

Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwalmstadt

- Endbericht -

29. Oktober 2014



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafensstraße 11
44263 Dortmund

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Markt 9
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42
0 341 92 72 39 43

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Geogr. Daniela Becker
M. Sc. Torben Döring
Dipl.-Geogr. Raphael Tombergs

Dortmund, Oktober 2014

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ich freue mich, im Namen des Magistrats das vorliegende Einzelhandelskonzept für Schwalmstadt veröffentlichen zu können.

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept stellt für die Stadt ein wichtiges Planungsinstrument dar. Die Konzepterarbeitung wurde sehr gewissenhaft durchgeführt und die Ergebnisse bilden eine solide Grundlage für die weitere Arbeit der Verwaltung und der politischen Gremien.

Treysa und Ziegenhain haben seit dem 13. Jahrhundert Stadtrechte. Mit dem Stadtrecht eng verknüpft war das Marktrecht. Im Mittelalter war zum Beispiel die Ritter-Roland-Statue ein Symbol für die städtischen Marktrechte. Die Städte durften ohne zeitliche Beschränkung Markt halten. Dieses Privileg führte unter anderem zum wirtschaftlichen Aufschwung und zu einer stetigen Stadtentwicklung bis heute. Der Handel hat ganz sicher in unseren Innenstädten und zentralen Orten eine wesentliche Bedeutung. Im Mittelalter gab es auch die Marktordnung. Diese schützte und steuerte das Markttreiben. Das Einzelhandelskonzept knüpft an diese gute Tradition an.

Bedanken möchte ich mich bei den kompetenten Planern vom Büro Stadt+Handel, bei den engagierten Gewerbetreibenden vor Ort, die über die Vereine bei der Konzeptfindung beteiligt waren und bei der Verwaltung. Ich hoffe, dass das Konzept in den nächsten 5-7 Jahren den Einzelhandel in unserer schönen Stadt weiter vorantreibt.

Beste Wünsche und genießen Sie Ihren nächsten Einkauf in Schwalmstadt!

Ihr

Dr. Gerald Näser

(Dr. Näser, Bürgermeister)

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iv
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesplanerische Regelungen	8
3 Methodik	13
4 Markt- und Standortanalyse	18
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	18
4.2 Angebotsanalyse	21
4.3 Nachfrageanalyse	26
4.4 Aktuelle Einzelhandelsprojekte in Schwalmstadt	32
4.5 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Schwalmstadt	33
4.6 Die Einzelhandelsstruktur im Zweckverband Schwalm	34
4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Schwalmstadt	39
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	41
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	41
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	41
5.1.2 Methodik und Berechnung	42
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schwalmstadt	47
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Schwalmstadt	52
6 Einzelhandelskonzept für Schwalmstadt	55
6.1 Das Zentrenkonzept	55
6.2 Hauptzentrum Treysa	58
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Zentralen Versorgungszentrums Treysa	58
6.2.2 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs	64

6.2.3	Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Hauptzentrum Treysa	66
6.3	Das Nebenzentrum Ziegenhain	71
6.3.1	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Nebenzentrums Ziegenhain	71
6.3.2	Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Ziegenhain	74
6.3.3	Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Ziegenhain	79
6.4	Das Nahversorgungskonzept	81
6.4.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Schwalmstadt	81
6.4.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Schwalmstadt	84
6.5	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	86
6.5.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten	86
6.5.2	Empfehlungen zum ergänzenden Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße	87
6.5.3	Empfehlungen zum ergänzenden Sonderstandort Ascheröder Straße	91
6.6	Die Sortimentsliste für Schwalmstadt	94
6.6.1	Rechtliche Anforderungen	94
6.6.2	Methodische Herleitung	94
6.6.3	Sortimentsliste für die Stadt Schwalmstadt („Schwalmstädter Liste“)	100
6.7	Ansiedlungsleitsätze	104
6.7.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	104
6.7.2	Ansiedlungsleitsätze	105
6.8	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	109
7	Schlusswort	114
	Anhang	I
	Orientierungswerte für zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente	I
	Ergebnisse der Haushaltsbefragung	III
	Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung	VII
	Ergebnisse der Passantenbefragung	XVII
	Literatur- und Quellenverzeichnis	XXVI
	Abbildungsverzeichnis	XXVIII

Tabellenverzeichnis _____XXXI

Glossar _____XXXIII

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BID	Business Improvement District
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	dass heißt
Drog.	Drogeriewaren
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
ehem.	ehemals
EHK	Einzelhandelskonzept
einschl.	einschließlich
EOC	Euregio Outlet Center
etc.	et cetera
e. V.	eingetragener Verein
EW	Einwohner
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
FOC	Factory-Outlet-Center
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
ha	Hektar
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere

ISG	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
Km	Kilometer
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
o. g.	oben genannt
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
S.	Satz
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
s. u.	siehe unten
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
UEC	Urban Entertainment Center

usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
z. Z.	zurzeit

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Schwalmstadt zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmenseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Die Stadt Schwalmstadt beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Im Fokus stehen dabei die maßvolle Entwicklung des Hauptzentrums Treysa und des Nebenzentrums Ziegenhain, die Sicherung der bereits positiv zu bewertenden Nahversorgungsstruktur sowie die ausgewogene Entwicklung ergänzender Sonderstandorte.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, enthält das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen primär für die kommunale Bauleitplanung sowie Grundlagen für Impulse durch Projektentwickler, Investoren und Immobilieneigentümer. Zudem werden durch die Evaluation wesentlicher Strukturentwicklungen und das Aufzeigen konzeptioneller Handlungsfelder auch Informationen bereitgestellt, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Schwalmstädter Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Schwalmstadt

- Die Stadt Schwalmstadt verfügt mit 3,63 m² VKF je Einwohner über quantitativ gute Ausstattungskennwerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot.
- Durch die zusätzliche Bindung von Kaufkraft aus umliegenden Städten und Gemeinden ergibt sich ein hoher Zentralitätswert von 155 %.
- Durch die geplante Ansiedlung des Einkaufszentrums Wieragrund im Hauptzentrum Treysa wird die Funktionssicherung des Innenstadtbereichs vorangetrieben und durch neue Ankerbetriebe gestärkt.

Besondere Handlungsbedarfe in Schwalmstadt

- Einzelhandelsbetriebe in städtisch integrierten Lagen (24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) und in nicht integrierten Lagen (47 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) in Schwalmstadt weisen ein hohes Standortgewicht auf. In diesen Lagen werden in einem nicht unerheblichen Maß zentrenrelevante sowie zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten.
- Kleinteilige Gebäude- und Geschäftsstrukturen im Bereich der historischen Altstadt von Treysa erschweren die Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Etablierung leistungsfähiger Anbieter in diesem Lagebereich.
- In mehreren kleineren Ortsteilen Schwalmstadts ist aufgrund einer geringen Mantelbevölkerung keine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Hier übernehmen das Hauptzentrum Treysa, das Nebenzentrum Ziegenhain sowie einige Anbieter des mobilen Einzelhandels eine wichtige Mitversorgungsfunktion.

Auf Basis der Strukturanalysen werden in dieser Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Schwalmstadt folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Treysa und Ziegenhain gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion.
2. Sicherung des Nahversorgungsbesatzes
3. Ausgewogene Entwicklung der ergänzenden Sonderstandorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Schwalmstadt entwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Schwalmstädter Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) entwickelt. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzeptes sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Schwalmstädter Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche Aspekte stehen, zu denen der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung. Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

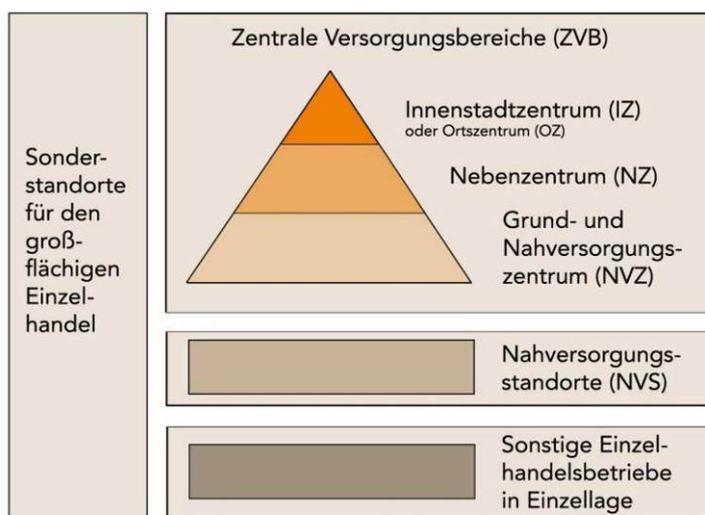
Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen

Versorgungsbereiche der Stadt Schwalmstadt bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet Schwalmstadt bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage

² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07

sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen.³

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.⁴

Tabelle 1: Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁵

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen

³ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06

⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07

⁵ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.), ▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, ▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets, ▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen, ▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁶

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren nä-

⁶ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

her untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁷

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

2.3 Landesplanerische Regelungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Schwalmstadt wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Im Landesentwicklungsplan Hessen finden sich folgende Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die

⁷ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

bei der der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für Schwalmstadt Beachtung finden müssen:

- *„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (großflächige Einzelhandelseinrichtungen)) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. zur örtlichen Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.*
- *Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig.*

Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte), können davon ausgenommen werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.

Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sollen innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

- *Die vorgenannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die - auch mit der Zeit gewachsene - Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit*

erfüllen, aber in der Summe zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen führen können.”⁸

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Schwalmstadt relevante Regionalplan Nordhessen aus dem Jahr 2009 beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts zugrunde zu legen sind:

- *„Großflächige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.*
Sie sind in den Ober- und Mittelzentren in den zentralen Stadt- und Ortsteilen zulässig. In den übrigen zentralen Ortsteilen (Grundversorgungszentren) können sie unter Beachtung der sonstigen Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze des Regionalplans dann zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass die geordnete und verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich nicht gefährdet wird.
- *Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind insbesondere dann mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar, wenn:*
 - *die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Ortes oder benachbarter zentraler Orte und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/ Versorgungskerne insbesondere hinsichtlich des Umfangs und der Vielfältigkeit des Leistungsangebotes nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden oder*
 - *Größe oder Art der Einrichtung hinsichtlich der angebotenen Waren über den Einzugsbereich und die Funktion des zentralen Ortes hinausgehen oder*
 - *negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Siedlungsbereich des Ortes oder in benachbarten Ortsteilen oder den Ortsteilen benachbarter Gemeinden durch den zu erwartenden Verlust eines wohnungsnahen Angebotes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) zu befürchten sind.*
- *Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie großflächige Vergnügungs- und Unterhaltungseinrichtungen sind nur in den „Vorangebieten Siedlung“ zulässig. Sofern sie nicht in die bestehenden, zentralen Versorgungsbereiche integriert werden können, müssen sie eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.*

⁸ Vgl. LEP Hessen 2000, S. 17f.

Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb von Innenstadtbereichen oder Stadt- und Ortsteilzentren sind innenstadtrelevante Sortimenten auszuschließen bzw. so zu begrenzen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die o. g. Geschäftszentren und Versorgungskerne zu erwarten sind.

- *In den "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung" widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten den Zielen der Raumordnung. In den "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand" sind Änderungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen mit dem Ziel, bislang ausgeschlossene, zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen nachträglich zuzulassen, mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ebenfalls nicht vereinbar. Die Einrichtung von Verkaufsflächen für zentrenrelevante Kernsortimente ist in diesen Gebieten nur für die Selbstvermarktung der hier produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO von 800 m² nicht überschreitet.*

Im Zuge von Flächenreaktivierungen kann in den "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand" ausnahmsweise auch der großflächige Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn innenstadtrelevante Randsortimente ausgeschlossen bzw. hinsichtlich der hierfür zulässigen Verkaufsflächen beschränkt werden. Durch verbindliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu den zulässigen Kern- und Randsortimenten und den zugehörigen Verkaufsflächen ist sicherzustellen, dass keine nicht nur unwesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebaulich integrierten Geschäftszentren und Versorgungskerne des zentralen Ortes oder benachbarter zentraler Orte hinsichtlich des Umfangs und der Vielfältigkeit des Leistungsangebotes zu erwarten sind.

In bislang nach § 34 BauGB nutzbaren bzw. ohne verbindlichen Einzelhandelsausschluss beplanten „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe Bestand“ ist der über den Bestand hinausgehende, auch nicht großflächige Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten rechtsverbindlich auszuschließen, sobald sich eine Agglomeration von verschiedenen, auch kleineren Einzelhandelsbetrieben abzeichnet, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele dieses Regionalplans haben würden. Hierbei ist unbeachtlich, dass die einzelnen Betriebe jeweils nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, wenn durch eine derartige Entwicklung in der Summe die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten, nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung eintreten können.

- *Neue Vertriebsformen im Einzelhandel, wie z. B. Hersteller-Direktverkaufszentren, sind wie Einzelhandelsbetriebe zu beurteilen. Die Ansiedlung von solchen großflä-*

chigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ist in der Planungsregion Nordhessen nur in den Innenstädten der Oberzentren zulässig.

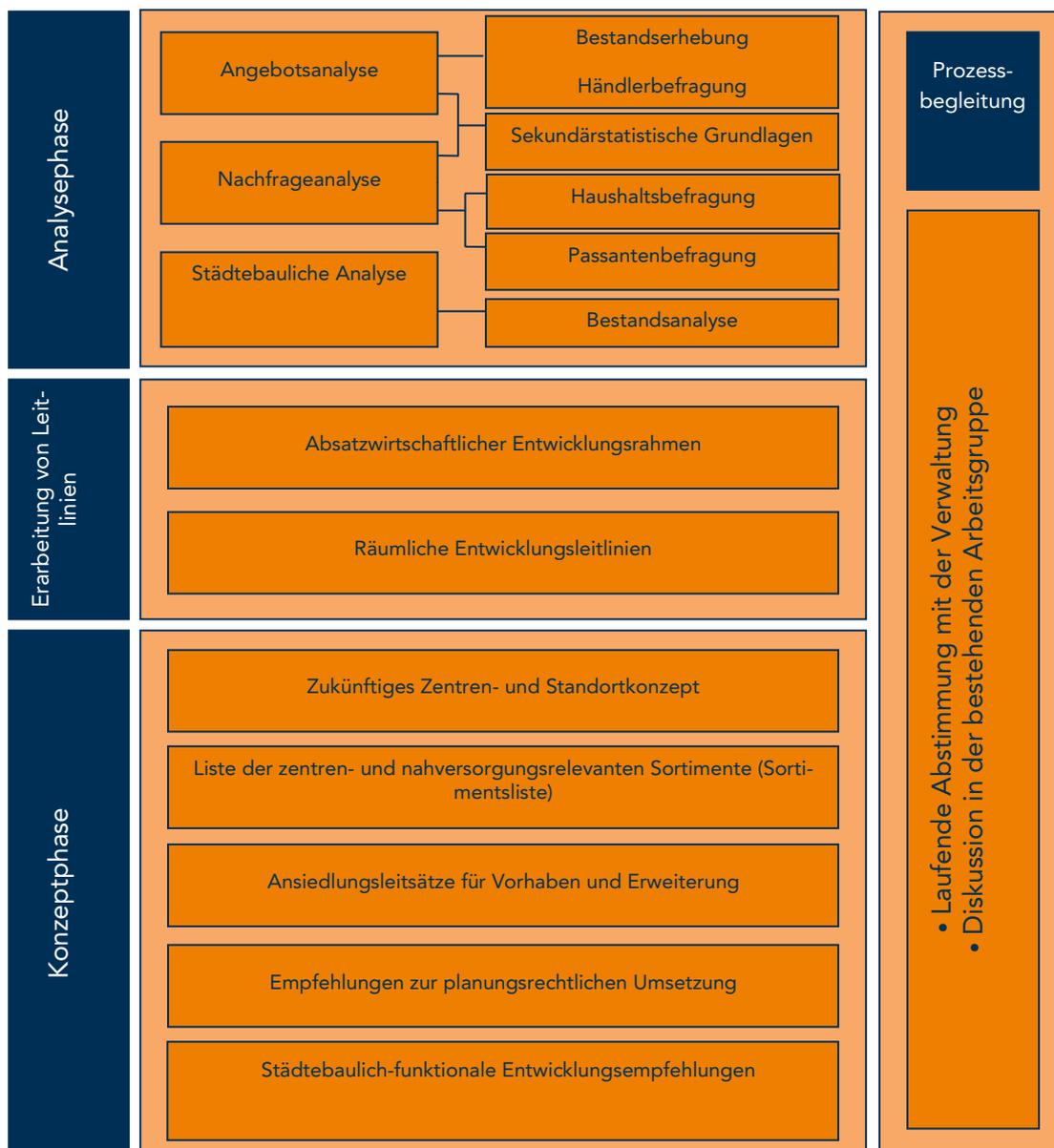
- Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 (4) BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen. Falls erforderlich hat die Gemeinde mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 (1) BauGB bzw. den Regelungen des § 15 BauGB zu verhindern, dass die o. g. unverträglichen Einzelhandelsvorhaben realisiert werden können.
- Die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll insbesondere im ländlichen Raum gewährleistet werden. Große Bedeutung hat dabei die Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung. Neue, großflächige Einzelhandelseinrichtungen für den kurzfristigen Bedarf sollen deshalb den Wohnbereichen zugeordnet und nicht nur mit dem Auto, sondern auch zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV erreichbar sein.
- Die Attraktivität der Innenstädte in den Ober- und Mittelzentren der Planungsregion, sowie der Stadt- und Ortskerne der übrigen zentralen Orte soll erhalten und verbessert werden. Die Abwanderung von typisch innerstädtischen Einzelhandelseinrichtungen und Magnetbetrieben mit hoher Kundenfrequenz in die Außenbereiche soll verhindert werden. Neue Entwicklungen im Handel mit verkehrszentralen Ansiedlungen sind sorgfältig mit den Belangen der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung und der Erhaltung und Verbesserung der Attraktivität der innerstädtischen Bereiche von zentralen Orten abzuwägen und auf ihre innerörtlichen und gemeindeübergreifenden Auswirkungen zu prüfen. Für mögliche Betriebsverlagerungen oder Neuansiedlungen sollen vorsorglich Flächen an geeigneten Standorten, z. B. im Rahmen eines kommunalen, ggf. auch interkommunalen Einzelhandelshandelskonzepts bestimmt und so weit möglich auch vorgehalten werden.
- Das Ziel räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung, gebietet eine gegenseitige Rücksichtnahme der Kommunen. Das bedeutet, dass auch Ober- und Mittelzentren die wohnungsnah Grundversorgung in den Grundversorgungszentren zu berücksichtigen haben. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Siedlungs- und Versorgungsstruktur der benachbarten Orte (in der Gemeinde selbst oder benachbarten Gemeinden) nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird.“⁹

⁹ Vgl. Regionalplan 2009, S.71f.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbau- steine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Passantenbefragung	Händlerbefragung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Befragung durch Stadt + Handel in den Zentren von Treysa und Ziegenhain	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	6. bis 7. KW 2013	7. bis 8. KW 2013	9. KW 2013	7. bis 9. KW 2013
Methode	Flächendeckende Vollerhebung in der Stadt Schwalmstadt, Erhebung des Einzelhandelsbestand in den Ortszentren im Zweckverband Schwalm sowie strukturprägender Betriebe im Zweckverband	Telefonische Befragung Stichproben: Schwalmstadt n=187	Halbstandardisierter Fragebogen (n=420)	Flächendeckende Verteilung von standardisierten Fragebögen (Rücklaufquote: rd. 20% n=38)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, Zentrenergänzende Funktionen und Leerstände* (in den zentralen Versorgungsbereichen) städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Kundenherkunft (Einzugsbereiche) Gekaufte Sortimente Angebotslücken Einschätzung zum Einzelhandelsstandort	Umsatzherkunft (Einzugsbereiche) Angebotslücken Einschätzung zum Einzelhandelsstandort

Quelle: Eigene Darstellung; *Leerstände außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, wenn strukturprägend, d.h. Potenzial für Lebensmittelmarkt oder Lebensmitteldiscounter

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Schwalmstadt flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Einzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen

chen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Begleitend zur Vollerhebung der Einzelhandelsstruktur Schwalmstadts in 02/ 2013 wurde eine Bestandserhebung des Einzelhandels im Zweckverband Schwalm durchgeführt. In sämtlichen Ortszentren des Zweckverbandes Schwalm wurden alle Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen erfasst (Vollerhebung); außerhalb der Ortszentren wurden strukturprägende Betriebe erhoben.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung zielt besonders auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenziert aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹⁰ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie die Öffnungszeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Haupt- und Nebenzentrum, die Sonderstandorte sowie die sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleit-

¹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

planerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Schwalmstädter Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentsspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung im Auftrag der Stadt Schwalmstadt¹¹ im Februar 2013 wurden in Schwalmstadt 187 Haushalte befragt.

Anhand der Haushaltsbefragung wurden auf repräsentative Weise Daten zum Einkaufsort nach Sortiment gewonnen und es konnten Rückschlüsse auf Angebotslücken gezogen werden. Durch die telefonische Haushaltsbefragung wurden Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort ermittelt sowie Veränderungen bei der Wahl der Einkaufsorte.

Passantenbefragung

Eine Passantenbefragung in den Zentren Treysa und Ziegenhain wurde Ende Februar 2013 von dem Büro Stadt + Handel durchgeführt. Die Befragung fand anhand halbstandardisierter Fragebögen statt. Insgesamt wurden 420 Passanten befragt. Durch den Fragebogen konnten Daten zur Kundenherkunft und somit den Einzugsbereichen, zu den gekauften Sortimenten und zu Angebotslücken erfasst werden. Ebenfalls wurden durch die Passantenbefragung Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort ermittelt.

Händlerbefragung

Die von Stadt + Handel durchgeführte Befragung der Einzelhändler erfolgte anhand eines standardisierten Fragebogens, welcher im Rahmen der Bestandserhebung flächendeckend im gesamten Stadtgebiet verteilt wurde. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung wurden Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort, Angebotslücken sowie die Umsatzherkunft (Einzugsbereiche) in Schwalmstadt abgefragt. Insgesamt kamen 38 Fragebögen, was einer Rücklaufquote von rd. 20 % entspricht, zurück. Aufgrund des mäßigen Rücklaufs sind die Daten der Händlerbefragung nur eingeschränkt auswertbar.

Ergänzende Evaluierungsgespräche

Ergänzend zu der Bestandserhebung, der Haushalts-, Passanten- und Händlerbefragung wurden Evaluationsgespräche mit lokalen Akteuren zur Bewertung der Stadt Schwalmstadt insgesamt und der Schwalmstädter Zentren Treysa und Ziegenhain als Einzelhandelsstandorte durchgeführt. Es wurden u. a. Betreiber örtlicher

¹¹ Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut.

Einzelhandelsbetriebe, vor Ort tätige Immobilienexperten sowie Ansprechpartner aus dem virtuellem Gründerzentrum Schwalm interviewt.

Diese dienen der Abrundung der Strukturanalyse im Hinblick auf qualitative Aspekte der Einzelhandelsstruktur von Schwalmstadt und zudem der Bewertung der Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Schwalmstadt in den letzten Jahren.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zweimal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Schwalmstadt eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Bürgermeister der Stadt Schwalmstadt
- Vertreter von Politik und Verwaltung der Stadt Schwalmstadt

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter des Handels- und Gewerbevereins Treysa e.V.
- Vertreter des Gewerbevereins Ziegenhain e.V.
- Vertreter der IHK und HWK Kassel
- Vertreter des Einzelhandelsverbands Hessen-Nord
- Vertreter des Regierungspräsidiums Kassel

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Schwalmstadt. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

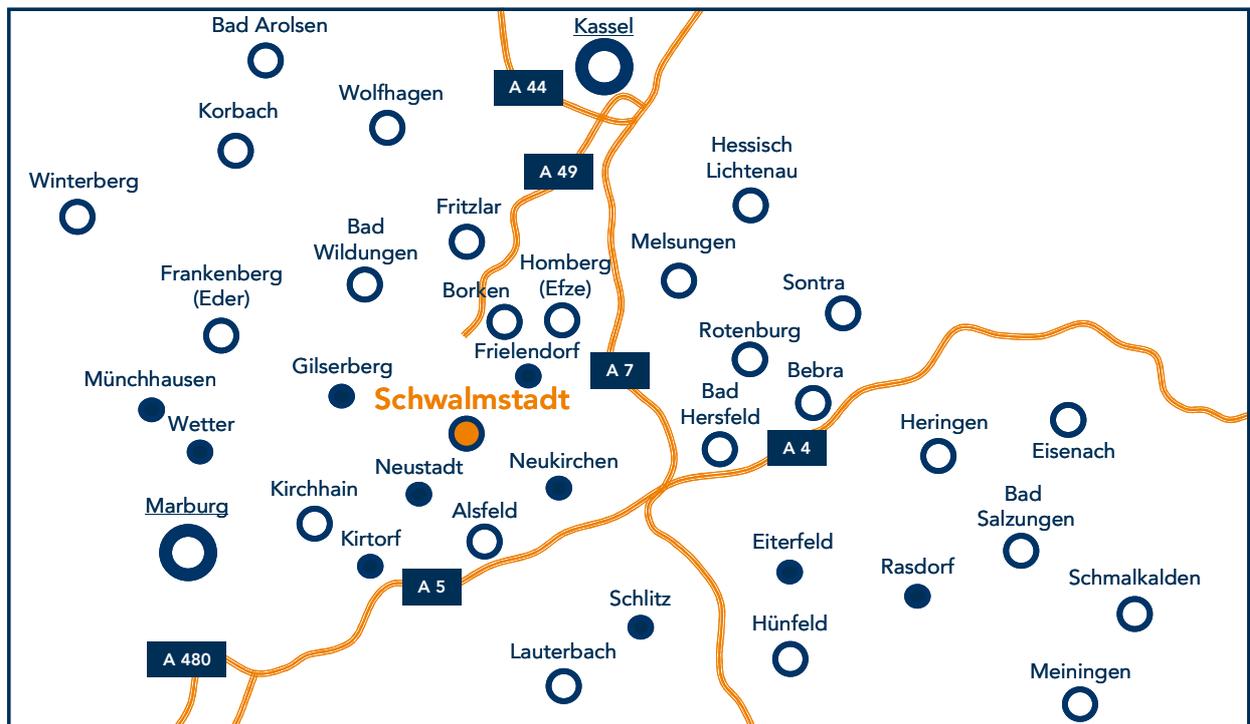
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Schwalmstadt liegt im Norden des Schwalm-Eder-Kreises in Hessen. Die Stadt ist umgeben von kleineren Mittelzentren (u.a. Homberg (Efze), Borken, Fritzlar, Bad Wildungen, Frankenberg (Eder), Kirchhain, Alsfeld, Bad Hersfeld). Bad Hersfeld ist an den Einwohnern gemessen das nächst größere Mittelzentrum (rd. 30.000 EW). Die nächstgelegenen Oberzentren sind die rd. 45 km südwestlich von Schwalmstadt gelegene Stadt Marburg sowie die in rd. 60 km nördlich lokalisierte Stadt Kassel (vgl. Abbildung 3). Schwalmstadt befindet sich folglich in einem überwiegend ländlich geprägten, jedoch siedlungsstrukturell eng verflochtenen Raum.

