzenden KAISERS-Marktes von unter 1.000 m² könnte das genannte Grundstück perspektivisch als Flächenpotenzial im Rahmen einer Verkaufsflächenanpassung des Marktes (ggf. als Stellplatzanlage) an aktuelle Markterfordernisse genutzt werden.

Abb. 28: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Waldniel



Quelle: cima (2016)

Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

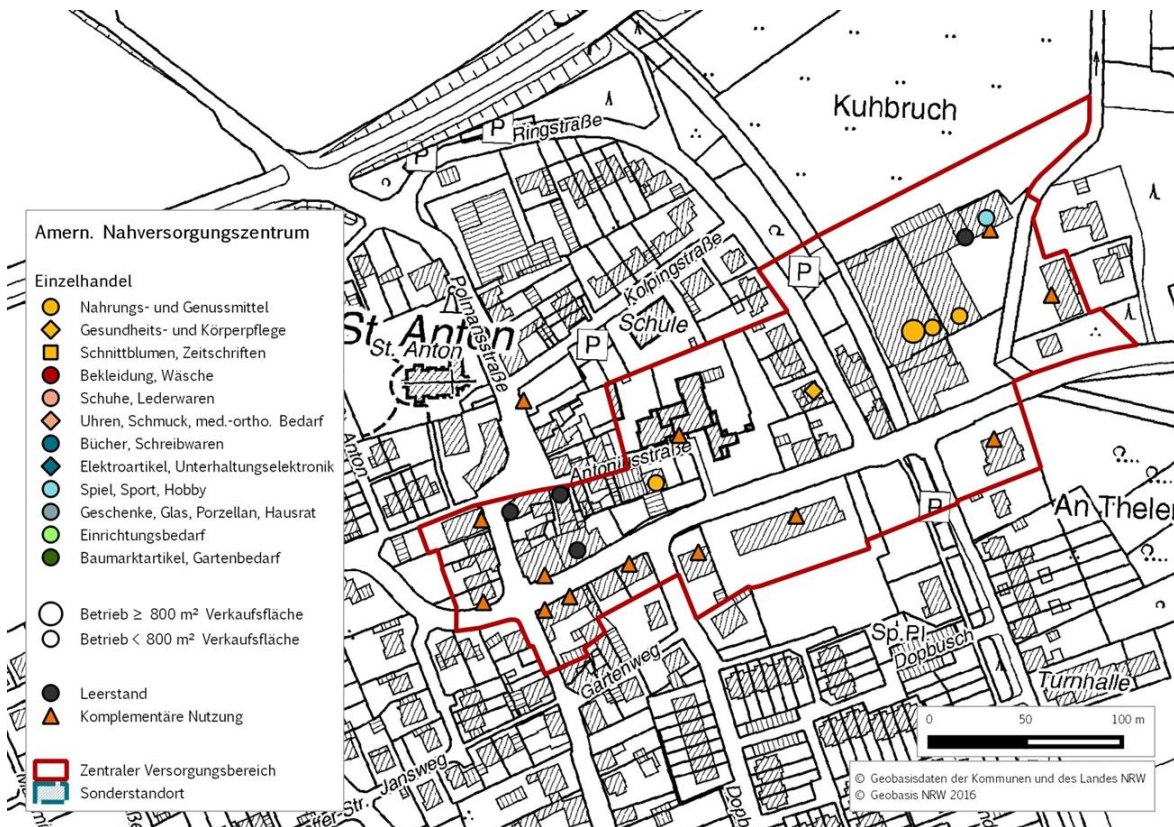
8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Amern (Nahversorgungszentrum)

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Amern erstreckt sich über eine Distanz von rd. 350 m entlang der Hauptstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Polmansstraße im Westen und dem Kranenbachcenter (mit REWE und NORMA) im Osten.

Der eindeutige Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches. Hier ist mit dem im November 2012 eröffneten REWE-Markt der flächengrößte Anbieter im Ortskern vorhanden. Darüber hinaus grenzt unmittelbar an den genannten REWE-Markt ein Lebensmitteldiscounter des Anbieters NORMA an. Dieser weist jedoch deutliche Mängel, v.a. im Hinblick auf die Verkaufsflächengröße und Außendarstellung auf. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Zentrums mit einem Anbieter für Angelsportbedarf, einer Apotheke sowie einem Tankstellenshop weitere kleinteilige Einzelhandelnutzungen. Der Verkaufsflächenanteil von rd. 89 % und ein Umsatzanteil in Höhe von ca. 92 % im Bereich des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Arzneimittel) am gesamten Einzelhandel innerhalb des Zentrums spiegelt die Funktion als Nahversorgungszentrum wieder. Ergänzt wird das Einzelhandlungsangebot durch mehrere Kom-

plementärnutzungen entlang der Hauptstraße (u.a. Sparkasse, Volksbank, Gastronomie, Fahrschule).