Abbildung 3: Lage in der Region



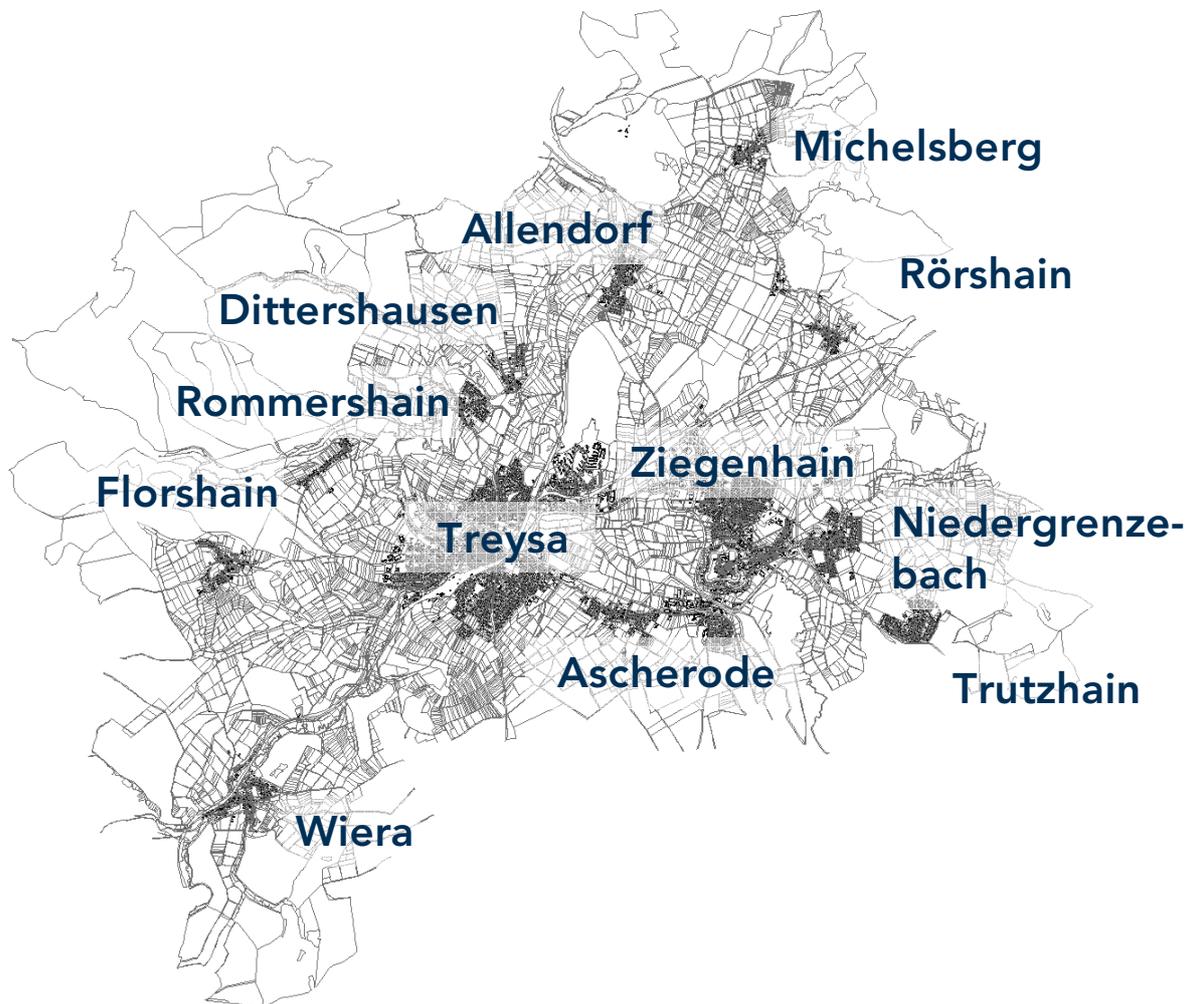
 **Oberzentrum**
 Mittelzentrum
  Grundzentrum/ Untierzentrum

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: RP Nordhessen 2009; RP 2010 Mittelhessen; IBH 2012; Einwohnerdaten der Stadt Schwalmstadt 2012.

Die Stadt Schwalmstadt setzt sich aus den beiden Siedlungsschwerpunkten Treysa und Ziegenhain sowie den Ortsteilen Allendorf, Ascherode, Dittershausen, Florschain, Flankenhain, Michelsberg, Niedergrenzebach, Rörshain, Rommershausen, Trutzhain und Wiera zusammen (vgl. Abbildung 4). Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Schwalmstadts rd. 18.370 Einwohner¹², womit die Stadt nach der Bevölkerungszahl die Größte des Schwalm-Eder-Kreises ist. Der Stadtteil Treysa bildet mit rd. 47 % der Einwohner den dominanten Bevölkerungsschwerpunkt, gefolgt vom Stadtteil Ziegenhain mit einem Anteil von rd. 22 % an der Gesamtbevölkerung. Die übrigen Ortsteile weisen Bevölkerungsanteile zwischen rd. 6 % und rd. 1 % auf.

¹² Einwohnerdaten Stadt Schwalmstadt (Stand der Daten: 12.2012).

Abbildung 4: Siedlungsstruktur der Stadt Schwalmstadt



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Schwalmstadt; Einwohnerdaten Stadt Schwalmstadt.

Wettbewerbsumfeld

Die Stadt Schwalmstadt weist als Einzelhandelsstandort durch die nächstliegenden Oberzentren Kassel und Marburg sowie zusätzlich durch die benachbarten Mittelzentren ein starkes Konkurrenzfeld auf. Kommunal eigenständige Unterzentren, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Schwalmstadt beziehen, sind insb. in Form der übrigen Gemeinden des Zweckverbands Schwalm vorhanden. Dennoch zeichnet sich Schwalmstadt durch einen hohen Zentralitätswert aus und erfüllt seine mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Region (vgl. Kapitel 4.2).

Verkehrliche Erschließung der Stadt Schwalmstadt

Die Stadt Schwalmstadt weist keinen direkten Autobahnanschluss auf. Die nächstgelegenen Bundesautobahnen A5, A7 und A49 befinden sich in einer Entfernung von rd. 15 bis 25 Mi-

nuten Fahrtzeit. Erst mit dem Ausbau der A49 wird Schwalmstadt über einen unmittelbaren Anschluss an das Bundesfernstraßennetz verfügen. Über die Bundesstraßen B 254 und B 454, welche durch das Gemeindegebiet von Schwalmstadt verlaufen, besteht jedoch zum einen eine interkommunale Verbindung und zum anderen eine direkte Anbindung an die Oberzentren Kassel und Marburg.

Schwalmstadt ist zudem über die Bahnhöfe in den Ortsteilen Treysa und Wiera an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Frankfurt und Kassel mit Haltepunkten in den umliegenden Mittel- und Unterzentren. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz der Nahverkehr Schwalm-Eder GmbH (NSE) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Unter- und Mittelzentren anbietet.

Die verkehrliche Anbindung Schwalmstadts für den motorisierten Individualverkehr ist trotz des momentan fehlenden direkten Autobahnanschlusses als gut zu bewerten. Insbesondere in Richtung Frankfurt und Kassel wird dies durch das leistungsfähige Angebot des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) unterstützt.

4.2 Angebotsanalyse

Im Rahmen der durchgeführten Bestandserhebung wurden insgesamt 172 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 66.650 m² verfügen (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Schwalmstadt

	Einzelhandelskonzept 2013 Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe	172
Gesamtverkaufsfläche	66.650 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner*	rd. 3,63 m ² /EW

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2013; VKF-Angaben gerundet.

* Bundesdurchschnitt: rd. 1,4 m²/ EW; Mittelzentren: meist > 2,0 m² VKF/ EW.

Bei der Betrachtung der Gesamtverkaufsfläche bezogen auf die Einwohner der Stadt Schwalmstadt zeigt sich, dass Schwalmstadt mit rd. 3,63 m² Verkaufsfläche (VKF) je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt rd. 1,4

m² VKF zur Verfügung.¹³ Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren jedoch meist über 2,0 m² je Einwohner. Dennoch weist die Stadt Schwalmstadt eine auch für Mittelzentren überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

Bei einer teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass das Hauptzentrum Treysa mit insgesamt rd. 34 % der Betriebe und rd. 17 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche eine mittlere einzelhandelsbezogene Bedeutung im gesamtstädtischen Standortkontext einnimmt. Das Nebenzentrum Ziegenhain weist mit rd. 20 % der Betriebe und 12 % der in Schwalmstadt verfügbaren Verkaufsfläche eine eher untergeordnete Bedeutung im gesamtstädtischen Vergleich auf. In den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen¹⁴ (siL) sind mit 43 Betrieben rd. 25 % des Schwalmstädter Einzelhandels verortet. Sie zeigen sich für rd. 24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verantwortlich. Die Betriebe in städtebaulich nicht integrierter Lage¹⁵ (niL), welche die Angebote der zentralen Versorgungsbereiche ergänzen, verzeichnen mit einer Verkaufsfläche von rd. 31.570 m² den gewichtigsten Anteil (rd. 47 %) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (vgl.Tab.5).

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen

	Hauptzentrum Treysa	Nebenzentrum Ziegenhain	Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	58	35	43	36
Anteil gesamtstädtisch	34%	20%	25%	21%
VKF in m ²	rd. 11.210 m ²	rd. 7.830 m ²	rd. 16.040 m ²	rd. 31.570 m ²
Anteil gesamtstädtisch	17%	12%	24%	47%

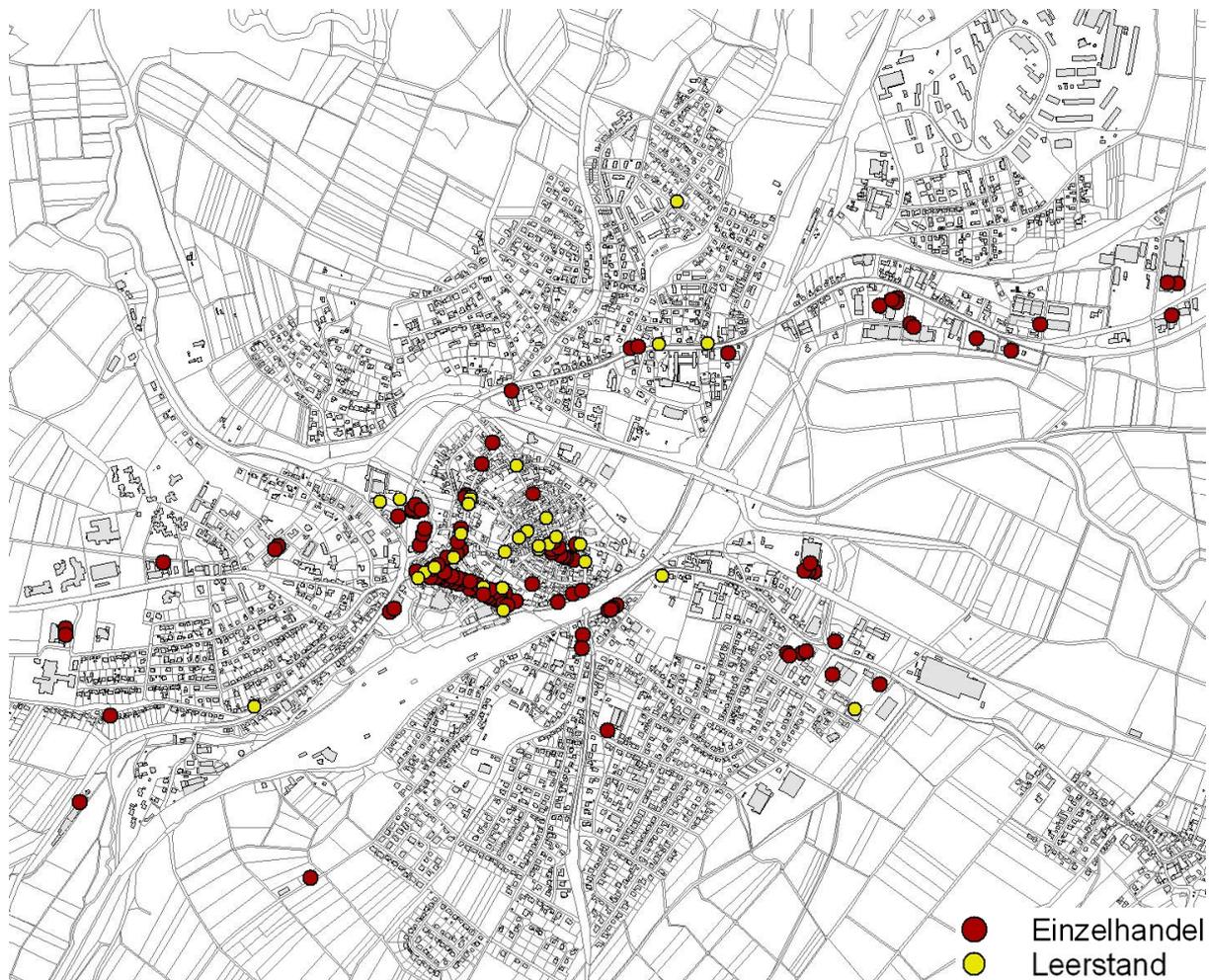
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2013; VKF-Angaben gerundet.

¹³ Vgl. Website HDE 2010.

¹⁴ Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

¹⁵ Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Abbildung 5: Einzelhandelstruktur in Treysa



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt

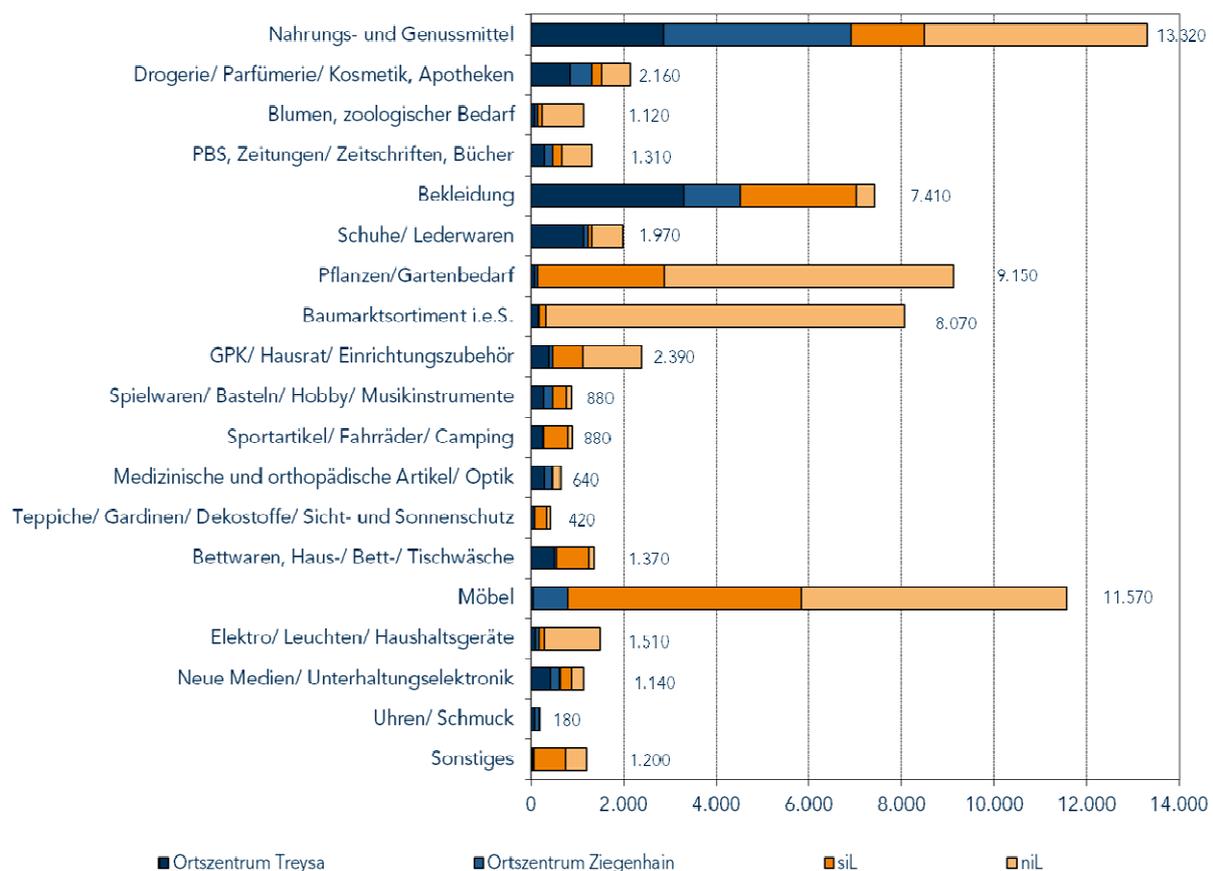
Abbildung 6: Einzelhandelstruktur in Ziegenhain



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt

Bei der detaillierten Betrachtung des Verkaufsflächenbestands nach einzelnen Sortimentsgruppen ist eine starke Ausprägung der Sortimente Möbel, gefolgt von der Sortimentsgruppe Pflanzen/ Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. zum Teil in städtebaulich nicht integrierten Lagen festzustellen (vgl. Abbildung 7). Dieses liegt allerdings primär darin begründet, dass hier vor allem großflächige Angebotsformen (wie bspw. Hagebaumarkt) vorzufinden sind; diese sind i. d. R. aufgrund des flächenintensiven Charakters nicht für eine Ansiedlung im Ortszentrum geeignet. Somit setzen sich die Angebote in den nicht integrierten Lagen hauptsächlich aus den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten Möbel, Pflanzen/ Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S. zusammen. Allerdings werden an den Standorten in nicht integrierter Lage in einem nicht unerheblichen Umfang auch Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel und Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/ Hausrat/ Einrichtungszubehör (insbesondere als Randsortiment im Profi C. H. Schmitt) angeboten, die zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen bzw. der Nahversorgung dienen. Innerhalb dieser Sortimentsgruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen von Schwalmstadt und den Standorten in nicht integrierter Lage auszugehen.

Abbildung 7: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m² VKF)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen.

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Schwalmstadt ist insgesamt als angemessen zu bewerten. Der Verkaufsflächenschwerpunkt der üblicherweise zentrenprägenden oder für die Nahversorgung relevanten Sortimente ist innerhalb des Hauptzentrums Treysa und des Nebenzentrums Ziegenhain verortet. Im Ergebnis ergibt sich räumlich gesehen eine strukturell als durchaus angemessen zu bewertende Ausgangsposition im Hinblick auf eine zukünftige Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels in Schwalmstadt.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung neben der Haushaltsbefragung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH zurückgegriffen. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelstandortes Schwalmstadt.

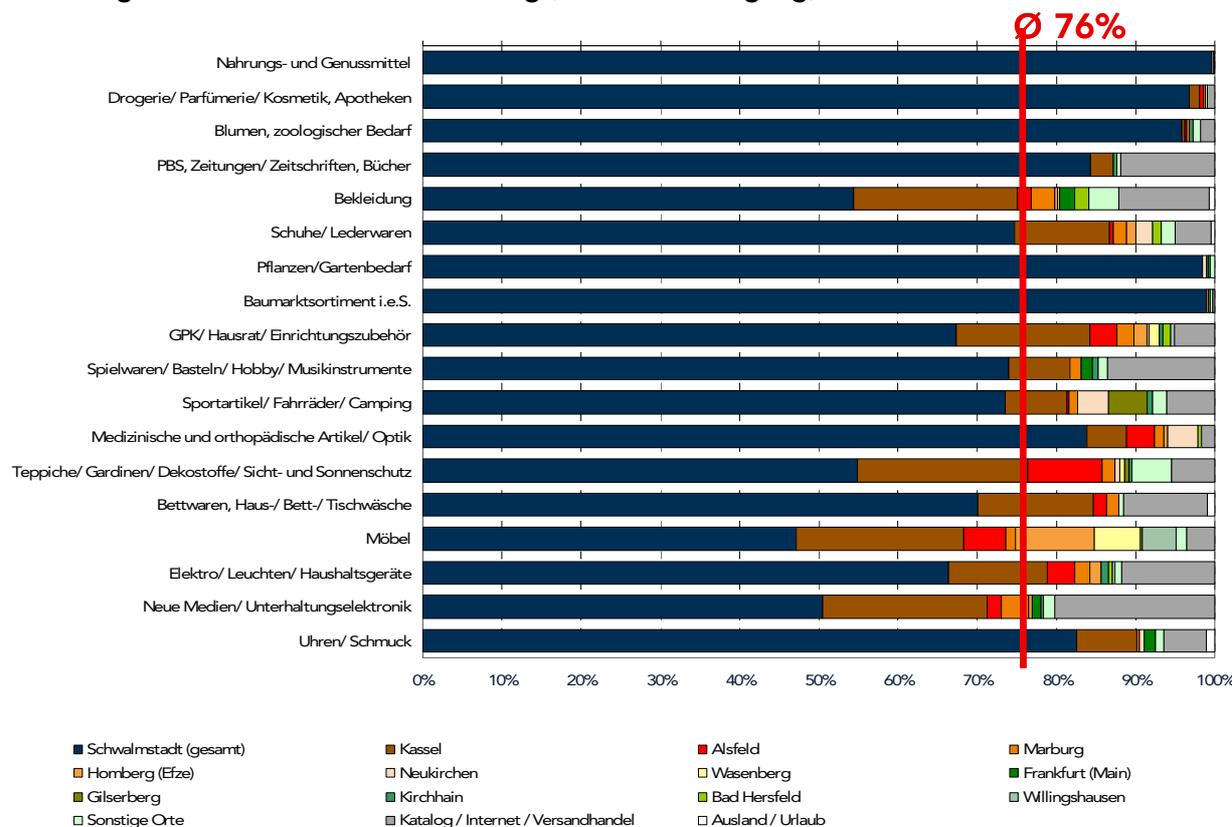
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatzermittlung und Zentralität

Schwalmstadt verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 4.850 € je Einwohner und Jahr, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa rd. 1.730 € je Einwohner und Jahr auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von rd. 94 % liegt das Kaufkraftniveau der Schwalmstädter Bevölkerung leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100.

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Schwalmstadt durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Diese Größe lässt – zunächst unabhängig von konkreten Standortstrukturen – wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Schwalmstadt zu.

Zur Ermittlung dieser Kenngröße dient die telefonische Haushaltsbefragung; im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sog. lokalen Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Lokale Einkaufsorientierung (Haushaltsbefragung) in Schwalmstadt



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 02/ 2013; Frage: „Für zukünftige Planungen interessiert uns, wo Sie verschiedene Einkaufsartikel überwiegend besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen. Nennen Sie bitte innerhalb der Stadt Schwalmstadt die genaue Ortsbezeichnung, wo Sie diese Warengruppe überwiegend kaufen!“ n=187
 * GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürowaren/ Schreibwaren.

Die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Schwalmstädter Kaufkraft in andere Städte abfließt, so z. B. in das nächst gelegene Oberzentrum Kassel. Die Ausprägung der lokalen Einkaufsorientierung variiert zwischen den untersuchten Warengruppen, kann im Durchschnitt über alle Warengruppen hinweg jedoch mit rd. 76 % angegeben werden.

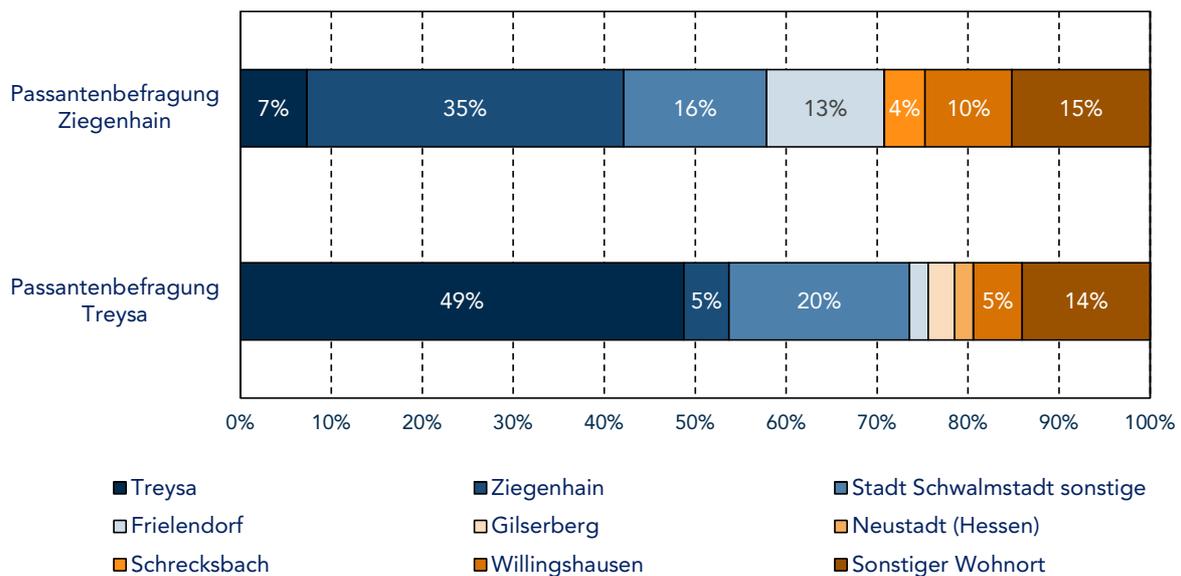
Es wird deutlich, dass Schwalmstadt bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen kann (Nahrungs- und Genussmittel: rd. 100 %; Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken: rd. 95 %). Bei den mittel- und langfristigen Warengruppen zeigt sich ein differenzierteres Bild: Während bei den Warengruppen Pflanzen/ Gartenbedarf sowie Baumarktsortiment i. e. S. die lokale Einkaufsorientierung nahezu bei 100 % liegt, sind insbesondere bei den Sortimentsgruppen Bekleidung, Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz, Möbel und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik deutliche Kaufkraftabflüsse vor allem ins Oberzentrum Kassel er-

kennbar. Aber auch der Katalog- bzw. der Internet- und Versandhandel erzielen nennenswerte Kaufkraftbindungen.

Kundenherkunft von Schwalmstadt

Zur Ermittlung der Kundenherkunft in der Stadt Schwalmstadt dienen die Ergebnisse der Passantenbefragung. Die von Stadt + Handel im Februar und März 2013 durchgeführte Passantenbefragung hat ergeben, dass mit rd. 74 % die Mehrheit der in Treysa befragten Kunden aus Schwalmstadt selbst kommen, die restlichen 26 % der Kunden reisen aus dem Umland von Schwalmstadt an (vgl. nachfolgende Abbildung). Aus dem nahegelegenen Willingshausen kommen rd. 5 % der Befragten, weitere rd. 3 % aus Gilserberg. Die Passantenbefragung im Ortskern von Ziegenhain hat ergeben, dass mit rd. 58 % die Mehrheit der Probanden aus Schwalmstadt selbst kommt, dennoch ist der Anteil der ortsansässigen Kunden geringer als derjenige in Treysa. Dementsprechend ist der Anteil jener Kunden, die aus dem Umland von Schwalmstadt stammen, mit rd. 42 % höher als der in Treysa.

Abbildung 9: Kundenherkunft (Passantenbefragung)



Quelle: Passantenbefragung (in der Ortsmitte von Treysa und Ziegenhain) Stadt + Handel 02/03 2013, n=420; Angaben bezogen auf die Gesamtzahl der Befragten.

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁶ im Schwalmstädter Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Schwalmstadt spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt. Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insbesondere des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Schwalmstadt und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Schwalmstädter Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Warengruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 142,4 Mio. Euro pro Jahr ermitteln. Rund die Hälfte (49 %) dieses Umsatzes werden durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei hauptsächlich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (s. folgende Tabelle). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 28 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus den Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S. sowie Bekleidung. Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 23 % des Gesamtumsatzes. Hier sind es vor allem die Warengruppen Möbel und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik, aus welchen die Mehrheit des Umsatzes erzielt wird.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität¹⁷ von 155 %.

¹⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹⁷ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Schwalmstadt

Warengruppen	VKF (m²)	Brutto-Jahres-Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	13.320	54,5	36,6	149 %
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	2.160	9,0	5,7	158 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1.120	2,1	1,8	111 %
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.310	4,3	3,3	130 %
kurzfristiger Bedarfsbereich	17.900	69,8	47,5	147 %
Bekleidung	7.410	13,8	8,2	169 %
Schuhe/ Lederwaren	1.970	4,1	2,3	181 %
Pflanzen/Gartenbedarf	9.150	4,2	1,4	298 %
Baumarktsortiment i.e.S.*	8.070	12,3	8,3	148 %
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	2.390	2,0	1,1	179 %
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	880	2,1	1,9	109 %
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	880	1,9	1,6	119 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	30.750	40,5	24,9	163 %
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	640	2,7	1,4	202 %
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	420	0,8	1,2	69 %
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.370	1,8	1,1	169 %
Möbel	11.570	12,2	4,9	247 %
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.510	3,7	2,5	147 %
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.140	7,5	6,9	109 %
Uhren/ Schmuck	180	1,4	1,0	139 %
Sonstiges	1.200	2,0	0,7	281 %
langfristiger Bedarfsbereich	18.000	32,1	19,6	164 %
Gesamt	66.650	142,4	92,0	155 %

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2013; Kaufkraftzahlen; IFH 2012; VKF-Angaben gerundet; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Schwalmstadt weist im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 147 % auf, wobei in allen Sortimentsbereichen Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind. Im mittelfristigen Bedarfs-

bereich, wo ebenfalls über alle Warengruppen hinweg Kaufkraftzuflüsse generiert werden, liegt die Zentralität bei insgesamt 163 %. Dennoch weisen die einzelnen Sortimentsgruppen erkennbare Differenzen bezüglich ihrer Zentralitätswerte auf, wodurch sich analog die Kaufkraftzuflüsse innerhalb dieser Bedarfsbereichseinteilung unterschiedlich gestalten. Während insbesondere in den Warengruppen Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente (109 %) sowie Sportartikel/ Fahrräder/ Camping (119 %) die Kaufkraftzuflüsse geringer ausfallen, sind sie in der Sortimentsgruppe Pflanzen/ Gartenbedarf umso höher. Auch im langfristigen Bedarfsbereich werden im Saldo Kaufkraftzuflüsse verzeichnet, die Zentralität beläuft sich hier auf insgesamt 164 %. Bei Betrachtung der einzelnen Warengruppen sind markante Unterschiede bezüglich der Zentralitätswerte zu erkennen, welche im unmittelbarem Zusammenhang mit dem lokal verorteten Angebot stehen. So generieren auf der einen Seite insbesondere die Warengruppen Möbel (247 %) sowie Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik (202 %) hohe Kaufkraftzuflüsse. Auf der anderen Seite verzeichnet die Sortimentsgruppe Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz mit einem Zentralitätswert von 69 % als einzige aller Warengruppen entsprechende Kaufkraftabflüsse.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

4.4 Aktuelle Einzelhandelsprojekte in Schwalmstadt

Das Hauptzentrum Treysa befindet sich aktuell in einer Umbauphase. Grund dafür ist die geplante Realisierung eines großen Einzelhandelsentwicklungsprojektes, dem Bau des Einkaufszentrums Wieragrund. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde bereits durch entsprechende Verträglichkeitsgutachten bestätigt (vgl. GMA 2010). Nach der Fertigstellung wird die Stadt Schwalmstadt einen neuen Einzelhandelsmagneten erhalten, der im süd-westlichen Bereich des Hauptzentrums Treysa verortet sein wird. Die Eröffnung des Einkaufszentrums Wieragrund ist aktuell für das Ende des Jahres 2014 geplant.

Auf einer Verkaufsfläche von rd. 12.000 m² sollen hier vor allem Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vertreten sein, insb. Angebote aus den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung.

Wie bereits aufgezeigt, ist von positiven Effekten der Einkaufscenterentwicklung insbesondere auf die Sicherung und Entwicklung des Hauptzentrums Treysa auszugehen, da durch die Projektrealisierung neue Ankerbetriebe im zentralen Versorgungsbereich, insb. in direkter räumlicher Nähe zur Teillage „Bahnhofstraße“, angesiedelt werden. Als Folge kann von einer Frequenzsteigerung in den an das Einkaufszentrum angrenzenden Einzelhandelslagen ausgegangen werden. Darüber hinaus ist von einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Einzelhandelsstandorts Schwalmstadt auszugehen.

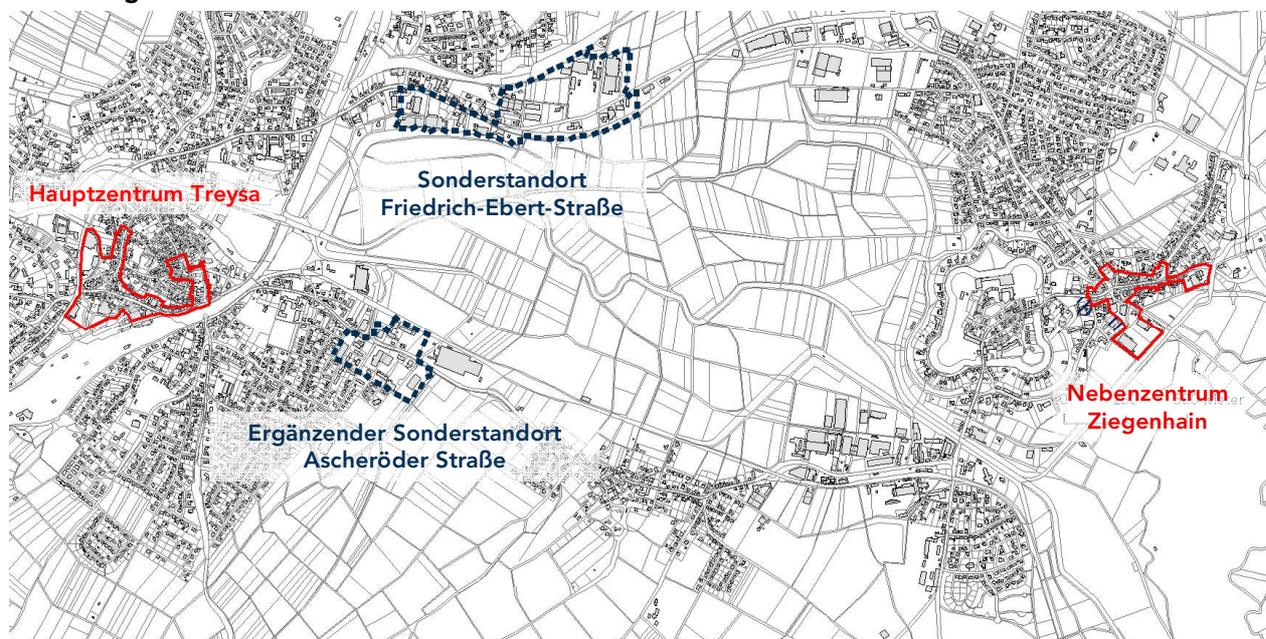
Aufgrund seines Plancharakters sind die Ausstattungskennziffern des Einkaufszentrums Wieragrund nicht in die im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte Bestandserhebung aufgenommen worden. Die durch die Realisierung des Projektes voraus-

sichtlich entstehenden Effekte auf die lokalen Einzelhandelsstrukturen sind obgleich in die konzeptrelevanten Analyse- und Bewertungsschritte mit einbezogen worden.

4.5 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Schwalmstadt

Die Stadt Schwalmstadt verfügt über eine Zentrenstruktur, die durch zwei zentrale Versorgungsbereiche und zwei ergänzenden Sonderstandorte geprägt ist. Die nachstehende Abbildung zeigt die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Schwalmstadt auf. Neben **den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Treysa als dem wichtigsten Einzelhandelsstandort und dem Nebenzentrum Ziegenhain** bieten die Sonderstandorte insbesondere für den nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nah-versorgungsrelevanten Einzelhandel Entwicklungspotentiale.

Abbildung 10: Die Zentren- und Standortstruktur in Schwalmstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02/ 2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt

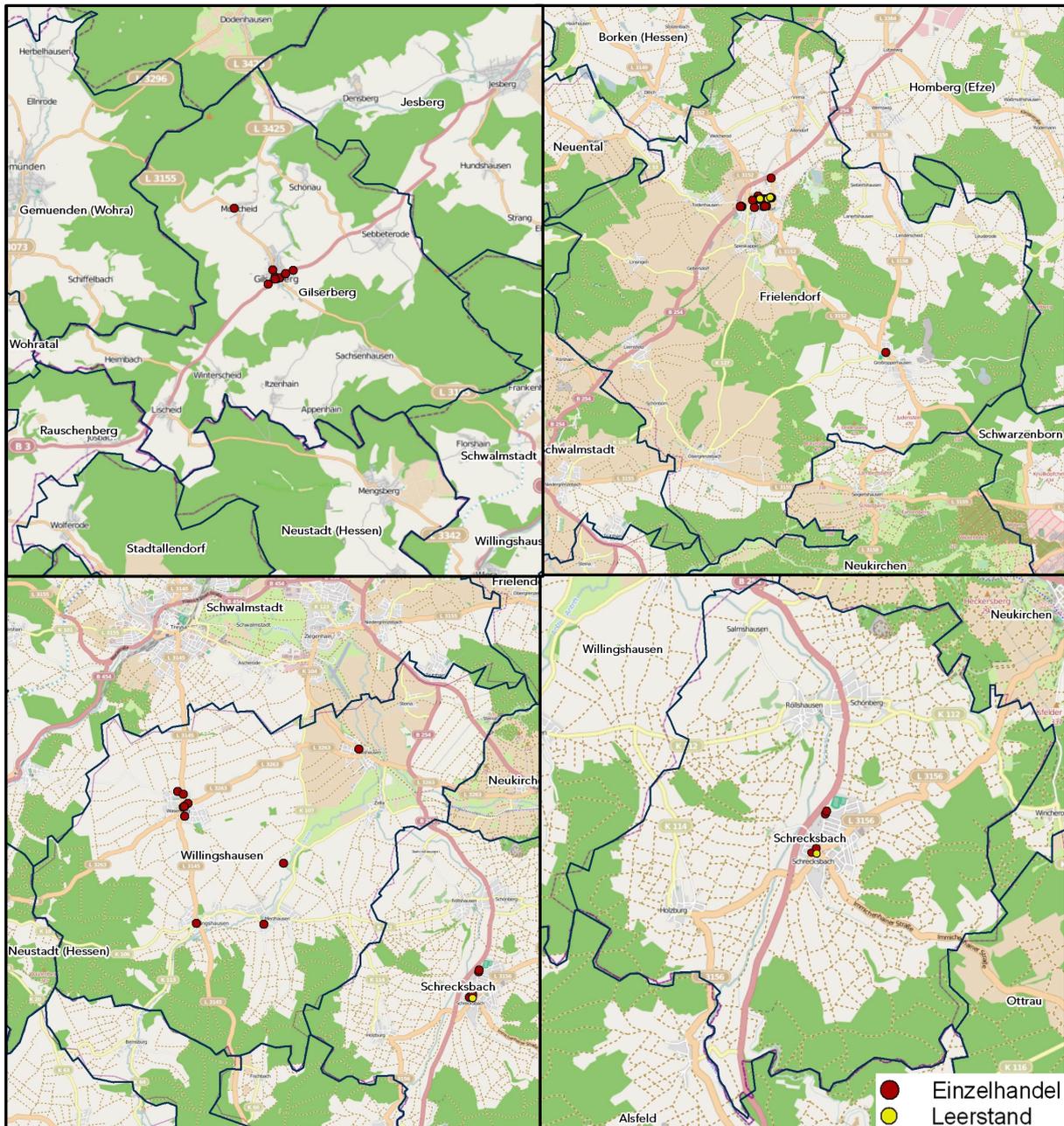
Eine ausführliche Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Treysa und Nebenzentrum Ziegenhain und der Sonderstandorte in Schwalmstadt erfolgt in Kapitel 6. In diesem Kapitel werden die Standorte näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte als auch Optionen zur Weiterentwicklung der Standorte unter Berücksichtigung der übergeordneten gesamtstädtischen Ziele und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotentiale näher dargestellt.

4.6 Die Einzelhandelsstruktur im Zweckverband Schwalm

Die Kommunen Schwalmstadt, Frielendorf, Gilserberg, Schrecksbach und Willingshausen sind in der interkommunalen Partnerschaft des Zweckverbandes Schwalm mit dem Ziel der Kooperation in ökologischen, wirtschaftlichen und verwaltungsrelevanten Fragestellungen organisiert. Der Zweckverband liegt im Südwesten des Schwalm-Eder-Kreises und verfügt über rd. 37.400 Einwohner. Schwalmstadt hält als Mittelzentrum die wichtigste Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen vor. Die große regionale Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Schwalmstadt spiegelt sich bei Betrachtung der Einzelhandelsstruktur des Zweckverbandes Schwalm wider. Schwalmstadts hohe Zentralitätskennziffer von 155 % unterstreicht ebenfalls die große Bedeutung Schwalmstadts.

In den Gemeinden Frielendorf, Gilserberg, Schrecksbach und Willingshausen wurden der Einzelhandel in den Ortszentren sowie die strukturprägenden Betriebe außerhalb der Ortszentren erhoben. In Tabelle 7 sind die erhobenen Einzelhandelsbetriebe dargestellt. Daraus geht hervor, dass sich der Großteil der Einzelhandelsbetriebe in den Ortszentren von Frielendorf, Gilserberg, Schrecksbach, Schwalmstadt und Willingshausen befinden. Wenige strukturprägende Betriebe sind außerhalb der Ortszentren von Frielendorf, Gilserberg, Schrecksbach und Willingshausen lokalisiert. Schwalmstadt verfügt über mehrere strukturprägende Betriebe außerhalb der Zentren.

Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in den Ortszentren des Zweckverbands Schwalm sowie strukturprägende Betriebe außerhalb der Ortszentren



Quelle: Eigene Darstellung (2013), Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Der Einzelhandelsbestand in den Gemeinden Frielendorf, Gilserberg, Schrecksbach und Willingshausen weist überwiegend kleinflächige Strukturen auf. Der großflächige Möbelmarkt in Frielendorf und zwei weitere Möbelmärkte in Willingshausen bilden die Ausnahme. Im Zweckverband liegt der Angebotsschwerpunkt gemessen an der Betriebsanzahl im kurz-

fristigen Bedarfsbereich, wobei auch die mittel- und langfristigen Bedarfe abgedeckt werden. Insbesondere die erwähnten Möbelmärkte fallen quantitativ bei der Abdeckung der mittel- und langfristigen Bedarfe deutlich ins Gewicht.

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand der Ortszentren und strukturprägende Betriebe der Gemeinden Frielendorf, Gilserberg, Schrecksbach und Wilingshausen

	Frielendorf	Gilserberg	Schrecksbach	Wilingshausen
Einwohner (Stand 31.12.2012)	rd. 7.500	rd. 3.100	rd. 3.200	rd. 5.000
Anzahl Einzelhandelsbetriebe *	28	10	5	12
Verkaufsfläche in m² *	18.150	1.900	1.290	7.460
Lebensmittelsupermarkt	2	1	1	-
Lebensmitteldiscounter	1	1	-	-
Nahversorger¹⁸	-	-	1	2
Besonderes:	> 10.000 m ² (Möbelmarkt)	-	-	> 5.000 m ² (2 Möbelmärkte)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2013; statistik-hessen.de; *Erhebung des Einzelhandelsbestandes in den Ortszentren der Gemeinden im Zweckverband Schwalm sowie strukturprägende Betriebe im Zweckverband.

Frielendorf ist – ausgenommen von Schwalmstadt – der bedeutendste Einzelhandelsstandort im Zweckverband Schwalm. Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Lebensmittelsupermärkte und ein Lebensmitteldiscounter, die im Hauptort der Gemeinde lokalisiert sind. Frielendorf weist gemessen an der Einwohnerzahl einen guten Betriebstypenmix auf.

Der Einzelhandel in Gilserberg bietet überwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Des Weiteren sind ein Lebensmittelsupermarkt und ein Lebensmitteldiscounter im Hauptort angesiedelt. Wilingshausens Einzelhandel wird durch zwei Möbelmärkte geprägt. Darüber hinaus existieren zwei Nahversorgungsbetriebe in Wilingshausen. Somit verfügt Willingshausen über keinen größeren Lebensmittelmarkt und ist unterversorgt. Der kleinste Einzelhandelsstandort ist Schrecksbach. In der Gemeinde haben sich ein Lebensmittelsupermarkt und ein Nahversorgungsbetrieb angesiedelt.

Räumliche Nahversorgungsstruktur im Zweckverband Schwalm

In die räumliche Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße

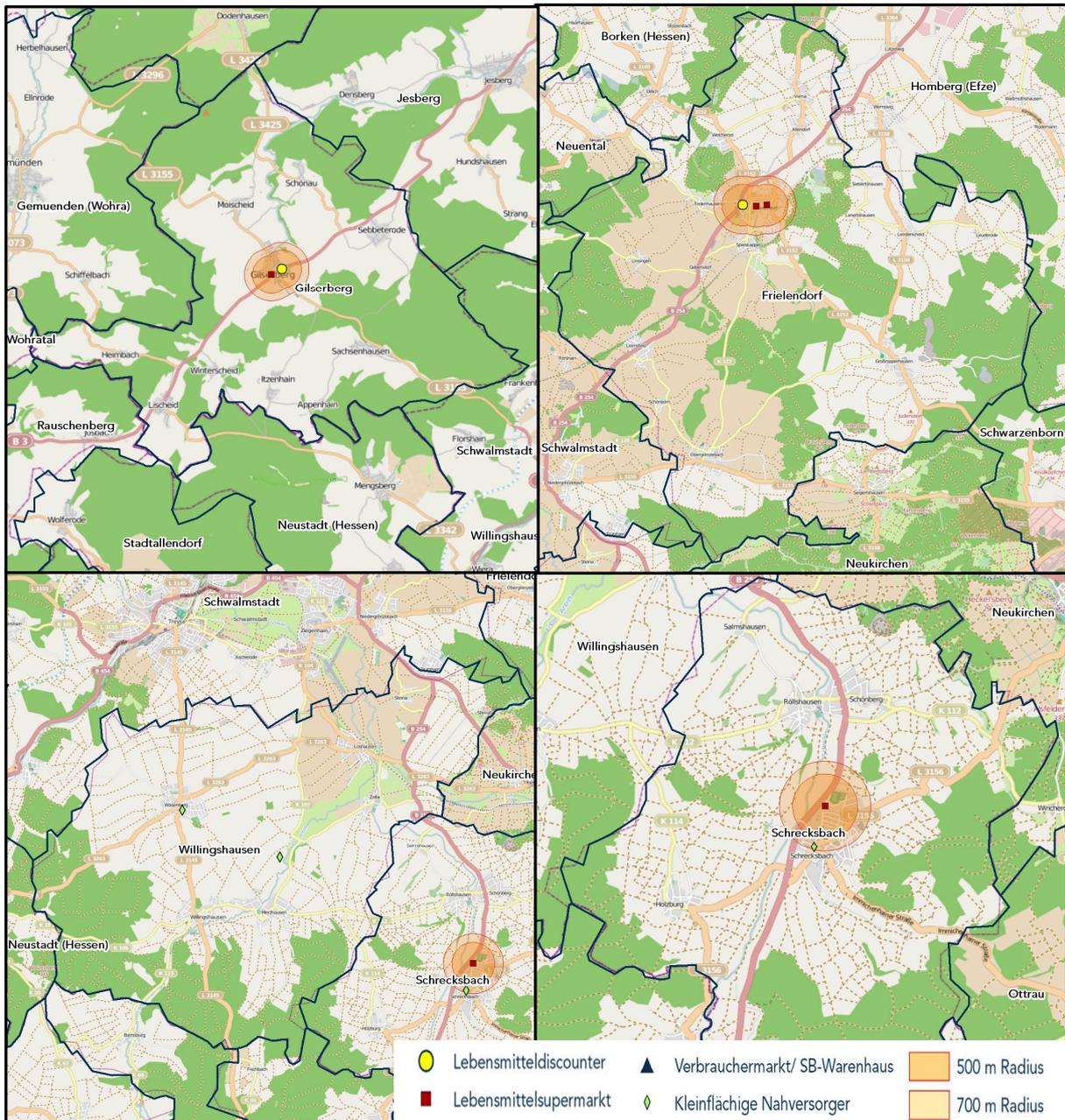
¹⁸ Ein Nahversorgungsbetrieb unterscheidet sich von einem Lebensmittelsupermarkt in der Verkaufsflächen-größe und somit auch in der Sortimentstiefe und –breite. Ein Nahversorger weist eine VKF unter 400 m² auf.

ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.¹⁹ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur im Zweckverband Schwalm.

Das Angebot relevanter Anbieter beschränkt sich in Frielendorf, Gilserberg und Schrecksberg räumlich auf die Siedlungsschwerpunkte der Kernorte der oben genannten Gemeinden. Hier wirken die nahversorgungsrelevanten Anbieter als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe wie auch für die sonstigen ergänzenden Dienstleister. In Willingshausen sind nur zwei Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. Willingshausen sowie weitere kleinere Ortsteile der Gemeinden Frielendorf, Gilserberg und Schrecksberg verfügen über kein vollumfängliches Nahversorgungsangebot. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung erscheint eine flächendeckende Nahversorgung in diesen Gebieten als wenig realistisch.

¹⁹ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

Abbildung 12: Nahversorgungssituation im Zweckverband Schwalm



Quelle: Eigene Darstellung (2013), Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Die vorangegangene Ausführung unterstreicht die große regionale Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Schwalmstadt, der für die umliegenden Gemeinden des Zweckverbands eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt.

4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Schwalmstadt

Zu den für den Einzelhandel in Schwalmstadt wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt in Schwalmstadt mit rd. 94 % leicht unter dem Bundesdurchschnitt, kann jedoch als durchschnittlich für eine mittelzentrale Stadt im überwiegend ländlich geprägten Raum angesehen werden.
- Schwalmstadt liegt in einem überwiegend ländlich geprägten Raum, weist jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zu diversen Mittelzentren und aufgrund der relativ guten verkehrlichen Anbindung an die Oberzentren Marburg und Kassel eine lebhaftere Wettbewerbssituation auf. Nichtsdestotrotz lassen die stark ausgeprägten Zentralitätskennziffern eine Einkaufsorientierung der umliegenden Kommunen auf Schwalmstadt erkennen.
- Schwalmstadt ist mit den beiden Siedlungsschwerpunkten Treysa und Ziegenhain durch eine bipolare Siedlungsstruktur geprägt. In diesen beiden Hauptsiedlungskörpern wohnen rd. 70 % der Einwohner, weitere 30 % leben auf die übrigen Ortsteile verteilt.
- Der Einzelhandelsbesatz zeichnet sich insgesamt durch eine gute siedlungsräumliche Integration aus. Mit Ausnahme weniger Warengruppen werden an den nicht integrierten Standorten überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten.
- Von den 172 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 54 % in den zentralen Versorgungsbereichen Treysa und Ziegenhain angesiedelt (dies entspricht rd. 29 % der Gesamtverkaufsfläche Schwalmstadts), wodurch sich eine gute, jedoch ausbaufähige Einzelhandelsausstattung in den Zentren ergibt.
- Es ist anzunehmen, dass das Hauptzentrum Treysa durch die geplante Realisierung des Einzelhandelsprojekts Wiergrund eine maßvolle Aufwertung erfahren wird, die zur Sicherung und ausgewogenen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur beitragen wird.