Abb. 29: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Amern



Quelle: cima (2016)

Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

Im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums sollten zunächst die objektseitigen Defizite des Lebensmitteldiscounters NORMA behoben werden. Aus Gutachtersicht bestehen für den Standortbereich des Kranenbachzentrums aufgrund vorhandener Flächenpotenziale darüber hinaus Möglichkeiten Chancen zur weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen im Ortskern. Zur langfristigen Stärkung des Nahversorgungszentrums und dessen Versorgungsfunktion im Gemeindegebiet kann eine Weiterentwicklung des Standortbereiches empfohlen werden. Sowohl aus städtebaulicher als auch versorgungsstruktureller Sicht weist der Bereich aufgrund der Lage zwischen den Hauptsiedlungsbereichen des Ortsteils Amern wesentliche Vorteile gegenüber dezentralen Standortlagen im Hinblick auf dessen Nahversorgungsfunktion auf.

Es bestehen bereits erste Planungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters. Diese Planungen sehen auch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und ggf. eines Sonderpostenmarktes vor. Im Rahmen einer durch das Büro Stadt + Handel im Jahr 2015 vorgelegten Untersuchung²⁰ wurde die Planung im Hinblick auf de-

²⁰ vgl. „Fachgutachterliche Ersteinschätzung – Weiterentwicklung des Kranenbachcenters im Ortsteil Amern in der Gemeinde Schwalmtal“, Stadt + Handel, Dortmund, Februar 2015

ren planungsrechtliche und stadtentwicklungspolitische Genehmigungsfähigkeit untersucht. Ein Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens war nicht Gegenstand der Untersuchung.

Die cima weist darauf hin, dass der Bereich des Kranenbachcenters östlich der Ringstraße im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) derzeit als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFA) dargestellt ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Am/33, „Kranenbachcenter“ ist die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf max. 2.500 m² für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente begrenzt. Zukünftige Planungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu untersuchen. Dabei ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens zu erbringen.

8.3.3 Sonderstandorte „Siemensstraße“ und „Weuthen-Gelände“

In Ergänzung zu den Zentralen Versorgungsbereichen wird die räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (sowohl großflächige als auch nicht großflächig) an den nachfolgend dargestellten Sonderstandorten empfohlen. Da es sich dabei um autokundenorientierte Standorte handelt, können durch die Konzentration der Angebotsformen auch die entstehenden Verkehrsströme gebündelt werden.

Als Sonderstandorte für groß- (und klein-)flächige Einzelhandelbetriebe ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente werden die nachfolgend dargestellten Standortbereiche in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal aufgenommen.

Abb. 30: Sonderstandort Siemensstraße

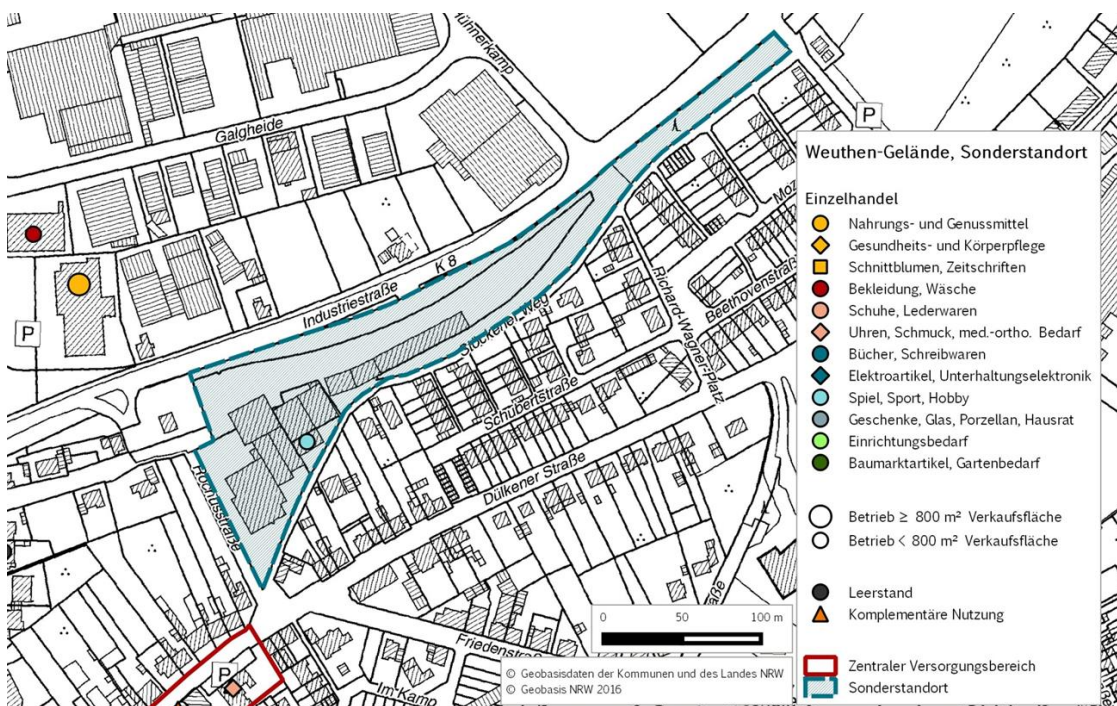


Quelle: cima (2016)

Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

Mit dieser Einstufung wird dem zukünftigen Flächenbedarf von Betrieben des großflächigen Einzelhandels ohne nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente Rechnung getragen und für die Ansiedlung von derartigen Fachmärkten (z.B. Tapeten-, Garten-, Tier-, oder Fliesenfachmarkt) Flächenpotenziale geschaffen.