Im Hinblick auf künftige Entwicklungsperspektiven verlangen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte besondere Aufmerksamkeit:

- Es sind in den kurzfristigen Bedarfsbereichen und in einzelnen Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche punktuell Steigerungspotenziale vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion Schwalmstadts erkennbar.
- Die befragten Händler und Passanten bewerten insbesondere die Möglichkeiten zum Bummeln und Verweilen im Innenstadtzentrum kritisch. Zudem vermischen sie trotz der guten quantitativen Ausstattungsmerkmale verschiedene Sortimente und Angebote

- Aufgrund der räumlichen Konzentration strukturprägender Lebensmittelanbieter ist in großen Teilen des Stadtgebietes kein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot vorhanden. Vor diesem Hintergrund gewinnen ortsangepasste Kleinflächenkonzepte an diesen Standorten an Bedeutung.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Schwalmstadts für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Mittelzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwalmstadt zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Warengruppen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schwalmstadt korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst in diesem Kontext kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

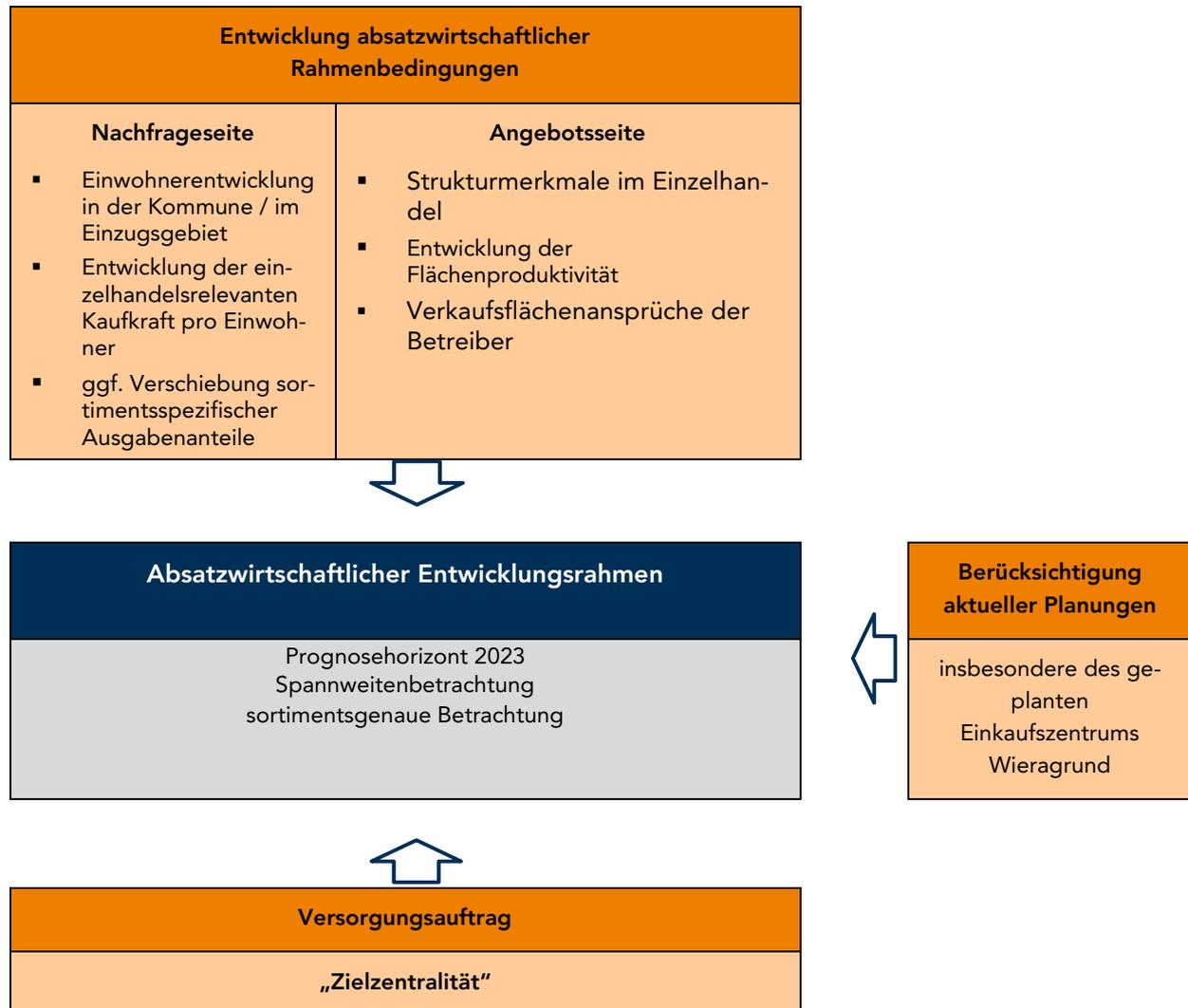
Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar. Diese können in der Form der Potenzialanalyse, welche nur auf aktuelle Entwicklungen im Bereich

des Einzelhandels Bezug nehmen kann, noch keine Berücksichtigung finden. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Schwalmstadts gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Schwalmstadt werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 13: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sowie den aktuellen Planungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum

an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

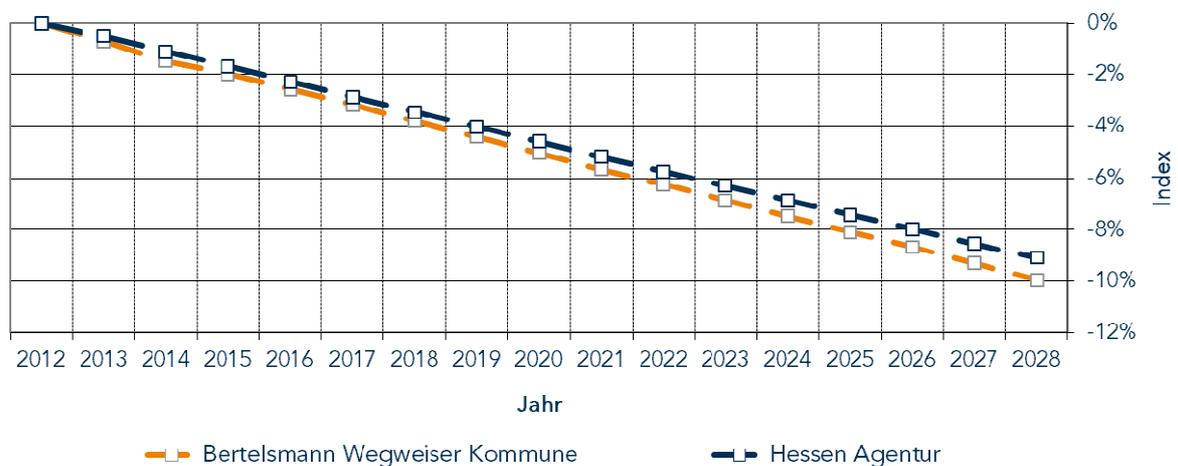
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Schwalmstadt werden Daten des Wegweisers Kommune der Bertelsmann Stiftung sowie Daten der Hessen Agentur zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognose umfasst zwei Entwicklungsvarianten. Im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2023 um rd. 5 %. In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl um rd. 6 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 14: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Schwalmstadt



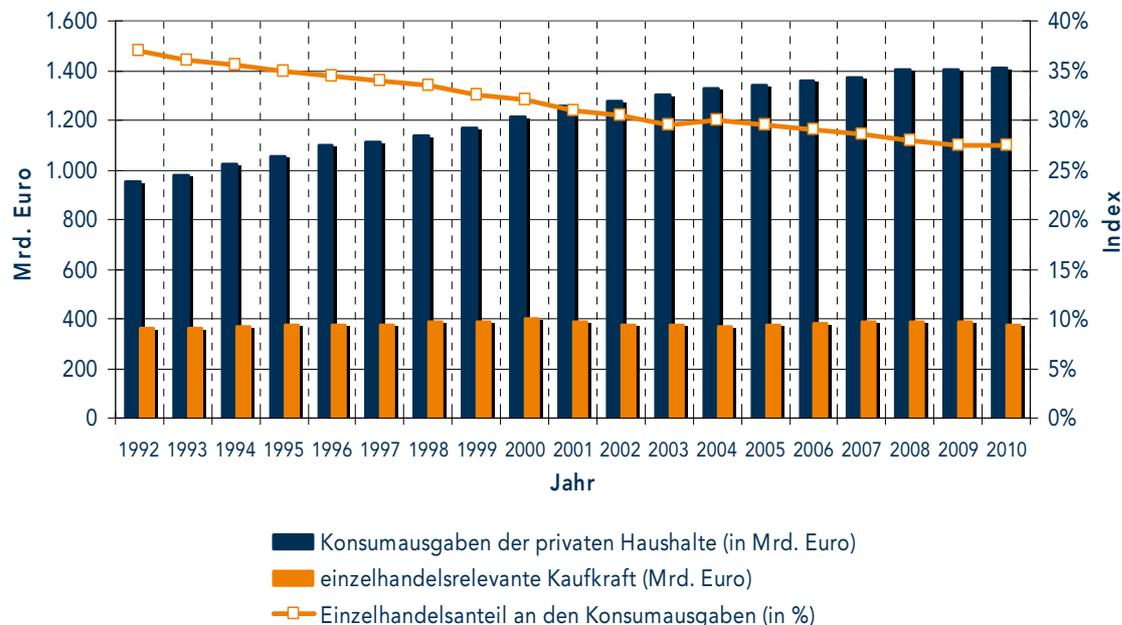
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune, HA Hessen Agentur GmbH 2012.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen verbleibt im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr und weist somit nur geringfügige Veränderungen auf. So lag der Einzel-

handelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.

Abbildung 15: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Quelle: Hahn Gruppe 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut 2007.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²⁰ seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsr Rahmens werden daher als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine stagnierende Entwicklung eingestellt.

Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist. Des Weiteren hat sich in den vergangenen Jahren eine Verschiebung der sortimentspezifischen Kaufkraft ergeben.

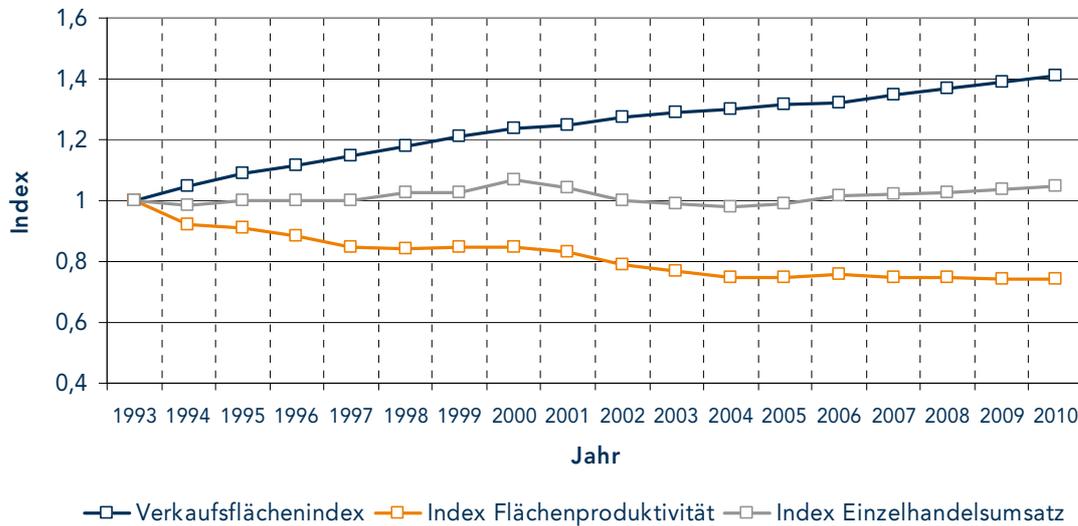
Entwicklung der Flächenproduktivitäten im Einzelhandel

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig

²⁰ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 16: Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 1993 bis 2010



Quelle: Hahn Gruppe 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut 2007.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 8: Eingangsparemeter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Schwalmstadt bis 2023
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme zwischen 5 und 6 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Schwalmstadt	Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend
Versorgungsauftrag (Zielzentralitäten)	sortimentspezifische Impulse in wenigen Warengruppen
Planung Einkaufszentrum Wieragrund	rd. 12.000 m ² Verkaufsfläche (s. Kapitel 4.4)

Quelle: Eigene Darstellung.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schwalmstadt

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Schwalmstadt voraussichtlich durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) bestimmt. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich in geringem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten.

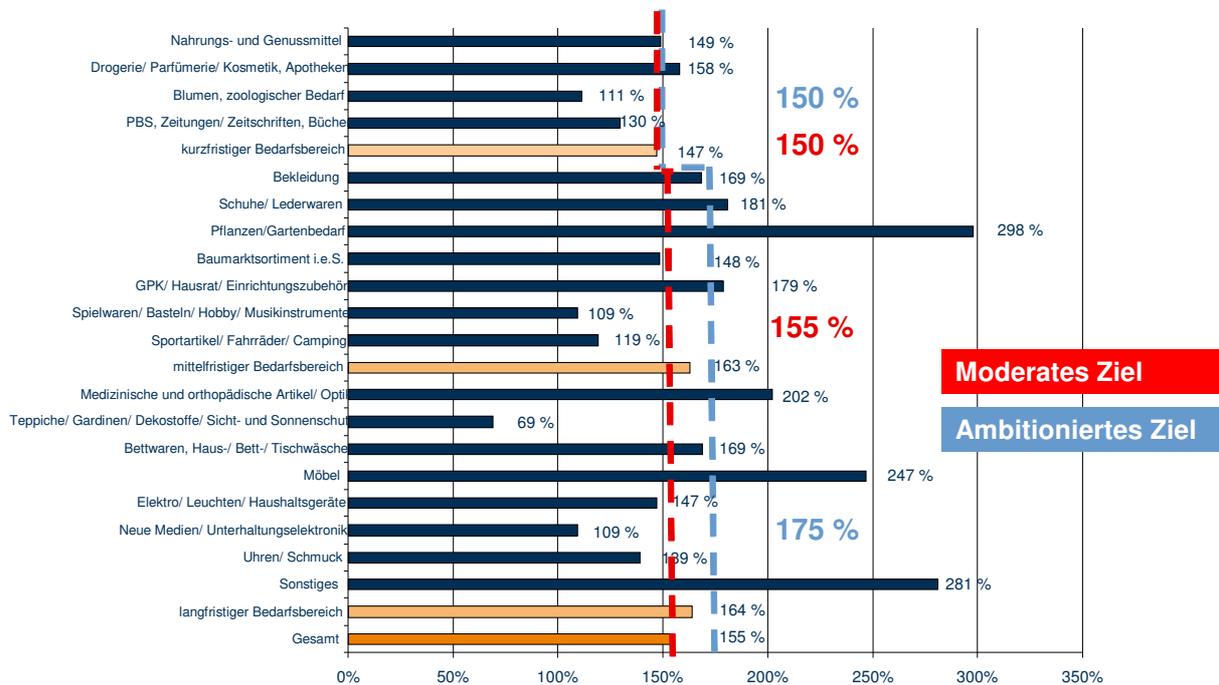
Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Schwalmstadt beträgt bereits 155 %. Nichtsdestotrotz erwachsen in geringem Maße für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Zielzentralität (s. folgende Abbildung; Zielzentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfs** ist vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion Schwalmstadts dauerhaft eine **Zielzentralität von 150 %** entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel. Zwar sollen diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch von denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden. Schwalmstadt nimmt im Zweckverband Schwalm jedoch eine gesonderte Position bzgl. der Versorgungsfunktion ein und wird besonders nach der Realisierung des Einkaufscenters Wiergrund noch eine begrenzte Steigerung der Zentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich erfahren.

Als Grundlage für die Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wurden für die Sortimente des **mittel- und langfristigen Bedarfs** in Schwalmstadt künftig als **moderates Ziel** eine **Zielzentralität von 155 %** und als ambitioniertes Ziel eine **Zielzentralität von 175 %** angelegt. Diese hoch angesetzten Zielzentralitäten spiegeln die oben bereits erläuterte besondere Versorgungsfunktion Schwalmstadts im Zweckverband Schwalm und im übrigen Einzugsbereich wider. Gleichwohl resultieren aus diesen Zielzentralitäten in geringem Maße Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

Abbildung 17: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren.

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Zielzentralitäten. Bei der Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für Schwalmstadt wurden zudem die aktuellen sortimentspezifischen Verkaufsflächenplanungen des Einkaufszentrums Wiergrund im Hauptzentrum Treysa berücksichtigt (s. Kapitel 4.4) und von den rechnerischen Verkaufsflächenpotenzialen abgezogen.

Tabelle 9: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schwalmstadt (in m² VKF)

Warengruppe	2017		2023	
	v	^	v	^
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	-	-	-	-
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	-	-	-	-
Blumen, zoologischer Bedarf	400	500	400	500
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	300	300	300	300
kurzfristiger Bedarfsbereich	700	800	700	800
Bekleidung	-	-	-	-
Schuhe/Lederwaren	-	100	-	100
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	-	-
Baumarktsortiment i.e.S.	1.700	1.900	1.700	2.100
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	100	-	100
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	600	600	600	600
Sportartikel/Fahrräder/Camping	400	500	500	500
mittelfristiger Bedarfsbereich	2.700	3.200	2.800	3.400
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	700	700	700	700
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	100	100	100	100
Möbel	-	-	-	-
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-	-	-	-
Neue Medien	-	-	-	-
Uhren/Schmuck	100	100	100	100
Sonstiges	-	-	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	900	900	900	900
Gesamt	4.300	4.900	4.400	5.100

v Moderates Ziel (in m²)

^ Ambitioniertes Ziel (in m²)

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; VKF-Angaben auf 100 m² gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobbedarf, Schreibwaren.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergibt folgendes Potenzial für die **Perspektive bis 2023**: Es bestehen **rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 4.400 m² bis 5.100 m² Verkaufsfläche**. Diese Größenordnung entspricht rd. 7 % bis 8 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Schwalmstadt. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich mittelfristiger Bedarfsgüter, dort insbesondere bei den Branchen Baumarktsortiment i. e. S. sowie Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente und Sportartikel/ Fahrräder/ Camping.

Für Schwalmstadt bedeuten diese **Prognoseergebnisse**,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Schwalmstadts nur in wenigen Warengruppen durch Neuansiedlungen oder Arrondierungen des bestehenden Angebots erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu)
- und dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Schwalmstädter Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert.

Generell muss dieser Ansiedlungsrahmen stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²¹ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen. Außerdem erfährt der E-Commerce als alternativer, nicht stationärer, Vertriebsweg in den letzten Jahren einen enormen Bedeutungsgewinn, der sich besonders in den Warengruppen und den entsprechenden VKF-Potenzialen PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher; Bekleidung; Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte; Neue Medien widerspiegelt.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“, etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenentwicklungsrahmen überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schwalmstadt korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Beispielhaft wird im Folgenden der rechnerische Entwicklungsrahmen für die Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

²¹ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

Baumarktsortiment i.e.S.

In der Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. ergibt sich bis 2023 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rd. 1.700 m² Verkaufsfläche in der unteren Variante bzw. 2.100 m² Verkaufsfläche in der oberen Variante. Bei derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben i. d. R. zwischen 10.000 und 15.000 m² Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich somit für Schwalmstadt (zunächst) kein rechnerisches Potenzial für einen weiteren größeren Baumarkt und für entsprechende Erweiterungen.

Zu berücksichtigen sind jedoch auch weitere unternehmerische Zielkriterien und die Einordnung eines Vorhabens in die bestehende Wettbewerbssituation. Vor dem Hintergrund des nur geringen Entwicklungsrahmens kommt insb. die Erweiterung bestehender Baumarktanbieter in Betracht. Ein solcher Schritt ist ggf. verbunden mit einer innerkommunalen Standortverlagerung, sofern der Altstandort hierfür nicht die geeigneten Flächenreserven bietet.

Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Bau- bzw. Gartenmarktsortimente mit den in diesem Konzept erarbeiteten ergänzenden Sonderstandorten für solche großflächigen und nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe (s. Kapitel 6.5).

5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Schwalmstadt

Für die Stadt Schwalmstadt werden verbindliche räumliche Ziele zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dargestellt, die auf die standortspezifischen Eigenschaften der Kommune angepasst wurden. Die Ziele wurden im Arbeitskreis diskutiert und gemeinsam mit den örtlichen Akteuren abgewogen:

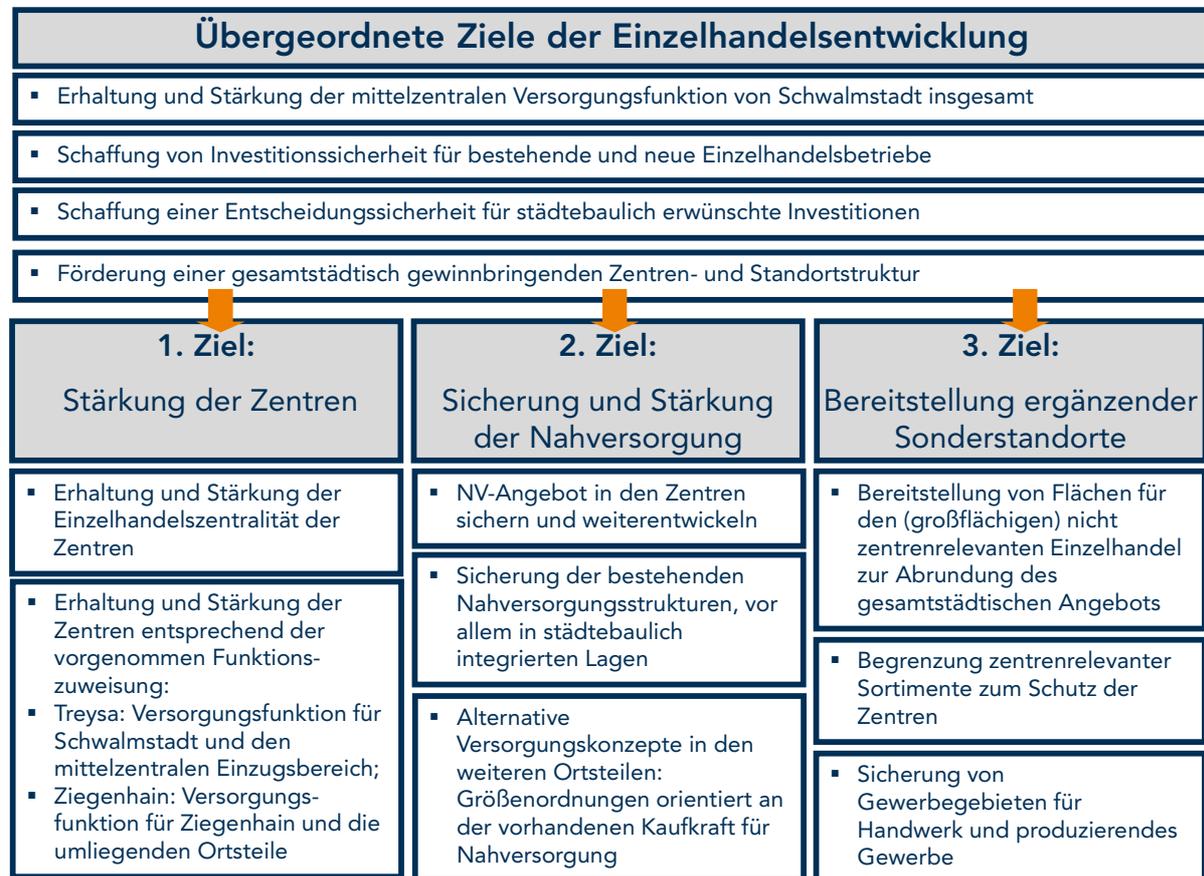
Schwalmstadt übernimmt als größte Stadt im Zweckverband Schwalm eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Die beiden Ortszentren Treysa und Ziegenhain sind geprägt durch eine unterschiedliche Versorgungsfunktion für die Stadt Schwalmstadt und die umliegenden Gemeinden. Das geplante Einkaufszentrum Wiergrund wird als neuer Einzelhandelsmagnet im Hauptzentrum Treysa fungieren und voraussichtlich zur Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion beitragen.

Dem Hauptzentrum Treysa kommt dementsprechend die wichtigste Versorgungsfunktion im Standortverband des Zweckverbands Schwalm zu. Die Stärkung und Weiterentwicklung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wird als Entwicklungsziel für das Hauptzentrum definiert. Auf diese Weise trägt das Hauptzentrum Treysa zur Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Schwalmstadt insgesamt bei.

Für das Nebenzentrum Ziegenhain ist insb. die Stärkung und Weiterentwicklung einer erweiterten Grundversorgung mit ergänzendem Angebot aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich als spezifisches Entwicklungsziel festzuhalten.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele, welche zukünftig in Schwalmstadt verfolgt werden sollen.

Abbildung 18: Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele



Quelle: Eigene Darstellung.

Die oben genannten übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Schwalmstadt insgesamt, Schaffung von Investitionssicherheit für bestehende und neue Einzelhandelsbetriebe, Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen und Förderung einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Zentren- und Standortstruktur werden in den priorisierten Zielen eins bis drei konkretisiert.

Höchste Priorität besitzt für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Schwalmstadt die Stärkung der Zentren Treysa und Ziegenhain. Als zweites Ziel wird die Sicherung und Stärkung der bereits als gut zu bewertenden Nahversorgungsstruktur definiert. Die Bereitstellung ergänzender Sonderstandorte ist als drittes Ziel festgelegt.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (s. Kapitel 6.6). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese übergeordneten Entwicklungsziele näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diesen übergeordneten Entwicklungszielen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.7 erfolgt.

6 Einzelhandelskonzept für Schwalmstadt

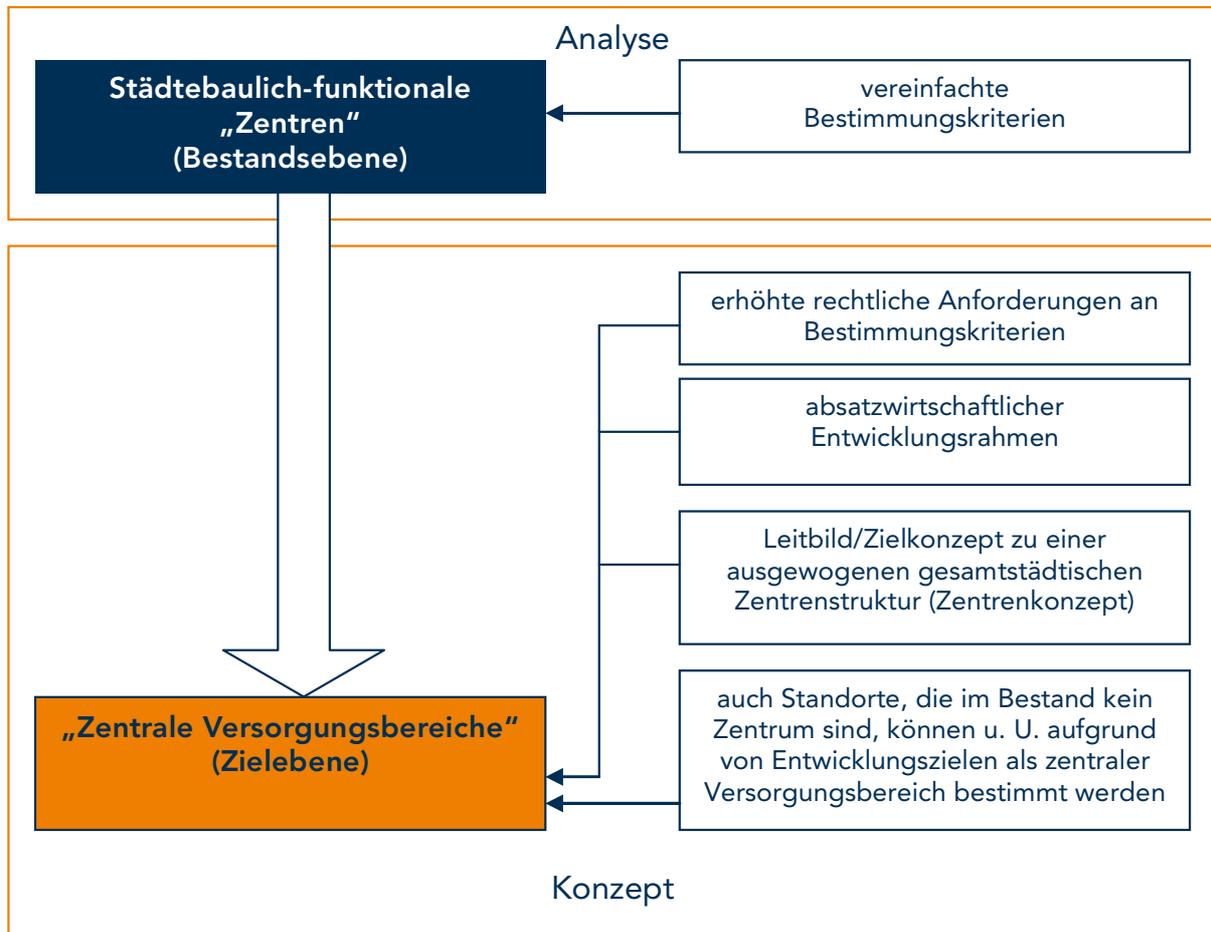
Aufbauend auf die im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele werden im Folgenden die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente herausgearbeitet. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (s. Kapitel 6.1), der Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Schwalmstädter Liste“, s. Kapitel 6.6) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (s. Kapitel 6.7).

6.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentren- und Standortkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für die Stadt Schwalmstadt unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standortbestandsstruktur hinaus geht.

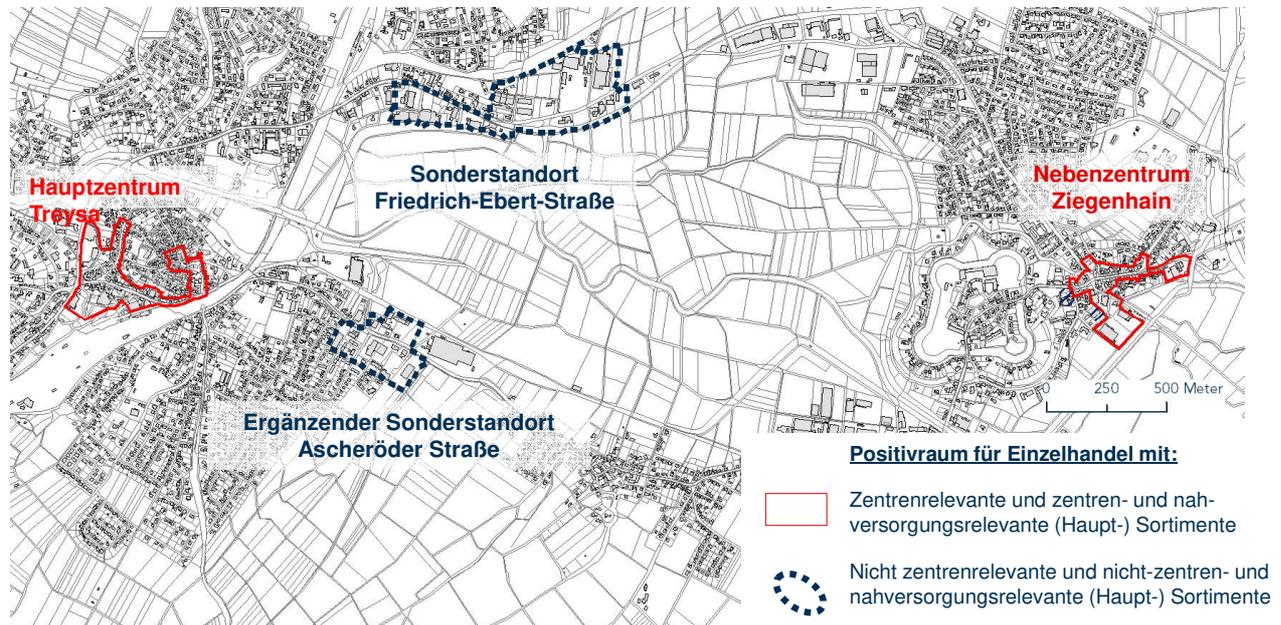
Abbildung 19: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen



Quelle: Eigene Darstellung.

In Schwalmstadt werden zwei zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Hauptzentrum Treysa die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nebenzentrum Ziegenhain.

Abbildung 20: Zentren und Standortkonzept in Schwalmstadt (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt.

Tabelle 10: Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche höherer Hierarchiestufe

Hierarchische Einstufung	Zielfunktion	Versorgungsfunktion
Hauptzentrum Treysa Anzahl EH-Betriebe: 58 Gesamt-VKF: 11.210 m ²	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion im mittelzentralen Einzugsbereich mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern	Gesamtstadt und umliegende Gemeinden im Zweckverband Schwalm
Nebenzentrum Ziegenhain Anzahl EH-Betriebe: 35 Gesamt-VKF: 7.120 m ²	Versorgungsfunktion für die östlichen Siedlungsbereiche mit kurz-, mittel- und in geringerem Maße mit langfristigen Bedarfsgütern	Ortsteil Ziegenhain und die umliegenden Ortsteile Schwalmstadts

Quelle: Eigene Darstellung.

6.2 Hauptzentrum Treysa

Bei den folgenden Ausführungen ist zu beachten, dass sich das Hauptzentrum Treysa durch die geplante Realisierung des Einkaufszentrums Wieragrund derzeit vor einem wichtigen Entwicklungsschritt befindet. Doch auch aktuell übernimmt das Hauptzentrum Treysa bereits die Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Schwalmstadt sowie für die Kommunen innerhalb des Einzugsbereichs der Stadt. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei; unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll der zentrale Versorgungsbereich Treysa somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

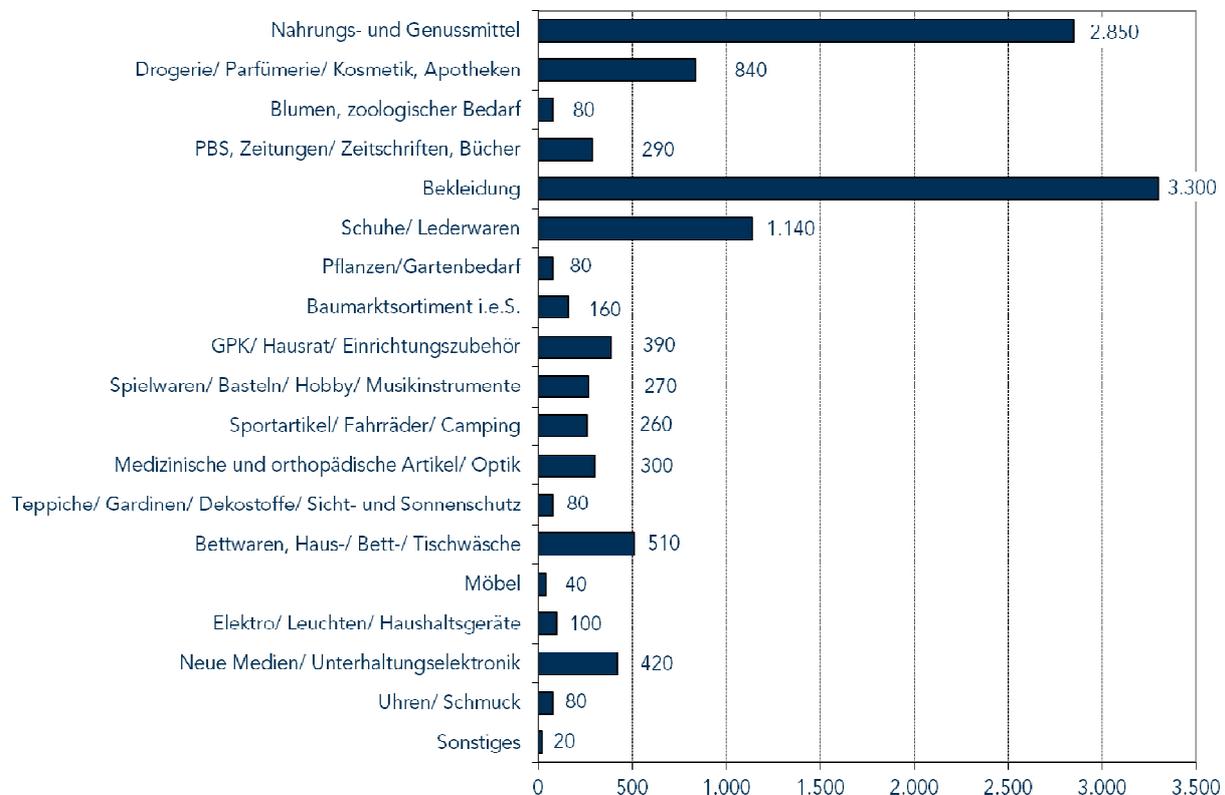
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Zentralen Versorgungszentrums Treysa

Standortmerkmale des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Treysa

Das Hauptzentrum Treysa ist mit einem Anteil von rd. 34 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 17 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein wichtiger Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Treysa liegt gemessen an der gesamten Verkaufsfläche von rd. 11.210 m² mit 3.280 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt eine Verkaufsfläche von rd. 2.790 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 30 m² und 1.100 m² (vgl. nachfolgende Abbildung).

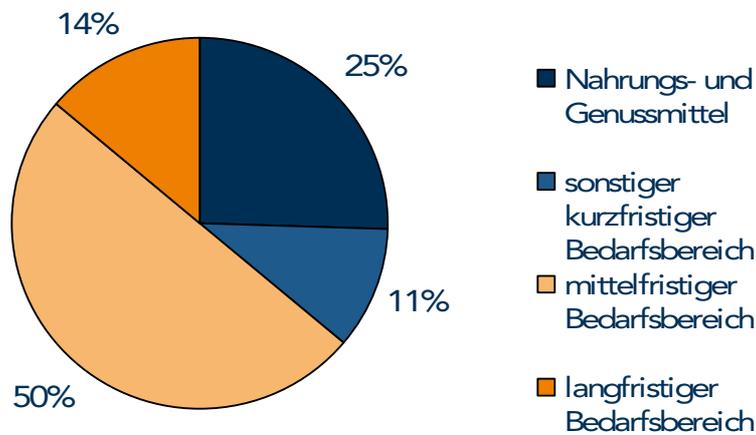
Abbildung 21: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) im Hauptzentrum Treysa



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2012; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren.

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten der kurzfristigen (rd. 36 %) und mittelfristigen (rd. 50 %) Bedarfsbereiche. Dieses Angebot wird neben Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel insbesondere durch die Sortimentsgruppen Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken sowie Schuhe/ Lederwaren gebildet. Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. 14 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten.

Abbildung 22: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Hauptzentrum Treysa



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013.

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit rd. 36 % der Verkaufsflächen – davon wiederum über die Hälfte Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor in Treysa dar.

Die Textilfachmärkte Sauer Mode-Centrum und Vockeroth, der Lebensmittelsupermarkt Rewe, der Lebensmitteldiscounter Aldi, der Rewe-Getränkefachmarkt, der Drogeriefachmarkt dm und der Schuhfachmarkt Deichmann sind die größten Betriebe im Hauptzentrum Treysa. Deren Angebotschwerpunkte liegen dabei in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik. Diese Magnetbetriebe liegen im Westen des Hauptzentrums Treysa vornehmlich am Fachmarktzentrum Walkmühlenweg und entlang der Bahnhofstraße. Der Lebensmitteldiscounter Aldi ist an der Wierastraße angesiedelt und befindet sich im Südwesten des zentralen Versorgungsbereichs.

In der nachfolgenden Tabelle sind die zehn größten Einzelhandelsbetriebe in dem zentralen Versorgungsbereich aufgeführt.

Tabelle 11: Die zehn größten Einzelhandelsbetriebe im Hauptzentrum Treysa

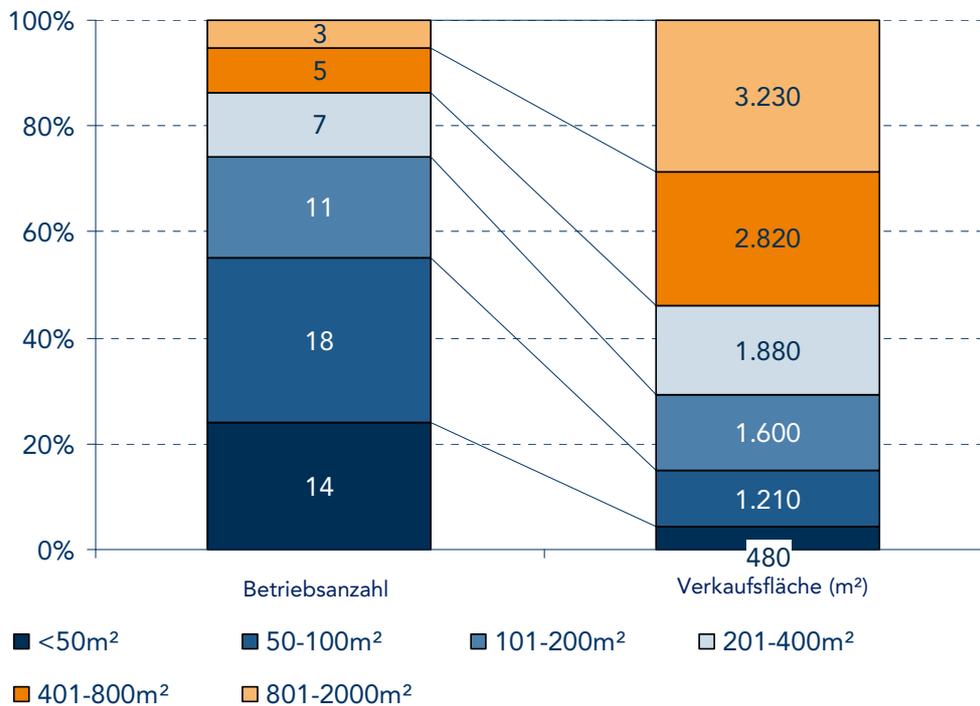
Betriebsname	Hauptsortiment
Rewe	Nahrungs- und Genussmittel
Rewe Getränkemarkt	Nahrungs- und Genussmittel
Takko	Bekleidung
Deichmann	Schuhe/ Lederwaren
DM	Drogerie
Aldi Nord	Nahrungs- und Genussmittel
Gundlach Sport & Mode	Sportartikel
Vockeroth	Bekleidung
Modezentrum Sauer	Bekleidung
NKD	Bekleidung

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013.

Wie in Tabelle 11 dargestellt, liegt der Schwerpunkt der Hauptsortimente der zehn größten Einzelhandelsbetriebe auf den Warengruppen Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel.

Mit rd. 74 % verfügt die Mehrheit der im Hauptzentrum Treysa ansässigen Einzelhandelsbetriebe über Ladengrößen von bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Das Hauptzentrum Treysa wird somit größtenteils durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt. Mittlere (201 m² – 800 m² Verkaufsfläche) und große Betriebe (mehr als 801 m² Verkaufsfläche) sind mit insgesamt 26 % vertreten.

Abbildung 23: Betriebsgrößenklassen im Hauptzentrum Treysa



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013.

Die Kleinteiligkeit (bzw. Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Hauptzentrums Treysa.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich erst dann ein Problem für die Innenstadt-Gesamtattraktivität, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen;
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, sodass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können;
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen²²;

²² Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

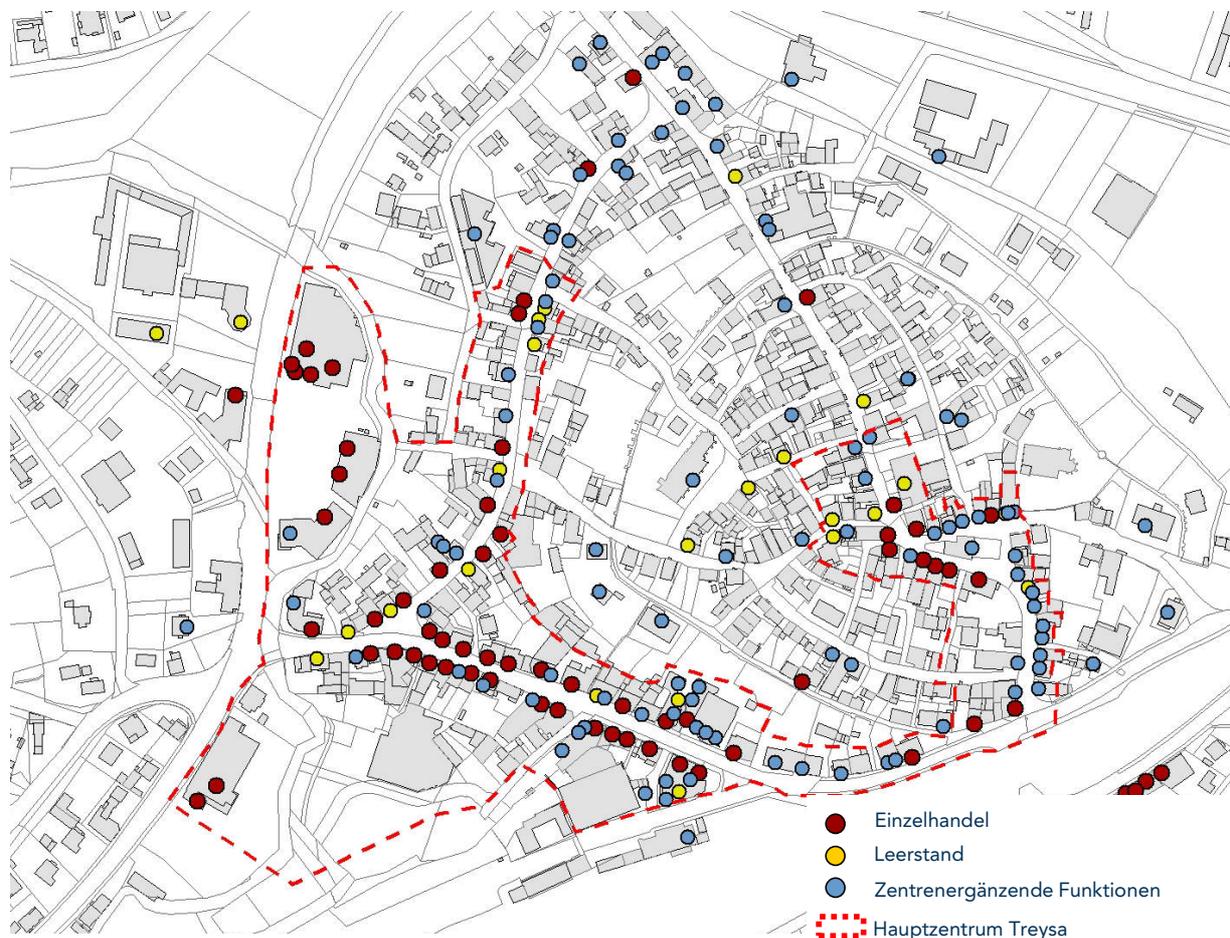
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

Diesen Problemlagen treffen partiell auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Treysa zu.

Im Hauptzentrum Treysa standen zum Zeitpunkt der Bestandserhebung insgesamt 17 Ladenlokale leer. Die Verkaufsflächengrößen liegen im Bereich von rd. 30 m² bis rd. 300 m². Eine räumliche Häufung von Leerständen besteht im Wesentlichen entlang der Wagnergasse und in der historischen Bausubstanz in der unmittelbaren Nähe des Marktplatzes (s. Abbildung 24). Die räumlichen Zuschnitte der leerstehenden Ladenlokale entsprechen überwiegend nicht den aktuellen Betreiberanforderungen des Einzelhandels. Es ist perspektivisch absehbar, dass ein Umzug von Einzelhandelsbetrieben (z. B. Rewe) in das derzeit im Bau befindliche Einkaufszentrum Wiergrund stattfindet. Hierdurch entstehen Flächenoptionen an dem Fachmarktstandort Walkmühlenweg, für die zukünftig Nachnutzungsoptionen zu prüfen sind.

Zusätzlich zu den beschriebenen einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Nutzungseinheiten mit zentrenergänzender Funktion (insbesondere Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen) die Attraktivität des Hauptzentrums Treysa. Neben den genannten 58 Einzelhandelsbetrieben wurden ferner 61 zentrenergänzende Nutzungen allein in Erdgeschosslage kartiert (s. Abbildung 24). Dazu gehören u. a. einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Friseure, Reisebüros, Versicherungen, Banken, Verwaltungseinrichtungen wie das Rathaus sowie zahlreiche gastronomische Angebote. Aufgrund der Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufes und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen stellen die zentrenergänzenden Angebote relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar.

Abbildung 24: Einzelhandelstruktur im Hauptzentrum Treysa



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt

6.2.2 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Treysa kann aufgrund der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen in die folgende innere Gliederung unterteilt werden.

Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Treysa

Zur inneren Differenzierung des Hauptzentrums Treysa werden die Haupt- und Nebenlage sowie weitere Einzelhandelslagen mit ergänzenden Nutzungen näher betrachtet:

- Hauptlage:

Dieser Bereich stellt die gewachsene Einzelhandelslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs dar und ist durch einen dichten Besatz von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben geprägt. Die Hauptlage erstreckt sich im Wesentlichen in der Unterstadt entlang der Bahnhofstraße von dem westlichen Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Wagnergasse bis zum dem östlichen Kreuzungs-

bereich Bahnhofstraße/ Wieragrundstraße. In diesem Bereich ist die höchste Einzelhandelsdichte im Hauptzentrum Treysa zu verzeichnen.

- Nebenlage:

Ergänzt wird die Hauptlage durch die weniger dicht mit Einzelhandelsbesatz geprägten Nebenlagen, die sich in der Oberstadt im Altstadtkern rund um den Marktplatz, entlang der Bahnhofstraße zwischen der Mainzer Straße und der Wieragrundstraße befindet. Im westlichen Bereich spannt sich eine weitere Nebenlage im Verlauf der Wagnergasse zwischen der Bahnhofstraße und dem Neuen Weg auf. Diese Lagen zeichnen sich durch einen überdurchschnittlichen Besatz mit Dienstleistungs-, Gastronomie- und einigen Einzelhandelsbetrieben aus. Insbesondere im Altstadtkern und entlang der Wagnergasse sind einige Leerstände verortet, die überwiegend nicht den aktuellen Betriebsanforderungen des Einzelhandels genügen.

- Fachmarktstandort Walkmühlenweg und Vorhaben Einkaufscenter Wieragrund:

Die beiden Standorte Fachmarktstandort Walkmühlenweg und das Vorhaben Einkaufscenter Wieragrund grenzen unmittelbar an das westliche Ende der Hauptlage an. Der Fachmarktstandort Walkmühlenweg ist fußläufig gut an die Bahnhofsstraße angebunden und somit auch ein wichtiger Frequenzbringer für die Hauptlage. Das Vorhaben Einkaufscenter Wieragrund wird nach der Fertigstellung zu einem weiteren Bedeutungsgewinn des Hauptzentrums Treysa beitragen.

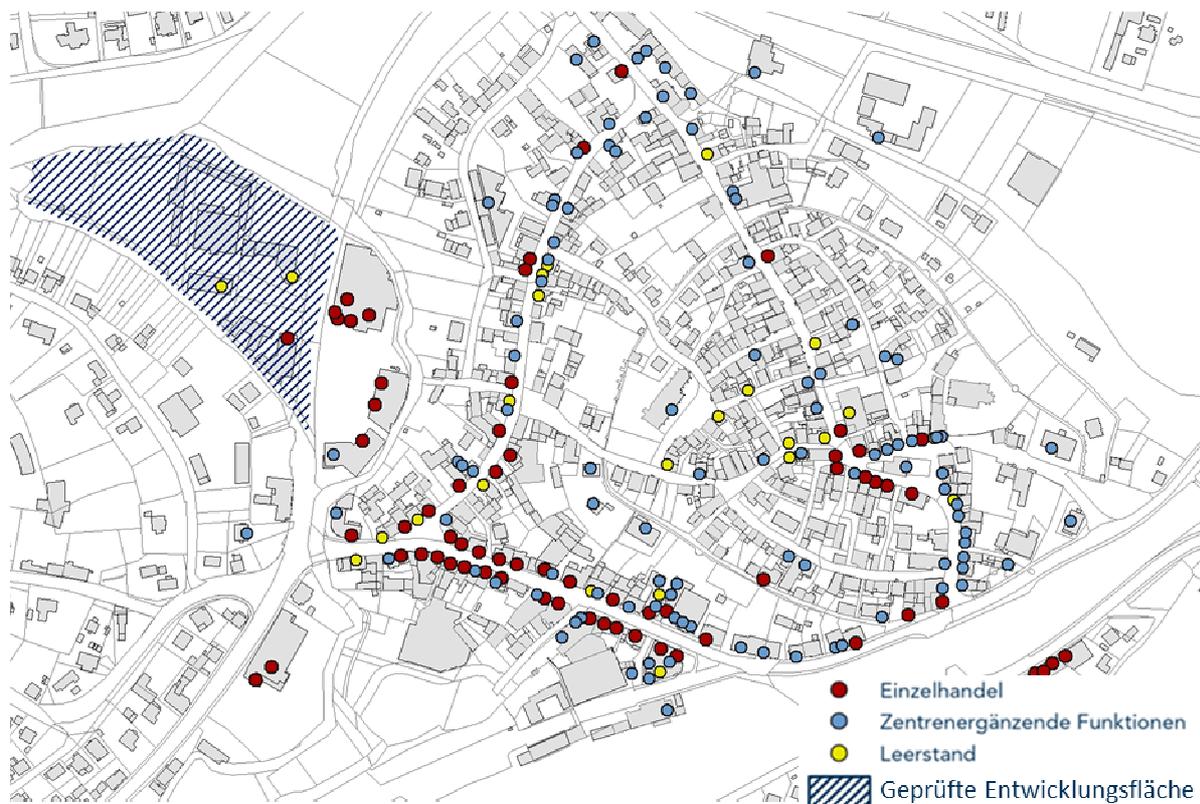
- Geprüfte Entwicklungsfläche Schmelzaue:

Die Integration des nordwestlich des Hauptgeschäftsbereichs gelegenen Areals Schmelzaue in den zentralen Versorgungsbereich wurde im Rahmen der Entwicklung des Einzelhandelskonzeptes diskutiert. Eine Bewertung dieser Fläche erfolgt nachfolgend.

Entwicklungsfläche zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Hauptzentrums Treysa

Im Nordwesten angrenzend an das Hauptzentrum Treysa befindet sich die potenzielle Entwicklungsfläche Schmelzaue, welche zunächst nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Treysa integriert wird. Der Bereich Schmelzaue wird hingegen als Entwicklungsfläche zur perspektivischen räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Hauptzentrums Treysa ausgewiesen. Bei Vorliegen einer konkreten Planung ist dann im Rahmen einer gesonderten Untersuchung zu prüfen, inwieweit die in Rede stehende Planung hinsichtlich ihres städtebaulich-funktionalen Beitrags zum Hauptzentrum, ihrer Standortrahmenbedingungen sowie sonstiger fachlicher Belange zu bewerten ist, um damit zu einer Einschätzung hinsichtlich ihres potenziellen Beitrags zur Zentrenentwicklung zu kommen und die Kongruenz mit den weiteren Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes herleiten zu können.

Abbildung 25: Entwicklungsfläche Hauptzentrum Treysa



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt

Eine mögliche Integration des Entwicklungsbereichs in die Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Treysa ist dann im konkreten Ansiedlungsfall im Rahmen eines förmlichen Bauleitplanverfahrens vor dem Hintergrund der Kongruenz zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts und unter Vorbehalt der städtebaulichen Verträglichkeit zu diskutieren.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist auch zu gewährleisten, dass eine städtebauliche Integration des Entwicklungsbereichs Schmelzaue in die bestehenden Strukturen des Hauptzentrum Treysa erfolgt, so dass eine möglichst gute fußläufige Verbindung zwischen dem bestehenden Bereich des Hauptzentrums und der Entwicklungsfläche entwickelt wird.

Eine Integration des Standortbereichs Schmelzaue in den ZVB Hauptzentrum Treysa wird somit vorhabenunabhängig nicht empfohlen, sondern lediglich als Entwicklungsbereich des Hauptzentrums ausgewiesen, um so im Einzelfall eine Einzelhandelsentwicklung an diesem Bereich diskutieren zu können.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Treysa

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Hauptzentrums Treysa als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Ver-

sorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2.2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der Abbildung 26 dargestellt.

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Treysa liegt zentral im westlichen Siedlungsschwerpunkt der Stadt Schwalmstadt und umfasst somit nicht nur den Hauptgeschäftsbereich des Einzelhandels, sondern auch die beschriebenen stadthistorischen Bereiche und die Vorhabenfläche des Einkaufscenter Wieragrund. Der Standortbereich Schmelzaue wird vorerst nicht in den ZVB Hauptzentrum Treysa integriert, sondern lediglich als Entwicklungsbereich des Hauptzentrums ausgewiesen. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt demnach diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Bereiche entlang der Bahnhofstraße und den Fachmarktstandort Walkmühlenweg mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Schwalmstadt.