Abb. 31: Sonderstandort Weuthen-Gelände



Quelle: cima (2016)

Anmerkung: Bedingt durch die Georeferenzierung kann nur eine Nutzung je Gebäude (Straße/ Hausnummer) dargestellt werden.

Der Einzelhandelsstandort an der Siemensstraße umfasst derzeit die Fläche des HIT-Marktes (inkl. Getränkemarkt und Tankstelle), den PROFI BAUMARKT sowie eine Filiale des Schuhanbieters DEICHMANN. Da lediglich der PROFI BAUMARKT als nicht-zentrenrelevanter Fachmarkt am Standort vorhanden ist und damit der Angebotsschwerpunkt gegenwärtig bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt, erfüllt der Bereich zum jetzigen Zeitpunkt nicht das Anforderungsprofil eines Fachmarktstandortes ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal ist der Bereich nördlich der Siemensstraße (mit HIT, PROFI BAUMARKT) als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Am/8 (4. Änderung) ist dieser Bereich als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sehen eine Beschränkung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet von maximal 5.300 m² vor. Der Verkaufsflächenanteil für nahversorgungsrelevante Sortimente darf dabei maximal 2.200 m² betragen. Die zulässigen Gesamtverkaufsflächen werden gegenwärtig durch die ansässigen Einzelhandelsbetriebe (HIT-Verbrauchermarkt, Tierfachmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt) belegt. Der südlich der Siemensstraße ansässige DEICHMANN Schuhmarkt befindet sich in einer Gewerbegebietslage. In diesem Bereich sind großflächige Einzelhandelsnutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmeregelungen bestehen für Eigenproduktionen ansässiger Handwerks- und Produktionsbetriebe (sog. Annexhandel). Der bestehende Schuhfachmarkt genießt Bestands-

schutz. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Marktes wurde im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Am/8 auf max. 390 m² festgesetzt.

Der Standort des Weuthen-Geländes wird im Flächennutzungsplan derzeit als Mischgebiet dargestellt. Für den Fall einer Einzelhandelsentwicklung am Standort Weuthen-Gelände sollte planungsrechtlich sichergestellt werden, dass dort keine Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden können. Solche Vorhaben würden den Aussagen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes und der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Schwalmtal (Schutz und Weiterentwicklung der Ortskernlagen) widersprechen.

Die Aufnahme dieser Standorte in das Zentrenkonzept stellt somit eine planerische Zielvorstellung für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Schwalmtal dar. Durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen können die räumlich definierten Sonderstandorte zukünftig bei Bedarf durch Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten belegt werden. Dies bedeutet jedoch ebenso, dass keine zusätzlichen Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimenten angesiedelt werden sollten. Alle bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz.

8.4 Nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte

Neben den Zentralen Versorgungsbereichen und den Sonderstandorten bestehen im Gemeindegebiet weitere relevante Standortbereiche des Einzelhandels. Diese erfüllen zwar nicht die Mindestanforderungen zur Klassifizierung als Zentraler Versorgungsbereich, erfüllen jedoch eine wichtige Funktion im Bereich der Nahversorgung.

Als sog. **nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte mit Wohngebietsanschluss** werden der Standort („Alte Schlossbrauerei“) an der Roermonder Straße und der PENNY-Markt in der Bahnhofstraße klassifiziert. Die Standorte sind im Sinne einer wohnortnahen Versorgungssituation zu begrüßen und im Rahmen der Sicherung der örtlichen Nahversorgung weiter zu entwickeln; im Gegensatz zu den Anbietern innerhalb eines abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches genießen die Betriebe aber keinen erhöhten planungsrechtlichem Schutz.

Der am Standort Bahnhofstraße bestehende PENNY-Markt befindet sich nur rd. 150 Meter nördlich des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Waldniel. Aufgrund der fehlenden funktionsräumlichen Anbindung an den Ortskern ist dieser Bereich jedoch nicht dem Zentrum zuzuordnen. Vor dem Hintergrund der Bedeutung dieses etablierten Lebensmittelmarktes als Bestandteil des örtlichen Versorgungsnetzes soll dieser jedoch als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung hervorgehoben werden. Für den Standort „Alte Schlossbrauerei“ bestehen Planungen zur Umstrukturierung des Standortes. Die Planungen sehen vor, den bisher am Standort ansässigen LIDL Lebensmitteldiscountmarkt durch einen Lebensmitteldiscounter des Anbieters NETTO (1.055 m² VKF) zu ersetzen und um einen Drogeriemarkt (600 m² VKF) sowie eine Bäckereiverkaufsstelle (55 m² VKF) zu ergänzen. Eine entsprechende Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch die cima im Jahr 2015 erarbeitet.²¹ Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Flächenentwicklung stadt-

²¹ Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandorts „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmtal-Waldniel, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, März 2015

und regionalverträglich ist. Eine räumliche Abgrenzung der aufgeführten nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht vorgenommen, da aus dieser Einstufung keine planungsrechtlichen Schutzansprüche o.ä. abzuleiten sind. Die Darstellung der Standorte im Zentrenkonzept (Abb. 16) hat ergänzenden, nachrichtlichen Charakter.