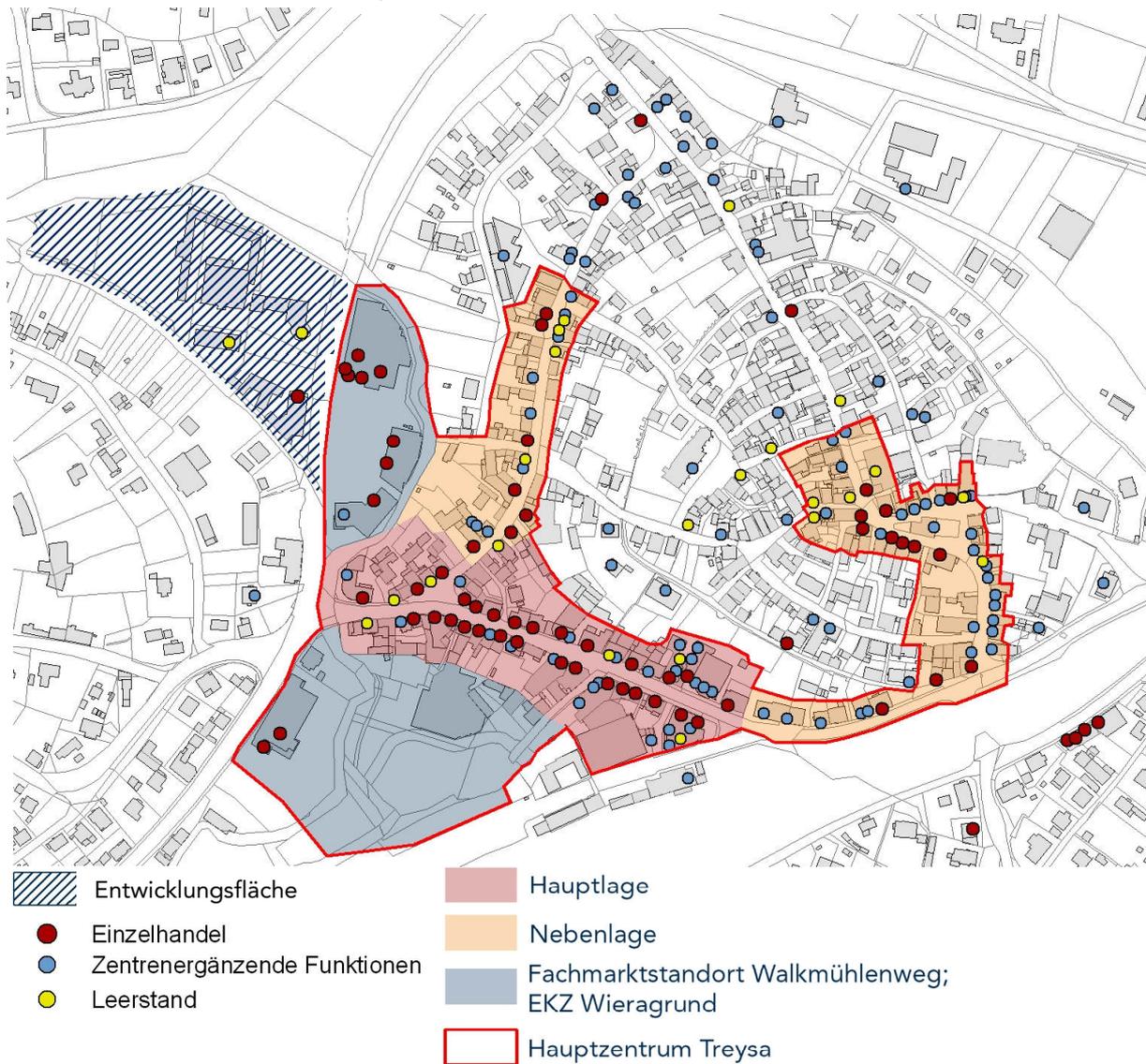
Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Treysa:

- Im Wesentlichen wird der zentrale Versorgungsbereich im Süden durch die neu angelegte Wieragrundstraße und die südlich verlaufenden Gleisanlagen eingegrenzt. Der Walkmühlenweg zusammen mit der Wierastraße bilden den westlichen Abschluss. Im Norden verläuft die Grenze entlang der Wiera bis zum Keilsteig, biegt von da aus wieder nördlich entlang der Wagnergasse bis zum Neuen Weg ab. Große Teile der Altstadt liegen aufgrund der anspruchsvollen Topographie und des überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Areals außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Im Nordosten reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zur Getreidegasse, verläuft über die Steingasse, den Marktplatz und die Mainzer Gasse südlich bis zum Kreuzungsbereich Mainzer Gasse/ Bahnhofstraße.
- Im Westen orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an dem stark befahrenen Walkmühlenweg (B 454) und weiter an der Wierastraße (ebenefalls B 454). Das nördliche Ende ist der Abschluss, durch den bestehenden, überwiegend großflächigen Einzelhandelsbesatz des Fachmarktstandorts Walkmühlenweg markiert und im Süden durch den Lebensmitteldiscounter sowie durch die Vorhabenfläche des Einkaufscenters Wieragrund begründet. Der Fachmarktstandort verfügt über eine gute fußläufige Anbindung an die Hauptgeschäftslage des zentralen Versorgungsbereichs. Die geprüfte Entwicklungsfläche Schmelzaue, die sich im Nordwesten gegenüber des Fachmarktstandorts Walkmühlenweg befindet, wird nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Die Fläche wird allerdings als Entwicklungsfläche für Einzelhandelsnutzungen und im Rahmen konkreter

Ansiedlungsvorhaben hinsichtlich der Integration in den ZVB Hauptzentrum Treysa zu prüfender Lagebereich definiert.

- Die südliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich an der neu angelegten Wiergrundstraße und schließt das Gelände des geplanten Einkaufscenter mit ein. Das zukünftige Einkaufscenter ist gut in den zentralen Versorgungsbereich integriert und grenzt unmittelbar an die Hauptgeschäftsstraße an. Es kann von positiven Kopplungseffekten zwischen dem Einkaufscenter und der gewachsenen Hauptlage an der Bahnhofstraße ausgegangen werden. Im weiteren Verlauf orientiert sich die südliche Grenze an den Gleisanlagen. Dieser Abschnitt verbindet die Hauptgeschäftsstelle mit dem historischen Ortskern rund um den Marktplatz. Dieser Bereich ist überwiegend durch zentrenergänzende Funktionen und vereinzelte Einzelhändler geprägt.
- Im Osten verläuft die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die von Einzelhandel und/ oder durch zentrenergänzende Funktionen geprägt sind. Dies sind im Wesentlichen die rückwärtigen Bereiche der Mainzer Gasse, des Marktplatzes und der Steingasse bis zur Getreidegasse, ab dort ein topographischer Versatz festzustellen ist.
- Im Norden orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an den nördlich gelegenen rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bahnhofstraße. Die nördlich gelegenen rückwärtigen Bereiche grenzen unmittelbar an das topographisch anspruchsvolle Terrain der Altstadt an, das wie eine Barriere wirkt. Auf diesem Abschnitt der Bahnhofstraße kann der Besatz an zentrenergänzenden Funktionen und Einzelhandelsbetrieben als durchgehend bezeichnet werden und fungiert als Hauptlage. Von hier aus sind die übrigen Lagen des zentralen Versorgungsbereichs fußläufig gut zu erreichen. Vom Kreuzungsbereich Wagnergasse/ Bahnhofstraße verläuft der zentrale Versorgungsbereich entlang der Wagnergasse bis zum Kreuzungsbereich Wagner Gasse /Neuer Weg. Entlang der Wagnergasse sind vereinzelt Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister angesiedelt.

Abbildung 26: Räumliche Festlegung des Hauptzentrums Treysa als zentraler Versorgungsbe-
reich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02/2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt.

6.2.3 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für das Hauptzentrum Treysa

Zur Gewährleistung der innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels sollte die beschriebene Bestandsstruktur erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Treysa in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Schwalmstadt, die einen Bezug zum Hauptzentrum Treysa aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Hauptzentrum Treysa

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Treysa <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Treysa mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs sowie ergänzend mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften ▪ Sicherung der Magnetbetriebe ▪ Qualitative Entwicklung im Bestand (mittel- bis langfristig): spezialisierte/ bisher fehlende Angebotsformen in die gewachsenen Strukturen integrieren <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z. B. von Filialisten) ▪ Filialisten mit einer VKF von mind. 200 m², vielfach 400-600 m² aufgrund des Einkaufszentrums Wieragrund nur eingeschränkt umsetzbar ▪ Neue/ untergenutzte Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option ▪ Einbeziehung der Eigentümer, Wirtschaftsförderung: lenkende Angebotsplanung

Quelle: Eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Treysa im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt, als auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten.²³

²³ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen maßvollen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe im zentralen Versorgungsbereich.
3. Maßvolle Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die Ansiedlungspotentiale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind.
4. Attraktivierung der Oberstadt insb. durch die Entwicklung von Gastronomie- oder Beherbergungsbetrieben sowie spezialisierten Fachgeschäften mit spezifischem Zielpublikum.
5. Entwicklung der Unterstadt Treysas durch Partizipation an den positiven Frequenzeffekten der Realisierung des Einkaufscenters Wiergrund.
6. Auch die Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment ist im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Treysa grundsätzlich wünschenswert; zur Stärkung der konkreten Versorgungsfunktion des Zentrums ist dies jedoch nicht erforderlich.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Schwalmstadt zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 5.2).

6.3 Das Nebenzentrum Ziegenhain

Das Nebenzentrum Ziegenhain liegt östlich des Hauptzentrums Treysa in dem gleichnamigen zweiten Siedlungskern der Stadt Schwalmstadt. Es übernimmt eine über die reine Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion für diesen Siedlungskörper. Geprägt ist es vornehmlich durch Sortimente der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen.

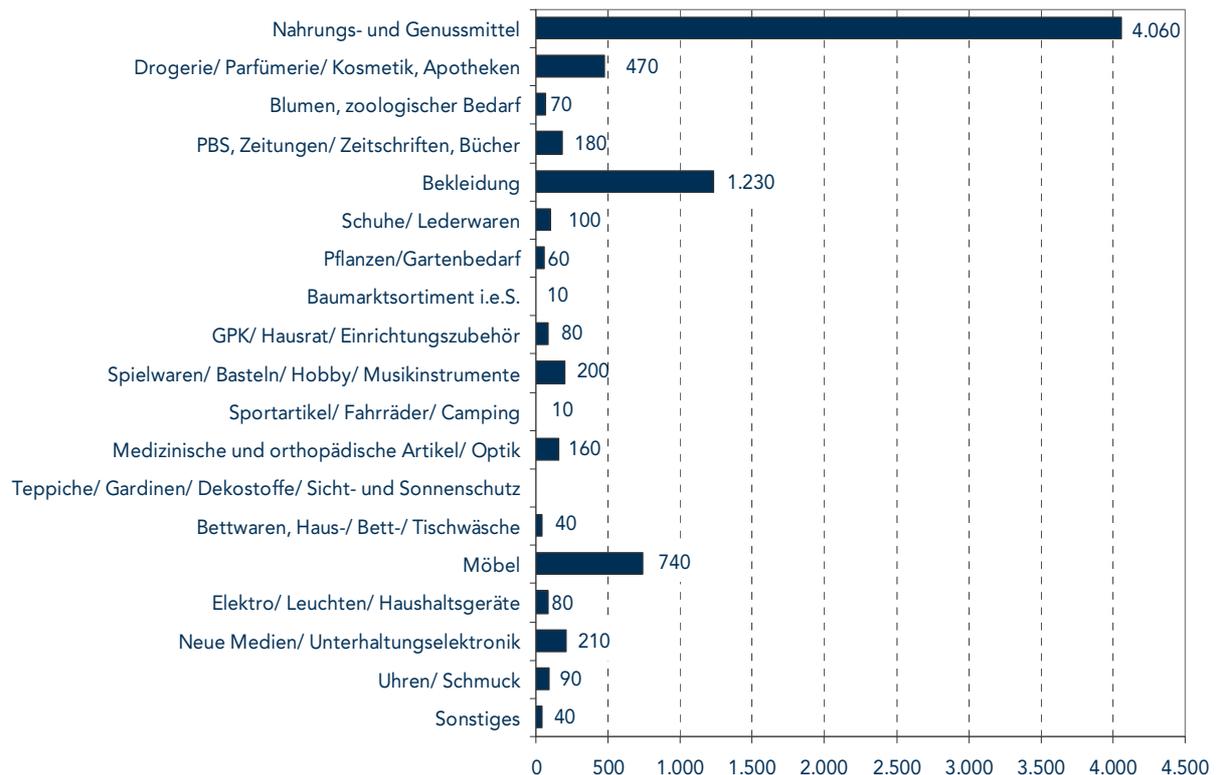
6.3.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen des Nebenzentrums Ziegenhain

Das Nebenzentrum Ziegenhain ist mit einem Anteil von einem Fünftel aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 12 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein wichtiger Einkaufsschwerpunkt in Schwalmstadt.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots in dem zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Ziegenhain liegt gemessen an der gesamten Verkaufsfläche von rd. 7.830 m² mit

4.060m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Bekleidung im Nebenzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 1.230 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 10 m² und 740 m² (vgl. nachfolgende Abbildung).

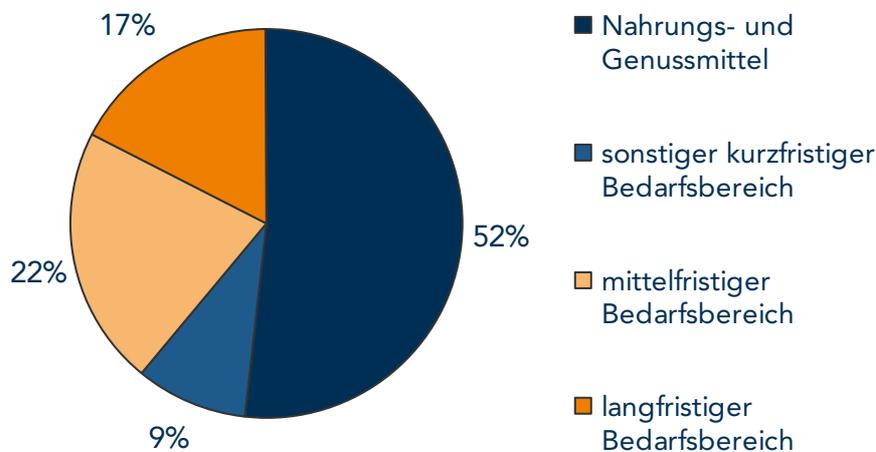
Abbildung 27: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) im Nebenzentrum Ziegenhain



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2012; VKF-Angaben auf 10 m² gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobbedarf, Schreibwaren.

Das Angebot generiert sich in der Summe zur Hälfte aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt werden zu 61 % Sortimente aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich angeboten. Die mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche weisen einen Wert von 39 % auf. Dieses Angebot wird neben Möbel insbesondere durch Bekleidung gebildet.

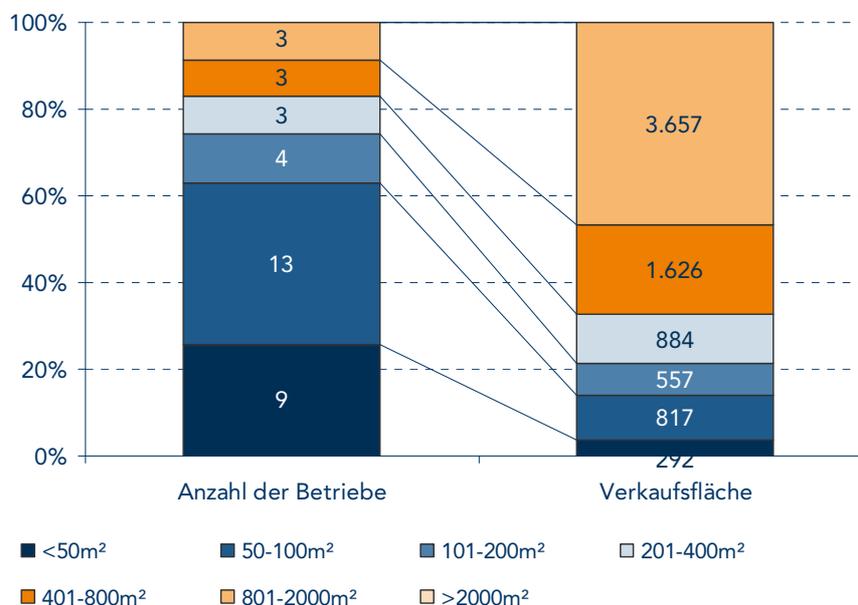
Abbildung 28: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum Ziegenhain



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013.

Mit rd. 75 % verfügt die Mehrheit der im Nebenzentrum Ziegenhain ansässigen Einzelhandelsbetriebe über Ladengrößen von bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Das Nebenzentrum Ziegenhain wird somit größtenteils durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt. Mittlere (201 m² – 800 m² Verkaufsfläche) und große Betriebe (mehr als 801 m² Verkaufsfläche) sind mit insgesamt 25 % vertreten.

Abbildung 29: Betriebsgrößenklassen im Nebenzentrum Ziegenhain



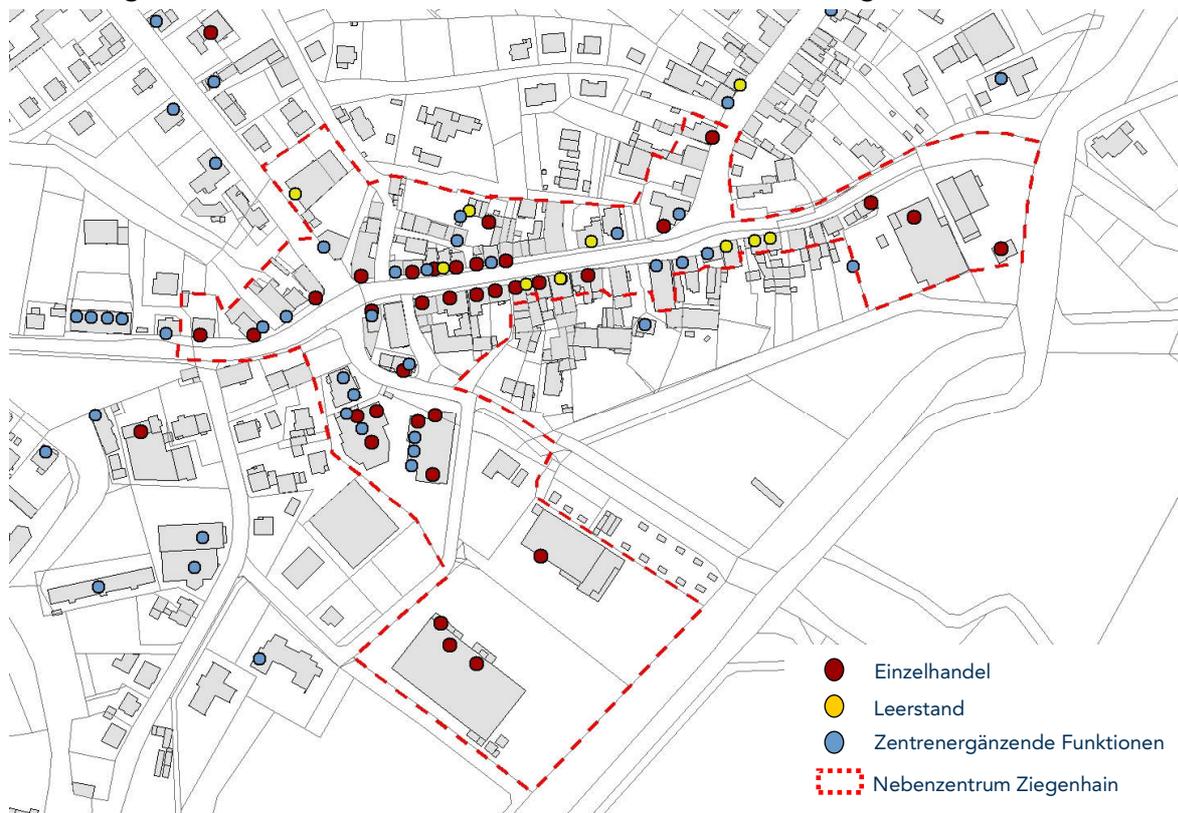
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013.

Im Nebenzentrum Ziegenhain standen zum Zeitpunkt der Bestandserhebung insgesamt 9 Ladenlokale leer. Die Verkaufsflächengrößen liegen im Bereich von rd. 30 m² bis rd. 160 m²

Die Leerstände verteilen sich überwiegend entlang der Wiederholdstraße. Möchte man von einer räumlichen Konzentration sprechen, findet man diese auf dem östlichen Abschnitt der Wiederholdstraße.

Neben den genannten 35 Einzelhandelsbetrieben wurden zudem 22 zentrenergänzende Nutzungen allein in Erdgeschosslage kartiert (s. Abbildung 30). Die zentrenergänzenden Angebote stellen relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrenutzungen dar und steigern die Gesamtattraktivität des Nebenzentrums.

Abbildung 30: Einzelhandelsbestandsstruktur im Nebenzentrum Ziegenhain



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt.

6.3.2 Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Ziegenhain

Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Ziegenhain kann aufgrund der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen in die folgende innere Gliederung unterteilt werden.

Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Ziegenhain

Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Ziegenhain liegt zentral im gleichnamigen Ortsteil Schwalmstadts. Der zentrale Versorgungsbereich Ziegenhain erstreckt sich im östlichen Bereich linear entlang der Wiederholdstraße, biegt an seinem westlichen Ende nach

Süden in den Badeweg ab und erstreckt sich bis über die Fachmarkttagglomeration Ernst-Ihle-Straße.

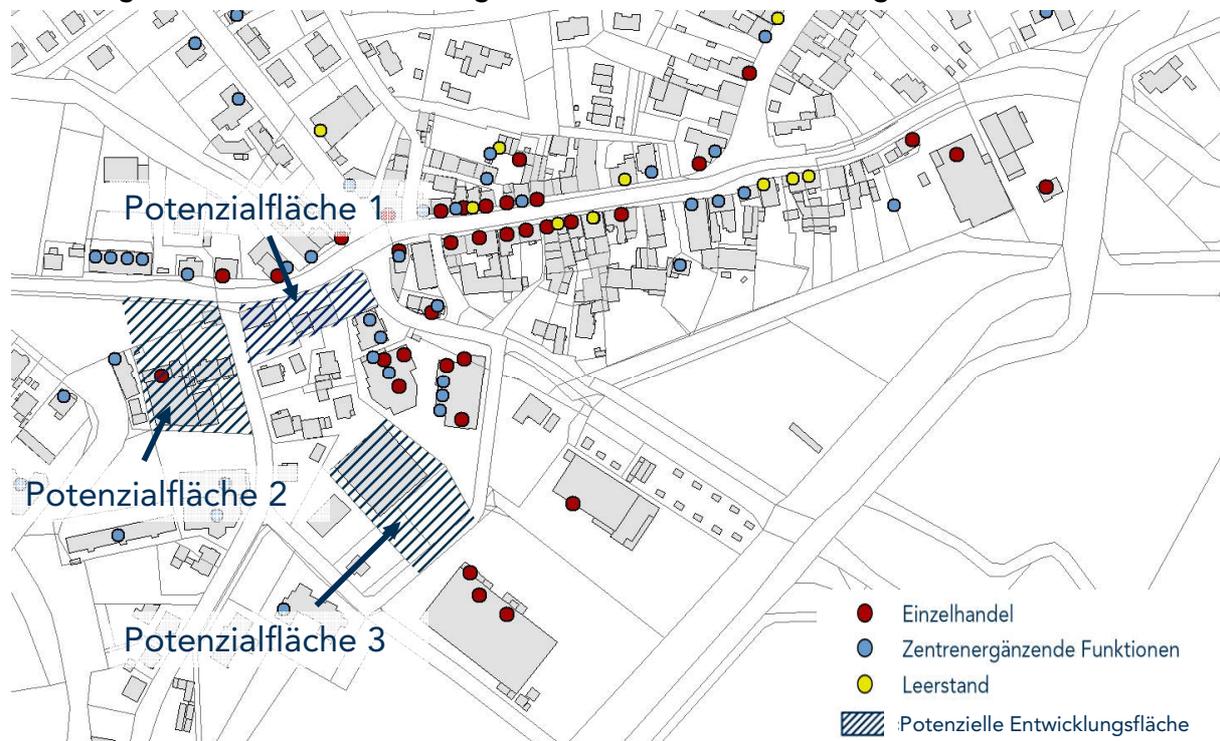
In seiner inneren Gliederung wird das Nebenzentrum Ziegenhain einerseits durch die Wiederholdstraße, die insb. kleinflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhält, und andererseits durch den Fachmarktstandort Ernst-Ihle-Straße geprägt, der vor allem großflächige Anbieter aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und kleinflächige Geschäfte mit dem Hauptsortiment Bekleidung vorhält.

Die oben definierten Bereiche zwischen Badeweg und Ernst-Ihle-Straße prägen als Hauptgeschäftsbereich mit der höchsten Einzelhandelsdichte den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Ziegenhain. Zusätzlich verdichteter Einzelhandelsbesatz findet sich entlang der Wiederholdstraße. Ergänzt wird das Nebenzentrum Ziegenhain durch potenzielle Entwicklungsflächen im Westen des Areals. Die Integration dieser Flächen in den zentralen Versorgungsbereich wurde im Rahmen der Entwicklung des Einzelhandelskonzeptes diskutiert. Eine Bewertung dieser Flächen erfolgt nachfolgend.

Entwicklungsflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Nebenzentrums Ziegenhain

Westlich angrenzend an das Nebenzentrum Ziegenhain befinden sich potenzielle Erweiterungsflächen für Einzelhandelsnutzungen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 31: Potenzielle Entwicklungsflächen im Nebenzentrum Ziegenhain



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 02/ 2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt.