9 Schwalmtaler Sortimentsliste

9.1 Vorbemerkung

Zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung müssen in den Bebauungsplänen bei der Ausweisung von Sondergebieten die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente detailliert aufgelistet werden. Außerdem sollten in den Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gezielt festgelegt werden. Um innerhalb des Gemeindegebiets eine einheitliche Vorgehensweise sicherzustellen, empfiehlt es sich, auf der Basis eines Einzelhandelskonzeptes die in der jeweiligen Kommune als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant einzustufende Sortimente zu definieren und diese Liste in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aufzunehmen.

Die nachfolgend ausgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Schwalmthal. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in Anlage 1 des NRW Einzelhandelserlasses oder auch der Rückgriff auf andere Listen (z.B. sogenannte „Kölner Liste“) im Rahmen der baurechtlichen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und baurechtliche Festsetzungen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichermaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.²²

Unbedingt zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Sortimentsliste im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) regelt: Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z.B. in Mischgebieten außerhalb der Innenstadt in Form eines kleineren Fachgeschäftes angeboten werden. Ein Blumenladen oder eine Bäckerei sind daher auch weiterhin außerhalb der Ortskerne zulässig. Dagegen kann die Ansiedlung eines Textil- oder Schuhfachmarktes in einem Gewerbegebiet gezielt mit Hilfe der Sortimentsliste planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

²² OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

9.2 Zur Ableitung der Schwalmtaler Sortimentsliste

Bei der Ableitung der Schwalmtaler Liste hat die cima die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf). Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden auch den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Als **zentrenrelevant** werden die Sortimente bezeichnet, die darüber hinaus

- für die Funktionstüchtigkeit der Zentren als Einkaufsort von Bedeutung sind (z. B. als Hauptsortiment eines Frequenzbringers),
- vom Kunden ohne Probleme auch bei der Lage der Geschäfte in einer Innenstadt oder in einem Stadtteilzentrum abtransportiert werden können,
- von den Synergieeffekten und den Passantenfrequenzen einer Innenstadt oder eines Stadtteilzentrums profitieren.

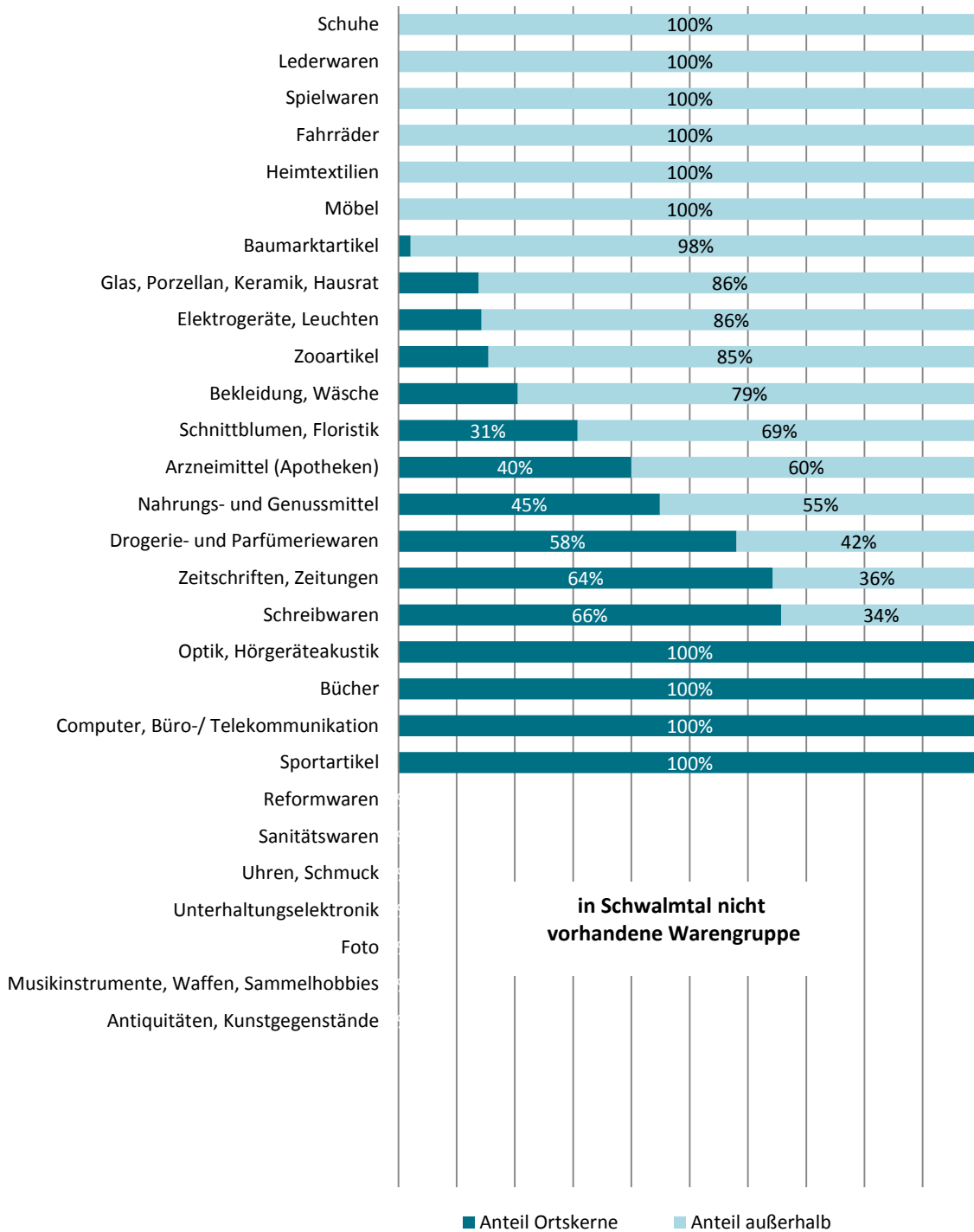
Es kann sich dabei sowohl um Sortimente handeln, die bereits heute im nennenswerten Umfang in den Zentren Waldniel oder Amern angeboten werden, als auch um solche Warengruppen, die bislang nur untergeordnete Bedeutung in den beiden Ortsmitten haben, aber aus planerischer Sicht Bestandteil des innerstädtischen Angebotes sein sollten.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht oder nur sehr eingeschränkt in einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum angeboten werden können,
- die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Gewicht, Größe etc.) von den Kunden nur schwierig aus einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum abtransportiert werden können.

Nicht zentrenrelevante Sortimente werden meist überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten. Für die Gemeinde Schwalmtal werden die Verkaufsflächenanteile der einzelnen Sortimente, differenziert nach Lage innerhalb bzw. außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, in Abb. 32 dargestellt.

Abb. 32: Verkaufsflächenanteile nach Lagen



Quelle: cima (2016)

Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Schwalmtal sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Die Aufstellung berücksichtigt die nachfolgenden spezifischen Aspekte des Handels in Schwalmtal sowie das allgemeine Verbraucherverhalten:

- Die angeführten Sortimente finden sich bereits heute in den Ortskernen und tragen dort maßgeblich zur Versorgungsfunktion bei. Die Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in den Ortskernen von Waldniel und Schwalmtal gehört zu den wesentlichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes.
- Die über die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hinaus aufgeführten Warengruppen sind als ergänzende Angebote der Nahversorgung anzusehen, deren Kauf häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird. Die Aufstellung entspricht somit dem allgemeinen Verbraucherverhalten und unterstützt die im Einzelhandelskonzept als Ziel formulierte Sicherstellung einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.
- Bei der Warengruppe Blumen wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Da Schnittblumen auch in Schwalmtal einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität der Ortskerne leisten, sind diese als nahversorgungsrelevantes Sortiment anzusehen. Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden dagegen vor allem über Gartenmärkte verkauft, die u.a. aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfs in integrierten Lagen nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Definition der zentrenrelevanten Sortimente

Die nachfolgenden Warengruppen werden als **zentrenrelevant** eingestuft, da sie gegenwärtig zu den Kernsortimenten des örtlichen Facheinzelhandels in den Ortskernen gehören bzw. diese eine strategische Bedeutung für die Innenstadtentwicklung und die Frequenzsicherung des innerörtlichen Einzelhandels übernehmen können. Ferner wurde bei der Zuordnung die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel aufgeführte Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente beachtet.

- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- optische und akustische Artikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Bücher
- Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat

Die Zentrenrelevanz dieser Sortimente ist aus folgenden Gründen begründet:

- Das Segment **Bekleidung/ Wäsche** ist in der Gemeinde Schwalmtal aufgrund bestehender Angebote in einigen Fachgeschäften (u.a. BOUTIQUE LAFAYETTE, ELLA FASHION & TRENDS) sowie der allgemeinen Bedeutung der Warengruppe für die Attraktivität einer innerörtlichen Handelslage als zentrenrelevant zu bewerten.
- Die Warengruppe **optische und akustische Artikel** sind im Waldnieler Ortskern (HÖKE OPTIK, SCHWALMTAL OPTIK KOPPERS, GEERS HÖRGERÄTE) vertreten. Aufgrund des sehr spezialisierten und hochwertigen Angebotes empfiehlt die cima auch dieser Branche eine Zentrenrelevanz zuzusprechen.
- Das Sortiment **Schreibwaren** ist aus Gutachtersicht ebenso den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen; Schreibwaren werden u.a. im Fachgeschäft PAPERWORLD in der Marktstraße angeboten.
- **Sportartikel** im Sinne von Sportbekleidung sind gegenwärtig ebenfalls nicht im Schwalmtaler Fachhandel. Im Falle von Neuansiedlungen sollten in diesem Sortiment die Ortskerne Priorität haben, so dass auch dieses den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wird.
- Das Sortiment **Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat** sollte ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. In der Branche Glas/ Porzellan/ Keramik sind im Ortskern Waldniel kleinteilige Facheinzelhändler vorhanden (u.a. AMBIENTE, DOLCE VITA DECO). Auch der Haushaltswarendiscounter KODI hält auf Teilflächen ein relevantes Angebot bereit. Außerhalb der Innenstadt wird dieses Segment auf Teilflächen von insgesamt über 1.000 m² als festes Randsortiment des Gartenmöbelanbieters BLEICHERMÜH und dem Profi Baumarkt angeboten. Mit der Festsetzung dieses Sortimentes als zentrenrelevante Branche bewahrt man sich planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung (Randsortimentsregelung) dieses Sortimentes außerhalb der Ortskerne geht.