Aus fachgutachterlicher Sicht kann bei der Entwicklung dieser Potenzialflächen von positiven Effekten für die Einzelhandelsentwicklung am Standort ausgegangen werden. Die Flächen wurden folglich hinsichtlich ihres städtebaulich-funktionalen Beitrags zum Nebenzentrum, ihrer Standortrahmenbedingungen sowie sonstiger fachlicher Belange geprüft, um zu einer Einschätzung hinsichtlich ihres potenziellen Beitrags zur Zentrenentwicklung zu kommen (s. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 13: Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen Nebenzentrum Ziegenhain

Entwicklungsfläche	Bewertungskriterien		
	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Innenstadtentwicklung	Standort-rahmenbedingungen	Bewertungen/ Empfehlungen
Potenzialfläche 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im westlichen Bereich des Nebenzentrums Ziegenhain ▪ Anbindung an gewachsene Strukturen entlang der Wiederholdstraße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächengröße und Zuschnitt erscheinen für Einzelhandelsentwicklung geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung grundsätzlich zu empfehlen ▪ Empfehlung: Teil des zentralen Versorgungsbereichs ▪ Fokus auf Entwicklung der gewachsenen Strukturen im Nebenzentrum ▪ Entwicklungsleitziele für das Nebenzentrum Ziegenhain beachten ▪ Ansiedlung von Angeboten aus dem kurz- oder mittelfristigen Bedarfsbereich, z. B. Drogerie denkbar
Potenzialfläche 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorprägung durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ▪ Lage am westlichen Rand des Nebenzentrums Ziegenhain ▪ Anbindung an die derzeitigen „Laufwegen“ des Einzelhandels eingeschränkt, jedoch durch angrenzenden Parkplatz gut erreichbar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächengröße und Zuschnitt für Einzelhandelsentwicklung geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuelle Nutzung durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ▪ Aufnahme der Fläche in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs
Potenzialfläche 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im südwestlichen Bereich des Nebenzentrums Ziegenhain ▪ Angrenzende Lage zum Fachmarktstandort (Ernst-Ihle-Straße) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächengröße und Zuschnitt für Einzelhandelsentwicklung geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch derzeitigen Leerstand Flächenverfügbarkeit gegeben ▪ Gute Entwicklungsmöglichkeiten, geeignete Fläche zur Stärkung des Nebenzentrums ▪ Aufnahme der Fläche in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ▪ Ansiedlung von Angeboten aus dem kurz- oder mittelfristigen Bedarfsbereich, z. B. Drogerie denkbar

Quelle: Eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Ziegenhain

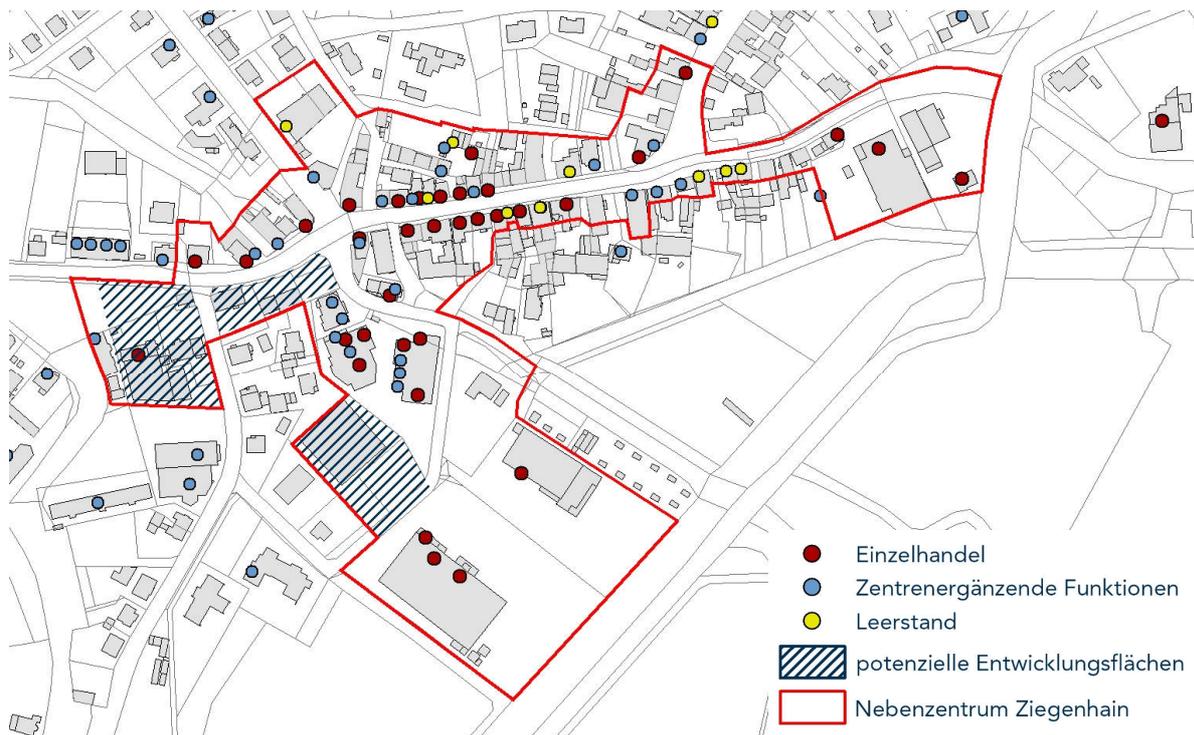
Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Nebenzentrums Ziegenhain als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2.2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Ziegenhain:

- Im Wesentlichen verläuft der zentrale Versorgungsbereich entlang der Wiederholdstraße und der Landgraf-Philipp-Straße. Im Westen endet das Nebenzentrum an der Potenzialfläche 2 am Alleeplatz und im Osten am Grenzebach. Im Norden orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an den nördlich gelegenen rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wiederholdstraße und Landgraf-Philipp-Straße, wobei das Nebenzentrum auf kurzen Abschnitten in die Hessenallee und Kasseler Straße hineinragt. Im Süden liegt der Fachmarktstandort Ernst-Ihle-Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, der sich anschließend an den auf der Wiederholdstraße südlich gelegenen Häusern orientiert.
- Im Norden verläuft die Grenze auf einer kurzen Strecke entlang der Potenzialfläche 2, die bei einer möglichen Entwicklung für neue Impulse im westlichen Bereich des Nebenzentrums Ziegenhain sorgen könnte. Ebenso könnte die Potenzialfläche 1, die östlich an die Potenzialfläche 2 angrenzt, zur Weiterentwicklung des Nebenzentrums beitragen. An dieser Stelle wechselt die Grenze über die Landgraf-Philipp-Straße und verläuft an den nördlich gelegenen rückwärtigen Grundstücksgrenzen in Richtung Hessenallee. Der zentrale Versorgungsbereich ragt auf einer kurzen Distanz in die Hessenallee hinein und schließt den dort befindlichen Leerstand mit ein. Von dort aus führt die Grenze entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wiederholdstraße in Richtung Kasseler Straße. Auf diesem Abschnitt sind viele kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen lokalisiert und bilden zusammen mit dem Einzelhandel am Badeweg den Hauptgeschäftsbereich des Nebenzentrums Ziegenhain. Folgt man der Grenze weiter, knickt diese kurz in die Kasseler Straße ab und führt anschließend exakt entlang der Wiederholdstraße bis zum Grenzebach, der das östliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs bildet.
- Im Süden orientiert sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der südlich gelegenen Häuser an der Wiederholdstraße. Im Kreuzungsbereich Ernst-Ihle-Straße/Wiederholdstraße folgt die Abgrenzung der Ernst-Ihle-Straße und greift den dort vorhandenen Fachmarktstandort und die Potenzialfläche 3 mit ein. Der Fachmarkt-

standort Ernst-Ihle-Straße und der am östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Lebensmitteldiscounter bilden zusammen zwei Pole, die beide von der Hauptgeschäftslage fußläufig gut zu erreichen sind und somit für Frequenz zwischen den verschiedenen Bereichen im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Ziegenhain sorgen.

Abbildung 32: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Ziegenhain als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt.

6.3.3 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Ziegenhain

Zur Gewährleistung der innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels sollte die beschriebene Bestandsstruktur erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Ziegenhain in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Schwalmstadt, die einen Bezug zum Nebenzentrum Ziegenhain aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 14: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Ziegenhain

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Ziegenhain<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung und Weiterentwicklung einer erweiterten Grundversorgung▪ Versorgungsfunktion in Ergänzung zum Hauptzentrum Treysa => abgestimmte Entwicklung▪ Ansiedlung ergänzender Sortimente/ bisher fehlender Angebotsformen<ul style="list-style-type: none">- Vorrangig im nahversorgungsrelevanten und mittelfristigen Bedarfsbereich- Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment entsprechend der Versorgungsfunktion▪ Sicherung der Magnetbetriebe und der mehrpoligen Struktur des Nebenzentrums Ziegenhain

Quelle: Eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Ziegenhain im Detail formuliert:

1. Sicherung und Weiterentwicklung einer erweiterten Grundversorgung für den Ortsteil Ziegenhain und den umliegenden Ortsteilen sowie der angrenzenden Nachbarkommunen.
2. Ergänzende Sortimente und fehlende Angebotsformen sollten mit dem Hauptzentrum Treysa abgestimmt entwickelt werden. Im Nebenzentrum Ziegenhain liegt der Entwicklungsfokus insbesondere auf den nahversorgungsrelevanten und mittelfristigen Bedarfsbereichen.
3. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen maßvollen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe im Nebenzentrum. In diesem Zusammenhang soll auch die mehrpolige Struktur des zentralen Versorgungsbereichs gesichert werden.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Schwalmstadt zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 5.2).

6.4 Das Nahversorgungskonzept

In diesem Kapitel wird zunächst die Nahversorgungsstruktur der Stadt Schwalmstadt analysiert, worauf aufbauend gesamtstädtische Entwicklungsziele erarbeitet werden.

6.4.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Schwalmstadt

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Schwalmstadt vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insb. flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Schwalmstadt weist insgesamt eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,72 m² VKF je Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von rund 0,4 m²/EW ergibt sich für die Stadt gesamtstädtisch betrachtet eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung (vgl. folgende Tabelle). Die lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist ebenfalls als sehr gut einzuordnen. Sie liegt bei rd. 100 %. Zusätzlich fließt vorhandene Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu einem gewissen Anteil von umliegenden Kommunen nach Schwalmstadt. Durch diese Kaufkraftzuflüsse von außerhalb und die hohe lokale Einkaufsorientierung ergibt sich in Schwalmstadt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell eine Zentralität von rd. 150 %.

Tabelle 15: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Schwalmstadt gesamt

Verkaufsflächenausstattung	<ul style="list-style-type: none"> rd. 13.320 m² Verkaufsfläche 0,72 m²/VKF (Bundesdurchschnitt: rd. 0,4 m² VKF/ EW)
Verkaufsflächenausstattung NuG	<ul style="list-style-type: none"> Im Hauptzentrum Treysa: 21 % Im Nebenzentrum Ziegenhain: 31 % In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: 12 % In städtebaulich nicht integrierten Lagen: 36 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> 4x Lebensmitteldiscounter (> ~800 m² VKF) 3x Supermarkt (~1.100 - ~1.700 m² VKF) 1x Verbrauchermarkt (> ~3.000 m² VKF) 2x Getränkemarkt ergänzt um 36 weitere Lebensmittelfachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
Jahresumsatz NuG	<ul style="list-style-type: none"> rd. 54,5 Mio. €
Lokale Zentralitätskennziffer NuG	<ul style="list-style-type: none"> ~100 %

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2013; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; Kaufkraftzahlen: IFH 2012; Umsatz gerundet.

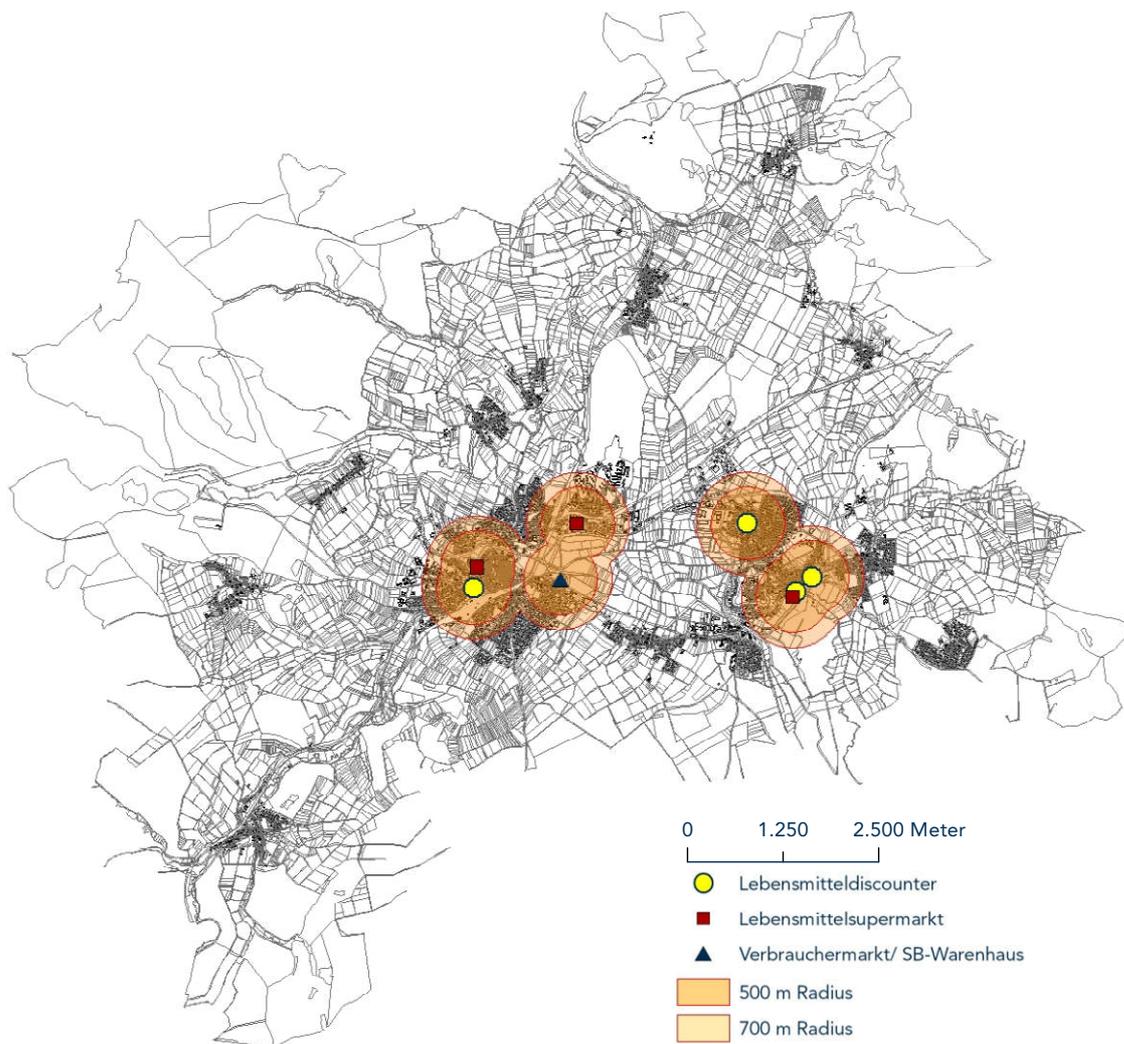
Insgesamt sind in Schwalmstadt acht größere (über 400 m²) Lebensmittelmärkte vorhanden. Davon sind vier Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei drei Betrieben handelt es sich um Supermärkte, ein weiterer Betrieb ist ein Verbrauchermarkt (vgl. Tabelle 15). Die drei Supermärkte verfügen insgesamt über rd. 4.400 m² VKF, die vier Discounter halten rd. 3.700 m² VKF vor, wodurch der Betriebstypenmix in Schwalmstadt aktuell als insgesamt ausgeglichen zu bewerten ist.

Räumliche Nahversorgungsstruktur in Schwalmstadt

In die räumliche Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen wer-

den.²⁴ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Schwalmstadt.

Abbildung 33: Die Nahversorgungsstruktur in Schwalmstadt im Überblick



Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt.

Das Angebot relevanter Anbieter beschränkt sich räumlich auf die beiden Siedlungsschwerpunkte Treysa und Ziegenhain. In beiden zentralen Versorgungsbereichen sind Lebensmittelmärkte angesiedelt. Hier wirken die nahversorgungsrelevanten Anbieter als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benach-

²⁴ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

barten Einzelhandelsbetriebe wie auch für die sonstigen ergänzenden Dienstleister. Die kleineren Ortsteile und einige Gebiete in schwieriger topologischer Hanglage verfügen allerdings über kein vollumfängliches Nahversorgungsangebot. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung erscheint eine flächendeckende Nahversorgung in diesen Gebieten als wenig realistisch. Gesamtstädtisch ist jedoch neben der quantitativen auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus einem Verbrauchermarkt, drei Supermärkten und vier Lebensmitteldiscountern in Schwalmstadt als ausgewogen und hinsichtlich ihrer Vielfalt als positiv zu bewerten.

6.4.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Schwalmstadt

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur in Schwalmstadt wurde im vorhergehenden Kapitel analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung in Schwalmstadt ausgesprochen.

Empfehlungen für die gesamtstädtische Nahversorgungsentwicklung in Schwalmstadt

Aufgrund der bereits sehr guten nahversorgungsrelevanten Ausstattung in den Siedlungskernen Treysa und Ziegenhain ist gesamtstädtisch kaum von einem zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen auszugehen. Das Ansiedlungspotential für Lebensmittelsortimente ist nicht unbegrenzt, und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Schwalmstadt aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Tabelle 16: Empfehlungen zur Nahversorgung

Schwalmstadt
<p>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Treysa und Nebenzentrum Ziegenhain</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte in den Zentren (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten) <p>2. Priorität: Fokus auf bestehende Nahversorgungsstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Standorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung (Sicherung der Standorte in integrierten Lagen durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten) ▪ Bestehende Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen: restriktiver Umgang mit weiteren Betriebsansiedlungen, geringe Entwicklungspriorität (allenfalls dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit) ▪ Grundsätzlich: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren ▪ Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung (Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service) ▪ Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Quelle: Eigene Darstellung.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.7); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren, als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Empfehlungen für die kleineren Ortsteile von Schwalmstadt

In den kleineren Ortsteilen der Stadt Schwalmstadt sind aktuell keine oder stark eingeschränkte Nahversorgungsangebote vorhanden. Grundsätzlich sind kleinflächige Nahversorgungsflächen empfehlenswert, jedoch sind solche Nahversorgungsflächen wirtschaftlich meist kaum tragfähig. Von Neuansiedlungen eines größeren oder großflächigen Lebensmittelmarktes sollte unbedingt abgesehen werden. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche stellen daher alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft werden:

- Liefer- und Bestellservice,
- Hofläden/ Tante-Emma-Läden mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevanter Sortimente,

- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort → Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“).

Des Weiteren übernehmen die zwei Zentren von Schwalmstadt für die weiteren Ortsteile der Stadt eine wichtige Mitversorgungsfunktion.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.7); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

6.5 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den Einzelstandorten des Einzelhandels bestehen in Schwalmstadt mit den Standortbereichen Friedrich-Ebert-Straße und Ascheröder Straße zwei weitere Standorte mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen ergänzenden Standortbereiche detailliert analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

#Neben den folgenden Sonderstandorten existieren weitere Einzelhandelsstandorte in städtebaulicher integrierter bzw. nicht integrierter Lage (z. B. die Betriebe am Standort Saure Wiese). Aufgrund städtebaulicher Gründe empfiehlt das Einzelhandelskonzept keine weitere Sonderstandorte, weil eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf eine begrenzte Anzahl geeigneter Standorte gegenüber einer dispersiven Entwicklung vorzuziehen ist.

6.5.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Schwalmstadt (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standortbereiche verbunden.

Ergänzende Standortbereiche sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den Zentren, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch bzw. eine geringere Flächenproduktivität aufweisen,
- die in den Zentren nur bedingt bzw. gar nicht angesiedelt werden können oder sollen,

- deren Angebot die Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht negativ beeinträchtigen.

Primär sollten an den ergänzenden Standortbereichen also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von ergänzenden Standortbereichen und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratendem Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Grundsätzlich ist also eine räumliche Konzentration der (großflächigen) Anbieter an leistungsstarken Standorten zu empfehlen, die

- bereits eine gewisse Vorprägung aufweisen,
- geeignete Angebotsflächen vorweisen und
- infrastrukturell hinreichend erschlossen sind.

Für Schwalmstadt werden mit den Sonderstandorten Friedrich-Ebert-Straße und Ascheröder Straße zwei Standortbereiche empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen. Die empfohlenen Sonderstandorte sollten im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. Kapitel 6.7) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

6.5.2 Empfehlungen zum ergänzenden Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße

Der ergänzende Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Treysa. Er ist vorgeprägt durch Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten

Hauptsortimenten und einen Lebensmittelmarkt. Der Standort stellt eine bedeutende Einzelhandelsagglomeration in Schwalmstadt dar.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der linear geprägte Standortbereich spannt sich auf beiden Seiten der Friedrich-Ebert-Straße auf. Im Westen wird er durch großflächige sonstige gewerbliche Nutzungen begrenzt und liegt südlich der Friedrich-Ebert-Straße. Im östlichen Bereich spannt sich der Standort nördlich der Straße auf. Hier wird er durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Über den direkten Anschluss an die Friedrich-Ebert-Straße/ Bundesstraße 454 ist der vor allem autokundenorientierte Standort sehr gut in das lokale und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt 12 Einzelhandelsbetriebe am ergänzenden Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.800 m². Die bzgl. der Verkaufsfläche größten Betriebe stellen der Hagebaumarkt gefolgt vom Möbelmarkt Primus Natura dar. Diese werden durch weitere großflächige Betriebe angebotsseitig ergänzt. Zusätzlich runden kleinere Geschäfte das Angebot ab.

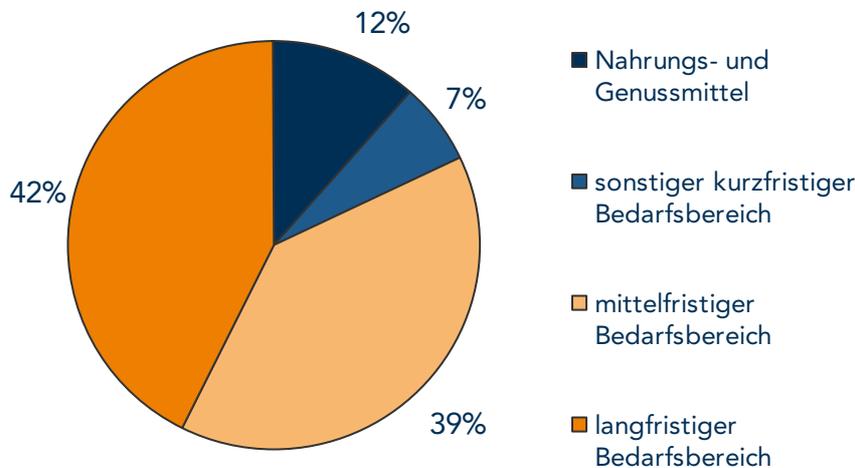
Tabelle 17: Einzelhandelsrelevante Daten zum ergänzenden Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße

	Ergänzender Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	12
Anteil gesamtstädtisch	rd. 7 %
Verkaufsfläche [m ²]	rd. 15.800
Anteil gesamtstädtisch	rd. 24 %
Leerstände	0

Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013.

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rd. 24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein wichtiger Angebotsschwerpunkt im gesamtstädtischen Standortgefüge. Der größte Teil des Warenangebots generiert sich zu rd. 82 % zu ähnlich großen Teilen aus Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs, des Weiteren werden am ergänzenden Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße zu rd. 18 % Güter des kurzfristigen Bedarfs angeboten.

Abbildung 34: Fristigkeitsstruktur am Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße

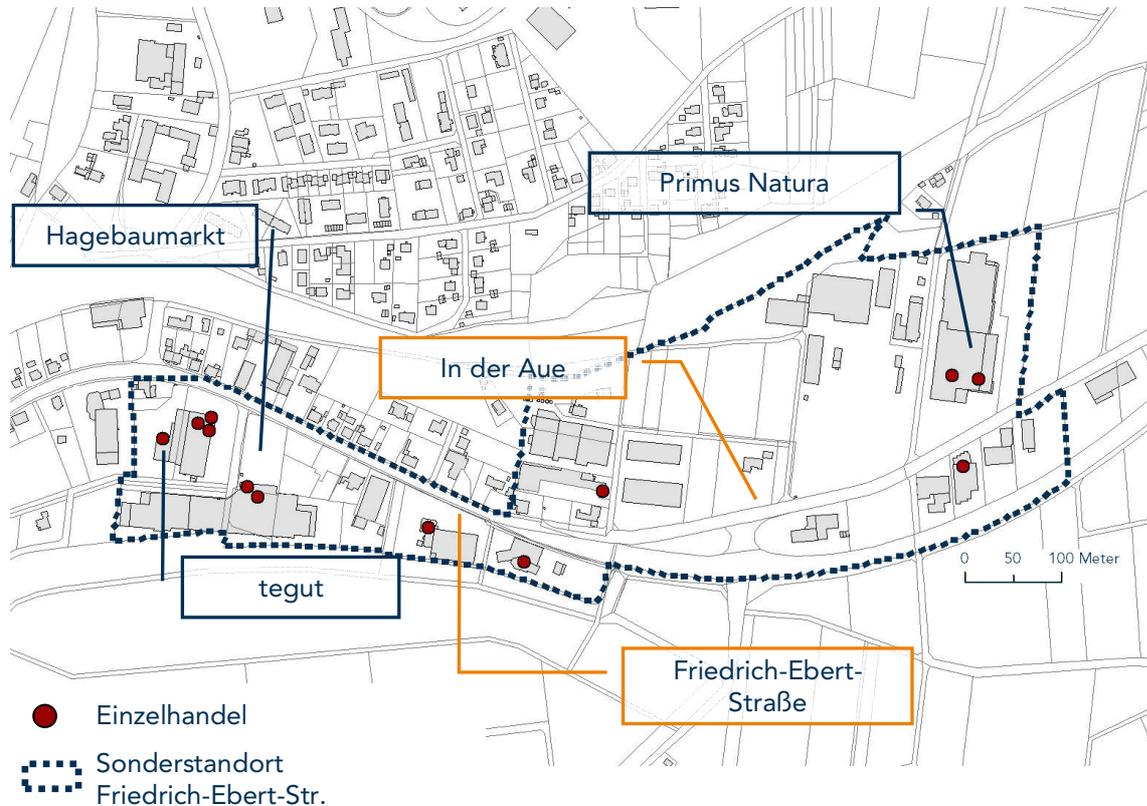


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013.

Empfehlungen zum Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße

Der Standortbereich stellt einen Positivraum für groß- und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dar. Ein dynamischer Bestandsschutz unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit für Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment stellt vor dem Hintergrund der bereits sehr guten einzelhandelsbezogenen Ausstattungskennziffern ein maßgebliches Entwicklungsziel dar. Ansiedlungsbestrebungen von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten sollten restriktiv behandelt werden. Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandorts im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Abbildung 35: Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße



Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmsstadt.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch in den Zentren stattfinden, gleiches gilt für Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.7). Somit verbleiben für den ergänzenden Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zudem werden für die Weiterentwicklung des ergänzenden Sonderstandortes Friedrich-Ebert-Straße folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (s. Kapitel 6.7).

6.5.3 Empfehlungen zum ergänzenden Sonderstandort Ascheröder Straße

Der ergänzende Sonderstandort Ascheröder Straße liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Treysa. Er ist vorgeprägt durch diverse Einzelhandelsnutzungen, auch mit zentrenrelevanten Haupt- und Randsortimenten.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Standortbereich liegt nördlich und südlich der Ascheröder Straße und wird im Westen durch die Elbinger Straße und die Osttangente, im Süden durch die Marienburger Straße, im Osten durch die Straße Im Ostergrund und im Norden durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Über die Ascheröder Straße und die Osttangente besteht ein guter Anschluss an das lokale und überörtliche Verkehrsnetz. Der Standort ist dementsprechend vor allem auf Autokunden ausgerichtet.

#Der Verbrauchermarkt Kaufland mit seinen Konzessionären ist nicht Bestandteil des Sonderstandortes. Aufgrund der abgesetzten topographischen Lage des Kauflands besteht keine Sichtbeziehung zu dem Sonderstandort Ascheröder Straße und die Straßenführung wirkt als Barriere. Weiterentwicklungsperspektiven für diesen Standort ergeben sich vor allem aus den Regelungen zur Nahversorgung, vgl. Ansiedlungsleitsatz II.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe am ergänzenden Sonderstandort Ascheröder Straße verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.850 m². Als größter Magnetbetrieb fungiert der Bekleidungsfachmarkt Heynmöller Kleidung. Außerdem wird der Standort durch jeweils eine Filiale der Anbieter Dänisches Bettenlager und Tedi geprägt. Zusätzlich runden insb. kleinflächige Anbieter aller Fristigkeitsstufen, teilweise mit zentrenrelevanten Haupt- und Randsortimenten, das Angebot am Standort ab.

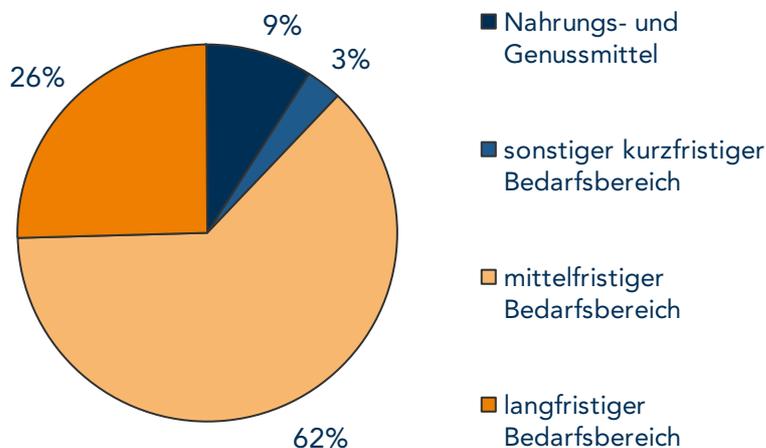
Tabelle 18: Einzelhandelsrelevante Daten zum ergänzenden Sonderstandort Ascheröder Straße

	Ergänzender Sonderstandort Ascheröder Straße
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	7
Anteil gesamtstädtisch	rd. 4 %
Verkaufsfläche [m ²]	Rd. 3.850
Anteil gesamtstädtisch	rd. 6 %
Leerstände	0

Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013.

Der Sonderstandort Ascheröder Straße fungiert mit einem Anteil von rd. 6 % an den gesamtstädtischen Verkaufsflächen als ergänzende Einzelhandelslage im gesamtstädtischen Standortgefüge. Mit rd. 62 % stellen Angebote aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich den größten Teil des Warenangebots am Standort dar. Zu rd. 26 % sind Sortimente des langfristigen Bedarfs vor Ort verfügbar. Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs runden mit einem rd. 12 %igen Anteil am Fristigkeitsstufenmix am Standort das Angebot ab.