Ebenfalls als **zentrenrelevant** eingestuft sind die nachfolgenden Sortimente. Es handelt sich hierbei um Warengruppen, die bislang in den Schwalmtaler Ortskernen nicht oder nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Sie stellen jedoch Entwicklungspotenziale zur Weiterentwicklung der Ortskerne dar. Zudem handelt es sich um Waren, die hinsichtlich der Angebotspräsentation und des Warenabtransportes durch den Kunden mit den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten ohne Einschränkungen in Einklang zu bringen sind:

- Uhren, Schmuck
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Unterhaltungselektronik und Tonträger
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte wie Mixer)
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Medizinische, orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

Uhren und Schmuck werden in den Schwalmtaler Ortskernen derzeit nicht durch ein qualifiziertes Fachgeschäft angeboten. Dennoch empfiehlt die cima auch dieses Sortiment als zentrenrelevant zu bewerten, um den Besitz an höherwertigen Fachgeschäften in den Ortskernen zu fördern.

Im Segment **Schuhe** ist in den Schwalmtaler Ortskernen gegenwärtig kein relevantes Angebot vorhanden. Das Angebot konzentriert sich auf den dezentral (Sonderstandort Siemensstraße) gelegenen Schuhfachmarkt DEICHMANN. Aufgrund der allgemeinen Bedeutung des Sortiments für die Attraktivität und den Branchenmix in den Zentren ist dieses ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Spielwaren sind u.a. aufgrund des Sortimentscharakters (Kleinteiligkeit), dem damit i.d.R. verbundenen geringen Flächenbedarf und dessen ergänzende Funktion zur Abrundung eines attraktiven Branchenmixes als zentrenrelevant einzuordnen. Ein Fachgeschäft ist aktuell jedoch nicht in Schwalmtal ansässig.

Der Bereich der **Elektrowaren** ist aufgrund der Vielzahl der Teilsortimente (u.a. Unterhaltungselektronik, Haushaltsgeräte) differenziert zu betrachten. Entsprechend der hohen Eigenattraktivität und der damit verbundenen Frequenzwirkung des Teilsortimentes Unterhaltungselektronik ist dieses den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Teilsortimente Elektrogroßgeräte (sog. „Weiße Ware“) und Lampen weisen v.a. aufgrund ihres Sortimentscharakters (u.a. Sperrigkeit) jedoch kaum innerörtliche Leitfunktion auf. Darüber hinaus werden Lampen/ Leuchten im heute bereits überwiegend als Randsortimente (z.B. bei Baumärkten) an dezentralen Standorten angeboten. Das Sortiment **Lampen/ Leuchten** ist demnach aus gutachterlicher Sicht als nicht-zentrenrelevant zu bewerten, zumal die Ansiedlung eines Fachgeschäftes für Lampen/ Leuchten in den Schwalmtaler Ortskernen als wenig realistisch erachtet werden muss.

Sanitätsartikel (medizinische und orthopädische Erzeugnisse) sollten in Schwalmtal als zentrenrelevant eingestuft werden, da sie zum einen Sortimentsbestandteil von Apotheken sind und zum anderen die Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes innerhalb der Ortskerne forciert werden kann.

Musikinstrumente werden aktuell nicht in Schwalmtal angeboten. Es sollte das Entwicklungsziel der Gemeinde Schwalmtal sein, diese Sortimente im Falle eines Ansiedlungsbegehrens ausschließlich in den Ortskernen anzusiedeln. Dabei handelt es sich meist um kleinflächige Fachgeschäfte, die in besonderem Maße von den innerörtlichen Lagequalitäten profitieren.

Das Sortiment **Fotoartikel und Fotobedarf** wird derzeit in Schwalmtal weder in den Ortskernen noch in den Außenbereichen angeboten. Im Sinne einer zukunftsorientierten Bauleitplanung sollte auch dieses Sortiment zentrenrelevant sein.

Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente werden als **nicht zentrenrelevant** eingeordnet, da auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile in den Ortskernen bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für Schwalmtal nachgewiesen werden kann. Die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in den Schwalmtaler

Ortskernen sind zudem nur sehr schwer mit den Marktanforderungen und -entwicklungen entsprechender Anbieter und Betreiber in Einklang zu bringen. Die Sortimente spielen für die Attraktivität der Zentralen Versorgungsbereiche i.d.R. keine nennenswerte Rolle und werden meist von flächenintensiven Fachmärkten angeboten.

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Lampen und Leuchten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Angelartikel, Jagdartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Möbel (einschl. Küchen und Gartenmöbel)
- Büromöbel
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Zusammenfassend wird der Gemeinde Schwalmtal die nachfolgende „Schwalmtaler Liste“ empfohlen, die sich neben der gegenwärtigen Angebotssituation in Schwalmtal auch an der aktuellen Rechtsprechung sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen orientiert. Im Unterschied zur Sortimentsliste des LEP NRW werden in der nachfolgenden Schwalmtaler Sortimentsliste auch die nicht zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter. Sie ist im Gegensatz zur Liste der zentrenrelevanten Sortimente nicht abschließend und kann um weitere Sortimente ergänzt werden.

Abb. 33: Vorschlag einer „Schwalmtaler Sortimentsliste“

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Reformwaren ▪ Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen und Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümerie- und Kosmetikartikel ▪ Medizinische, orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel) ▪ optische und akustische Artikel ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen) ▪ Uhren, Schmuck ▪ Bücher ▪ Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe ▪ Spielwaren und Bastelartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel ▪ Papier, Bürobedarf, Schreibwaren ▪ Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte) ▪ Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat ▪ Handarbeitsbedarf ▪ Medien (Unterhaltungs- und kommunikationselektronik, Computer, Foto, einschließlich Zubehör) ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör
nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“) ▪ Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Angelartikel, Jagdartikel ▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder) ▪ Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) ▪ Möbel (einschl. Küchen und Gartenmöbel) ▪ Büromöbel ▪ gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge) ▪ Farben und Lacke, Tapeten ▪ Lampen und Leuchten ▪ Teppiche und Bodenbeläge ▪ Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse ▪ Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden. Sofern im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgen soll, empfiehlt die cima einen Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige („WZ-Liste“). Eine Zuordnung der cima-Warengruppen zu den WZ-Gruppen findet sich im Anhang.

10 Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die cima folgende grundsätzlichen Prinzipien anzuwenden:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für Ergänzungsstandorte der Nahversorgung möglich, wenn entsprechend der Vorgaben des LEP NRW der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dient und innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche keine entsprechenden Entwicklungsflächen verfügbar sind.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in den Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- In GE- und GI-Gebieten ist der Handel mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Ausnahmen bilden hier: Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten; Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher; bestehende Betriebe (auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und des Standortes kann diesen Betrieben ausnahmsweise eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Der Umfang einer solchen Erweiterungsmöglichkeit ist aus der gutachterlichen Bewertung des jeweiligen Einzelfalls abzuleiten.
- In MI-Gebieten sind Einzelhandelsnutzungen bis 800 m² Verkaufsfläche im Allgemeinen zulässig.
- Nur in begründeten Einzelfällen sind Einzelhandelsnutzungen in Mischgebieten generell auszuschließen. Als Beispiel sei genannt das Umfeld von frequenzstarken Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Ortskerne. In der Praxis führen diese Betriebe häufig zur Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in direkter Nachbarschaft. Liegt eine Mischgebietsausweisung vor, sind grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit unabhängig vom Sortiment zulässig. Um der Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Fachmärkten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche vorzubeugen, kann ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in diesen Fällen geboten sein.
- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Der im LEP NRW genannte Umfang von max. 2.500 m² Verkaufsfläche (Grundsatz der Raumordnung) für zentrenrelevante Randsortimente sollte für die Gemeinde Schwalmtal jedoch nicht der Maßstab sein, da bereits deutlich geringere Verkaufsflächenzuwächse schädliche Auswirkungen haben können. Es wird empfohlen, die Dimensionierung einzelner Randsortimente im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu analysieren und zu bewerten. Damit wird sichergestellt, dass die maximal zulässigen Randsortimentsflächen nicht durch ein einzelnes Sortiment belegt werden können.

- Strittige maximale Verkaufsflächenfestsetzungen in den Bebauungsplänen sind zu vermeiden. Nur die 800 m² Verkaufsgrenze ist hier allgemein anerkannt.

Erforderliches Beteiligungsverfahren und förmliche Beschlüsse

Abschließend sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass das vorliegende Einzelhandelskonzept vom Rat der Gemeinde Schwalmtal förmlich beschlossen werden muss, damit es als Grundlage für zukünftige Bauleitverfahren und Ansiedlungsentscheidungen dienen kann.

Im Einzelnen sind folgende Schritte zu empfehlen:

- Durchführung eines geeigneten Beteiligungsverfahrens der Nachbarkommunen, der relevanten Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
- Förmlicher Beschluss des Schwalmtaler Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1, Abs. 6, Nr. 11 BauGB durch den Rat der Gemeinde Schwalmtal
- Förmlicher Beschluss der Zentralen Versorgungsbereiche in der vorgeschlagenen räumlichen Abgrenzung durch den Rat der Gemeinde Schwalmtal
- Förmlicher Beschluss der Schwalmtaler Sortimentsliste in der vorgeschlagenen Fassung durch den Rat der Gemeinde Schwalmtal

Unabhängig von diesen Empfehlungen zur Umsetzung des planungsrechtlichen Teils des Einzelhandelskonzeptes sind die Vorschläge zur Weiterentwicklung der Ortskerne in Waldniel und Amern durch aktives Handeln von Politik, Verwaltung und Unternehmen aufzugreifen.

11 Fazit

Aufgabe des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens war es, unter Berücksichtigung eingetretene Veränderungen sowohl auf der gesetzlichen Ebene (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) als auch in der Struktur des örtlichen Einzelhandels der Gemeinde Schwalmtal, ein neues Einzelhandelskonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten; gleichzeitig sollte es einen Orientierungsleitfaden für zukünftige Entscheidungen liefern.

Politik und Verwaltung können die nötigen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung schaffen, u.a. sind zu nennen: die städtebauliche Attraktivierung der Ortskerne sowie die planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentren in Schwalmtal.

Gleichzeitig haben die Analyse des Einzelhandelsbestandes und die Bewertung der Entwicklungspotenziale gezeigt, dass Ansätze zur Verbesserung der Wettbewerbssituation des Schwalmtaler Einzelhandels bestehen und Versorgungsdefizite behoben werden können. Neben möglichen Neuansiedlungen wird es in Schwalmtal ebenso wichtig sein, die auf der einzelbetrieblichen Ebene der bestehenden Geschäfte vorhandenen Defizite gezielt abzubauen.

Mit der Überprüfung des Zentrenkonzeptes und der Schwalmtaler Sortimentsliste sowie der kleinräumigen Anpassung der Zentralen Versorgungsbereiches wird die Rechtssicherheit des Einzelhandelskonzeptes durch den Bezug auf fortgeschriebene Bestandsdaten, die Einbeziehung der aktuellen Ziele der Stadtentwicklung sowie der Berücksichtigung der aktuellen landesplanerischen Vorgaben sichergestellt.

12 Anhang

Die Verkaufsflächenerhebung der cima erfolgte auf der Basis der cima-Sortimentsliste die zwischen 32 Warengruppen unterscheidet:

Abb. 34: cima-Warengruppen

Periodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Reformwaren ▪ Arzneimittel (Apotheke) ▪ Drogerie- und Parfümerieartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesundheits- und Körperpflege ▪ Schnittblumen ▪ Zeitschriften, Zeitungen
Persönlicher Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung ▪ Wäsche ▪ Schuhe, Lederwaren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf
Medien, Technik	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher ▪ Bürobedarf, Schreibwaren ▪ Elektrogeräte, Leuchten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterhaltungselektronik ▪ Foto ▪ Computer, Bürokommunikation
Spiel, Sport, Hobby	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportartikel ▪ Spielwaren ▪ Fahrräder 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen ▪ Babybedarf ▪ Hobbybedarf, Zooartikel
Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat 	
Einrichtungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heimtextilien ▪ Möbel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände, weiterer Einrichtungsbedarf
Baumarktspezifisches Sortiment	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Blumen (Großgebäude, Gartenmarktartikel) ▪ Baumarktspezifisches Sortiment 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Kfz-Zubehör

Quelle: cima (2016)

Zuordnung der cima-Warengruppen zu den Warengruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.2)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	<ul style="list-style-type: none"> Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel) Sonstige Artikel (ohne Antiquitäten und Gebrauchsgüter) (WZ 47.78) (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	<ul style="list-style-type: none"> Apotheken (WZ 47.73) Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Parfümerie- und Kosmetikartikel	<ul style="list-style-type: none"> Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)	<ul style="list-style-type: none"> Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (ohne pharmazeutische Artikel, Arzneimittel und akustische Artikel)
Optische und akustische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> Augenoptiker (WZ 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2) (hier nur optische Erzeugnisse) Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur akustische Artikel)
Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien	<ul style="list-style-type: none"> Textilien (WZ 47.51) (außer Haus- und Heimtextilien, Handarbeitsbedarf und Baby-/Kleinkinderartikel) Bekleidung (WZ 47.71) (außer Sportbekleidung)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)	<ul style="list-style-type: none"> Textilien (WZ 47.51) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel) Bekleidung (WZ 47.71) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel) Spielwaren (WZ 47.65) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)
Schuhe	<ul style="list-style-type: none"> Schuhe (WZ 47.72.1) (außer Sportschuhe)
Lederwaren, Koffer und Taschen	<ul style="list-style-type: none"> Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Uhren, Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
Bücher	<ul style="list-style-type: none"> Bücher (WZ 47.61)
Fotoartikel, Video	<ul style="list-style-type: none"> Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2) (hier nur Fotoerzeugnisse) Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63) (hier nur Video)
Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe	<ul style="list-style-type: none"> Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (außer Campingartikel und Großgeräte)

<p>Spielwaren und Bastelartikel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung (WZ 47.71) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe) ▪ Spielwaren (WZ 47.65) (außer Baby-/ Kleinkinderartikel)
<p>Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Briefmarken und Münzen) ▪ Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3) ▪ Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Hobbyartikel a. n. g.)
<p>Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
<p>Elektrohaushaltsgeräte (hier nur Kleingeräte)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrokleingeräte)
<p>Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel) ▪ Keramische Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (außer Hobbyartikel a. n. g.)
<p>Handarbeitsbedarf</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Textilien (WZ 47.51) (hier nur Handarbeitsbedarf)
<p>Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geräte der Informations- und Kommunikationstechnik (WZ 47.4) ▪ Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63) (außer Video)
<p>Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79) ▪ Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse)
<p>Nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)</p>	
<p>Elektrohaushaltsgeräte (hier nur Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware"))</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrogroßgeräte)
<p>Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (hier nur Campingartikel und Großgeräte)
<p>Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (hier nur Fahrzeuge) ▪ Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen) ▪ Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
<p>Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (hier nur Vorhänge) ▪ Textilien (WZ 47.51) (hier nur Haus- und Heimtextilien)

Möbel (einschl. Küchen)	▪ Wohnmöbel (WZ 47.59.1)
Büromöbel	▪ Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstiger Hausrat (WZ 47.59) (hier nur Büromöbel)
gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)	▪ Sonstige Artikel a. n. g. (hier nur gartenmarktspezifische Kernsortimente wie Gartenhäuser etc.)
Lampen und Leuchten	▪ Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52) (ohne Farben und Lacke)
Farben und Lacke, Tapeten	▪ Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstige Hausrat (WZ 47.59) (hier nur Lampen und Leuchten)
Teppiche und Bodenbeläge	▪ Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (hier nur Tapeten)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	▪ Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52) (hier nur Farben und Lacke)
	▪ Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (ohne Vorhänge und Tapeten)
	▪ Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ 47.76.2)

Quelle: cima (2016)