Abbildung 36: Fristigkeitsstruktur am ergänzenden Sonderstandort Ascheröder Straße



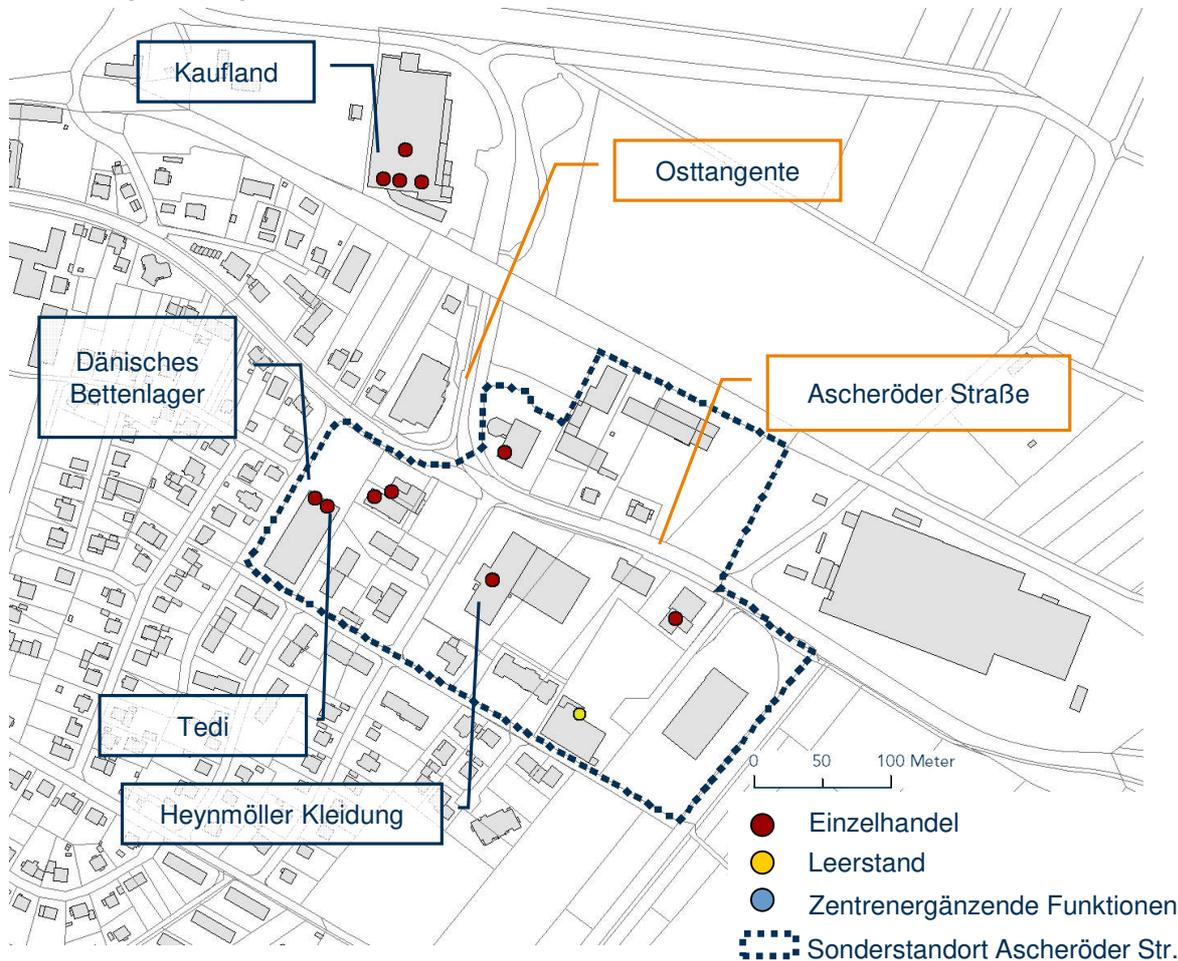
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013.

Empfehlungen zum ergänzenden Sonderstandort Ascheröder Straße

Der ergänzende Sonderstandort Ascheröder Straße stellt einen ergänzenden Positivraum für groß- und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dar. Die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes sollte in Bezug auf zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente restriktiv gesteuert werden. Auch die Beurteilung von

Entwicklungen mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten sollte restriktiv erfolgen.

Abbildung 37: Ergänzender Sonderstandort Ascheröder Straße



Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; Kartengrundlage: Stadt Schwalmstadt.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen verbleiben für den ergänzenden Sonderstandort Ascheröder Straße nach Abgleich mit den allgemeinen Ansiedlungsleitsätze (s. Kapitel 6.7):

Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zudem werden für die Weiterentwicklung des ergänzenden Sonderstandortes Ascheröder Straße folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (s. Kapitel 6.7).

6.6 Die Sortimentsliste für Schwalmstadt

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Schwalmstadt als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben, oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

6.6.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.²⁵

6.6.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versor-

²⁵ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

gungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.²⁶ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

Tabelle 19: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind i. d. R. Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind und selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Nahversorgungsrelevant sind i. d. R. Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sind i. d. R. Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

²⁶ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Die aktuellen städtebaulichen Verortungen der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar (vgl. nachstehende Abbildung):

Tabelle 20: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Schwalmstadt

Sortimente	ZVB		siL		niL		Gesamt*
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Telekommunikationsartikel	200	100%	0	0%	0	0%	200
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	< 50	100%	0	0%	0	0%	< 50
Uhren/ Schmuck	150	96%	< 50	4%	0	0%	150
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	200	95%	< 50	5%	0	0%	200
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	250	86%	< 50	1%	50	13%	300
Augenoptik	300	79%	< 50	0%	100	21%	400
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	250	71%	50	12%	50	18%	350
Aktionsware	500	66%	150	18%	150	17%	800
Schuhe, Lederwaren	1.250	64%	50	3%	650	33%	1.950
Medizinische und orthopädische Geräte	150	63%	< 50	2%	100	34%	250
Bekleidung (ohne Sport-/ Berufsbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	4.450	61%	2.500	34%	400	5%	7.300
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	1.050	59%	200	10%	550	31%	1.800
Spielwaren	250	57%	100	19%	100	24%	450
Unterhaltungselektronik	400	56%	200	33%	50	11%	700
Bücher	150	55%	100	38%	< 50	7%	250
Nahrungs- und Genussmittel	6.750	52%	1.550	12%	4.750	36%	13.050
Elektrokleingeräte	100	49%	< 50	4%	100	47%	250
Bettwaren	350	41%	450	54%	50	5%	850
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	200	37%	250	48%	100	15%	550
Zeitungen/ Zeitschriften	100	34%	< 50	9%	150	58%	250

Fortsetzung Tabelle 20

Sortimente	ZVB		siL		niL		Gesamt*
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	50	32%	50	21%	50	48%	150
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	250	29%	50	8%	500	63%	800
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	250	23%	450	39%	450	38%	1.200
Glas/ Porzellan/ Keramik	50	16%	50	20%	250	64%	350
Haushaltswaren (Hausrat)	150	16%	100	12%	550	71%	800
Teppiche (ohne Teppichböden)	50	14%	250	80%	< 50	6%	300
(Schnitt-)Blumen	50	14%	50	31%	100	55%	200
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	100	12%	50	3%	800	85%	950
Kinderwagen	< 50	8%	50	19%	100	73%	150
Elektrogroßgeräte	50	5%	50	9%	550	87%	650
Baumarktsortiment im engeren Sinne	200	4%	200	4%	4.100	92%	4.500
Pflanzen/ Samen	100	4%	450	16%	2.300	80%	2.850
Computer (PC-Hardware und – Software)	< 50	3%	0	0%	200	97%	200
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	< 50	2%	500	59%	350	39%	850
Leuchten/ Lampen	< 50	2%	50	6%	550	91%	600
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	50	0%	5.750	50%	5.750	50%	11.500
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	0	0%	250	16%	1.400	84%	1.650
Musikinstrumente und Musikalien	0	0%	200	100%	0	0%	200
Fahrräder und Zubehör	0	0%	450	92%	50	8%	500
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	0	0%	50	71%	< 50	29%	50
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	0	0%	150	100%	0	0%	150
Erotikartikel	derzeit in Schwalmstadt nicht vorhanden						
Briefmarken/ Münzen	derzeit in Schwalmstadt nicht vorhanden						

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; VKF auf 50 m² gerundet; siL= städtebaulich integrierte Lage; niL= städtebaulich nicht integrierte Lage; * Differenzen zur absoluten und prozentualen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besuchersfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu Tabelle 19) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den städtebaulichen Lagekategorien „städtebaulich integrierte Lage“ (siL) und „städtebaulich nicht integrierte Lage“ (niL) als **zentrenrelevant** definiert:

- Bettwaren (ohne Matratzen)
- Computer (PC-Hardware und –Software),
- Elektrokleingeräte,
- Glas/ Porzellan/ Keramik,
- Haus-/Bett-/Tischwäsche,
- Hausrat,
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf und
- Spielwaren.

Der größte Anbieter mit dem Sortiment Bettwaren (ohne Matratzen) ist in dem Hauptzentrum Treysa lokalisiert und liegt in der Oberstadt am Markt. Zudem ist hier ein weiteres Potenzial für Nebenlagen durch expansive Fachmarktkonzepte gegeben, so dass das Sortiment für die Vielseitigkeit der Zentren von Bedeutung ist und sich eine realistische Zielperspektive für weitere Betriebsansiedlungen ergibt. Entsprechend den Eingängen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum Einzelhandelskonzept sowie der bestehenden Sortimentsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Schwalmstadt wird das Teilsortiment Matratzen aus der Sortimentsgruppe Bettwaren als nicht zentrenrelevant ausgewiesen.

Der überwiegende Verkaufsflächenanteil für das Sortiment Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lagen, aber auch rd. 30 % der Verkaufsfläche ist in den zentralen Versorgungsbereichen verortet. Bei diesem Sortiment ist eindeutig eine Mitnahme- und Integrationsfähigkeit gegeben und es trägt zur Vielseitigkeit des Zentrums bei. Als Randsortiment ist es u. a. in Lebensmittelmärkten als auch in Fachgeschäften mit dem Hauptsortiment Bücher von Bedeutung. Aus diesen Gründen wird das Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt des Sortiments Computer (PC-Hardware und –Software) liegt aktuell ebenfalls außerhalb der Zentren, wobei es sich aktuell vor allem um den Bereich Bürotechnik (Aktenvernichter, Kopiergeräte etc.) handelt. Durch den geplanten

Elektrofachmarkt, mit den Sortimenten PC-Hardware und –Software, im Einkaufscenter Wieragrund innerhalb des Hauptzentrums Treysa ist eine Entwicklungsperspektive gegeben. Aus diesen Gründen wird empfohlen das Sortiment zwischen Bürotechnik und PC-Hardware und –Software zu differenzieren. Bürotechnik wird als nicht zentrenrelevant und PC-Hardware und –Software als zentrenrelevant eingestuft.

Bezüglich der übrigen oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Treysa und Nebenzentrum Ziegenhain ist möglich. In einzelnen Sortimenten bestehen Verkaufsflächenpotentiale gemäß des dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (s. Kapitel 5.1), sodass insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen in Schwalmstadt festgestellt werden kann.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Schwalmstadt als sog. „Schwalmstädter Liste“.

6.6.3 Sortimentsliste für die Stadt Schwalmstadt („Schwalmstädter Liste“)

Tabelle 21: Sortimentsliste für die Stadt Schwalmstadt („Schwalmstädter Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁷	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und –Software) (ohne Büromaschinen- und Kopiergeräte)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade-, Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgerät, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a.n.g.)
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)

²⁷ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/Meterware	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)</i>
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren, Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe/Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel (ohne Reitsportartikel und Anglerbedarf)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Reitsportartikeln und Anglerbedarf)</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)</i>

²⁸ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- u. nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-) Blumen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege-mitteln</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁰	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente (kein abschließender Charakter)		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment im engeren Sinne*	47.52	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)</i>
	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i>
	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Computer (PC-Hardware und –Software) (NUR Büromaschinen- und Kopiergeräte**)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>

²⁹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

³⁰ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente (kein abschließender Charakter)		
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) ³²
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (einschl. Gartenmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)	aus 47.64.2	Einzelhandel aus Sportartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern, Trensen etc.)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)

³¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

³² Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³³	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente (kein abschließender Charakter)		
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (außer Heim- und Kleintierfutter) ³⁴	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (ohne Heim- und Kleintierfutter)</i>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2012.
 * Baumarktsortimente i.e.S.: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/ Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/ Parkett/ Fliesen
 ** u.a. Aktenvernichter, Kopiergeräte, Kassen

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁵ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.7 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Schwalmstadt und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.7.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Nahversorgungskonzept und das Konzept für ergänzende Standorte sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument.

³³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

³⁴ Unter Berücksichtigung der Ausführungen im Rahmen der Präsentationen zum 2. Arbeitskreis Einzelhandel vom 22.05.2013 sowie zur Vorstellung der wesentlichen Konzeptbausteine im Ausschuss vom 20.11.2013, die als wesentliche Beschlussgrundlage des Einzelhandelskonzeptes dienten, ist die Warengruppe „zoologischer Bedarf“ vollumfänglich als nicht zentrenrelevant eingeordnet worden. Eine gesonderte Bewertung/Ausweisung des Teil-Sortiments „Heim- und Kleintierfutter“ als zentrenrelevant oder zentren- und nahversorgungsrelevant wurde gutachterlich nicht empfohlen und auch nicht im Arbeitskreis oder den politischen Gremien diskutiert. Daher handelt es sich bei der Darstellung im Endbericht vom 29.10.2014 um einen redaktionellen Fehler.

³⁵ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Schwalmstadt insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur, mit für alle Beteiligte transparenten Standortbewertungen, tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Schwalmstädter Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in der Stadt Schwalmstadt ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁶

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.7.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Schwalmstadt empfohlen:

Ansiedlungsleitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevanten (aber nicht nahversorgungsrelevanten) Hauptsortimenten ist zukünftig im Hauptzentrum Treysa und begrenzt im

³⁶ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potentiale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Schwalmstadt, insbesondere der Zentren.

Rahmen der Versorgungsfunktion im Nebenzentrum Ziegenhain anzusiedeln und auszubauen³⁷.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen weiterhin in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Treysa und - begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion - Nebenzentrum Ziegenhain angesiedelt werden. Damit können beide Zentren in ihrer heutigen Attraktivität gesichert und maßvoll entwickelt werden, wobei die Priorisierung des Hauptzentrums gegenüber dem Nebenzentrum gewahrt bleibt. Gleichzeitig wird eine Streuung wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber den Zentren sowie die potenzielle Gefährdung der Zentren verhindert.

Innerhalb des Hauptzentrums Treysa sollen neue Einzelhandelsbetriebe primär im Rahmen der Entwicklung des Einkaufszentrums Wiergrund oder in den Lagebereichen Unterstadt (Bahnhofstraße/ Wagnergasse) und Oberstadt (Altstadtkern) angesiedelt werden. Im Nebenzentrum Ziegenhain steht neben den in Kapitel 6.3.2 definierten Potenzialflächen auch der Standortbereich Wiederholdstraße für Neuansiedlungen oder Erweiterungen zur Verfügung.

Ansiedlungsleitsatz II:

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungrelevantem Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Treysa und Nebenzentrum Ziegenhain anzusiedeln und auszubauen.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungrelevanten Sortimente sollen, Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungrelevantem Hauptsortiment ist ergänzend auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen, vor allem in städtebaulich integrierten Lagen, zu konzentrieren.

Gemäß den Empfehlungen im Nahversorgungskonzept soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungrelevantem Hauptsortiment in zweiter Priorität aufgrund des eingeschränkten Entwicklungsrahmens auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen konzentriert werden – dies gilt vor allem für die bestehenden Standorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen.

³⁷ Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebotes.

Bestehende Standorte in nicht integrierten Lagen erfahren eine geringe Entwicklungspriorität. Neue Betriebsansiedlungen in nicht integrierter Lage sollen restriktiv gehandhabt werden und für Bestandsbetriebe ist allenfalls ein dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit zu empfehlen³⁸.

Grundsätzlich soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets angesiedelt werden³⁹,

- wenn es zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung beiträgt;
- wenn er korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen der Weiterentwicklung der Nahversorgung dient;
- wenn als üblicher VKF-Anhaltswert 800 m² VKF (ggf. mehr; hierfür Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁴⁰) berücksichtigt werden.

Der Passus ‚zur Versorgung des Gebiets‘ zielt darauf ab, dass der Umsatz eines Vorhabens aus dem Nahbereich rekrutierbar sein soll (i. d. R. rd. 35 % der Kaufkraft im 500 m-Radius (z. T. bis 700 m), jedoch stark standortabhängig, ggf. darüber): Der Umsatz eines Lebensmittelmarkts im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, der auf die Versorgung des Gebiets beschränkt bleibt, entspricht i.d.R. nicht mehr als rd. 35 % der im Gebiet für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Es wird fachlich davon ausgegangen, dass ein Nahversorger in seinem 500 - 700 Meter-Einzugsbereich i.d.R. nicht mehr als rd. 35 % der vorhandenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel abschöpfen kann, da sich der Versorgungseinkauf weiterhin auch zusätzlich auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen (Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter), verteilen wird. Bei einer höheren Kaufkraftabschöpfung ist also davon auszugehen, dass der Nahversorgungsbetrieb zusätzlich Kaufkraft aus anderen Teilen der Stadt abschöpft und somit negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsbetriebe resultieren könnten, was wiederum die bestehende Nahversorgungsstruktur in Schwalmstadt gefährden könnte. In jedem Fall empfiehlt sich in einem solchen Fall (Kaufkraftabschöpfung deutlich > 35 %) eine standortbezogene Auswirkungsprüfung.

Ansiedlungsleitsatz III: Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel⁴¹ mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

³⁸ Im Rahmen dieses dynamischen Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

³⁹ Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebotes

⁴⁰ Vgl. BMVBW 2002.

⁴¹ Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

sollte aus städtebaulichen Gründen auf die ergänzenden Sonderstandorte Friedrich-Ebert-Straße und Ascheröder Straße konzentriert werden.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär an den ergänzenden Sonderstandorten Friedrich-Ebert-Straße und Ascheröder Straße angesiedelt werden. Grundsätzlich können Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment jedoch im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

Wenngleich solche Sortimente bei einer Ansiedlung an weiteren Standorten im Stadtgebiet i.d.R. keine negativen Auswirkungen auf Zentren implizieren, wird generell eine Bündelung nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe an wenigen Standorten im Stadtgebiet für sinnvoll erachtet und daher empfohlen, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Ansiedlungsleitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel ist als Randsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch im Umfang von 800 m², zulässig.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung beinhaltet:

- Bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, max. 800 m² VKF bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente.
- Die Orientierung der Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Struktur in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Treysa und Nebenzentrum Ziegenhain.

Da der oben genannte Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je

Sortimentsgruppe nach einer Prüfung im Einzelfall⁴² ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sind an der Struktur in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Treysa und Nebenzentrum Ziegenhain zu orientieren.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- die Gesamtverkaufsfläche keine Großflächigkeit erreicht, d.h. höchstens 800 m² VKF umfasst⁴³.

6.8 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Schwalmstadt werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansied-

⁴² Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

⁴³ Im Sinne des Regionalplans Nordhessen Ziel 4: Großflächige Einzelhandelsvorhaben

lungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte⁴⁴ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in den Zentren gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotentiale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Schwalmstädter Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das

⁴⁴ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);

- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁴⁵ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts⁴⁶ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen

⁴⁵ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

⁴⁶ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁴⁷

Die Schwalmstädter Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁴⁸

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO**⁴⁹. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.)** mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m² und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Schwalmstädter Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Schwalmstädter Sortimentsliste) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Schwalmstädter Sortimentsliste): maximal **xy** m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

⁴⁷ Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07.

⁴⁸ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁴⁹ Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebietes können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 12 BauGB⁵⁰ auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden oder über Sondergebiete für jeden Betrieb.

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden.

b) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁵¹

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Gebietstyp nach BauNVO**. In diesem Gebiet sind zulässig **Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe** [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Schwalmstädter Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Schwalmstädter Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten⁵² (*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen*) nicht zulässig.“

⁵⁰ Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁵¹ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

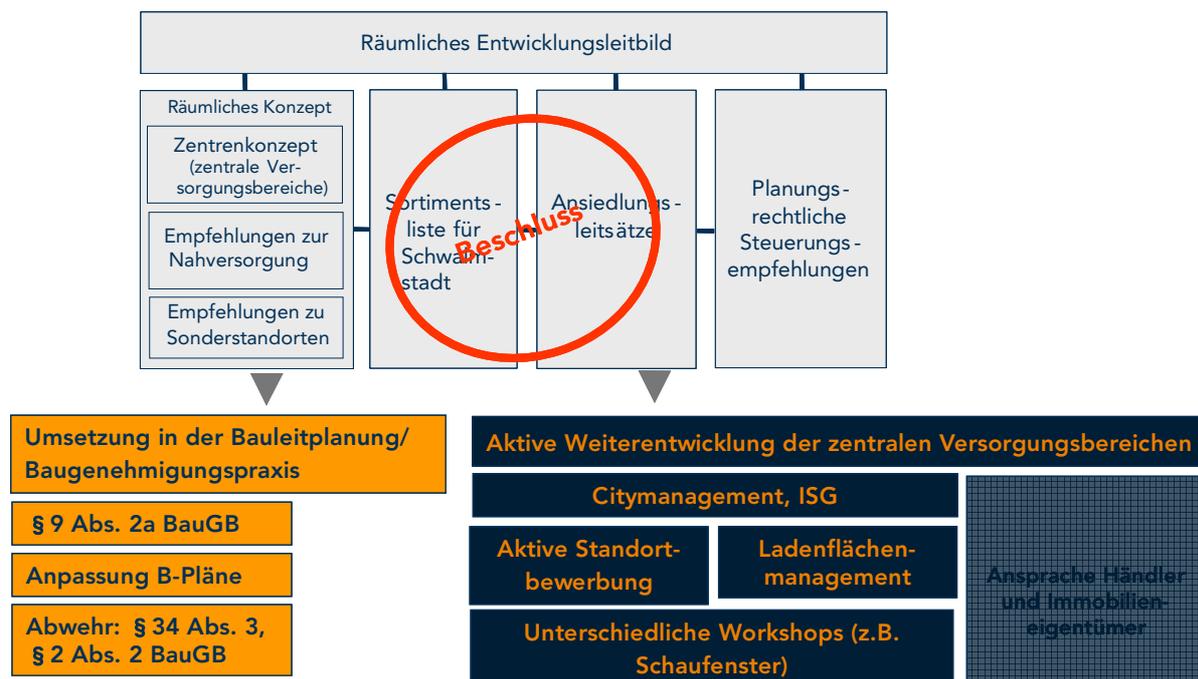
⁵² In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser .

7 Schlusswort

Die Stadt Schwalmstadt verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der Zentren mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 38: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Aufbauend auf den politischen Beschluss ist die praktische Umsetzung und Anwendung des Einzelhandelskonzepts zu empfehlen, um den Handelsstandort Schwalmstadt, insbesondere die Zentren, nachhaltig zu stärken. In diesem Zusammenhang ist die Stadt Schwalmstadt vor allem mit der bauleitplanerischen Umsetzung betraut, um die Gesamt-

entwicklung in Schwalmstadt gewinnbringend zu steuern. Des Weiteren obliegt es der Stadt, weitere stadtgestalterische Maßnahmen in die Wege zu leiten, z. B. die Verbesserung der Möblierung in der Innenstadt. Obschon das Einzelhandelskonzept somit zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten und bietet auch für weitere Akteure der Zentren (z. B. Einzelhändler und Immobilieneigentümer) zahlreiche Ansatzpunkte zur Attraktivierung des Einzelhandels in den Zentren Treysa und Ziegenhain. Es empfiehlt sich, aufbauend auf das Einzelhandelskonzept einen detaillierten Handlungs- und Maßnahmenplan für die Zentren zu erarbeiten und gemeinsam umzusetzen. In einen solchen Handlungs- und Maßnahmenplan sollten Maßnahmen zu den Handlungsfeldern Aufenthaltsqualität und Gestaltung, Sicherheit und Sauberkeit, Branchenmixsteuerung und Ladenflächenmanagement, Service und Qualifizierung sowie Standortvermarktung und Öffentlichkeitsarbeit erarbeitet und priorisiert werden. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind neben der Stadt Schwalmstadt insbesondere die Einzelhändler und Immobilieneigentümer in ihrem Engagement gefordert. Ergänzend dazu empfiehlt es sich, über eine Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements der Einzelhändler und Immobilieneigentümer durch ein professionelles Citymanagement oder Stadtmarketing in Schwalmstadt nachzudenken. Hier können Aufgaben gebündelt und die Gesamtentwicklung Schwalmstadt als Einkaufsstandort im Blick gehalten werden.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte. #Des Weiteren wird empfohlen, die Ziele des Einzelhandelskonzepts konsequent zu verfolgen und anzuwenden, um nicht durch abweichende Entscheidungen das Konzept aufzuweichen.

Empfehlungen zur Fortschreibung der Datenbasis

Im Einzelhandel herrscht eine hohe Entwicklungsdynamik: Betriebe verkleinern oder erweitern ihre Verkaufsflächen, sie stellen ihre Sortimente um, sie verlagern den Betrieb an einen anderen Standort, und neue Betriebe siedeln sich erstmals an. Damit dieses Einzelhandelskonzept seine Funktion als Grundlage für die stadtplanerische Bewertung von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben auch in den Folgejahren voll zur Geltung bringen kann, wird eine regelmäßige Fortschreibung des Datenbestandes empfohlen. Eine solche Fortschreibung gewährleistet zudem, dass neue Handlungserfordernisse frühzeitig erkannt und stadtplanerische Reaktionen – etwa im Bereich der Zentren- oder Nahversorgungssicherung

– vorbereitet werden können. Schließlich wird durch eine Fortschreibung auch ein Beitrag dazu geleistet, dass die Plausibilität – und damit nicht zuletzt die Rechtssicherheit – von künftig zu erarbeitenden Bauleitplänen gesichert bleibt.

Grundsätzlich ist für eine Fortschreibung zu beachten, dass eine *Vollerhebung* des Bestandes mit hohem Aufwand verbunden ist und daher nur in Abständen von mehreren Jahren durchzuführen sein wird. Daher empfiehlt sich eine kontinuierliche Fortschreibung des Datensatzes mit Blick auf die im Einzelhandelskonzept abgestimmten Zielsetzungen: Ein solches „Bestandsmonitoring“ oder „Einzelhandelsmonitoring“ kann mit einem angemessenen Aufwand betrieben werden.

Empfehlungen zu einem Einzelhandelsmonitoring

Das Einzelhandelsmonitoring sollte aus zwei Bausteinen bestehen:

- laufende Erfassung der Zu- und Abgänge der strukturprägenden Betriebe,
- jährliche Zusammenfassung und Bewertung dieser Bestandsänderungen.

Um eine selektive und somit kostengünstige Erfassung zu implementieren, sollten

- nur strukturprägende Betriebe erfasst werden (dies sind in Schwalmstadt Betriebe ab einer Größenordnung von etwa 400 m² Gesamtverkaufsfläche),
- nur Betriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment erfasst werden (s. hierzu die Sortimentsliste in diesem Einzelhandelskonzept),
- und die Datenpflege als automatisiertes Verfahren ins laufende Verwaltungsgeschehen eingefügt werden.

Die automatisierte Datenpflege fällt ggf. in das Ressort der Baugenehmigungsbehörde innerhalb der Stadtverwaltung. In eine Datenbank werden alle Zu- und Abgänge (einschließlich Neubauten, Erweiterungen und auch Nutzungs-/Sortimentsänderungen) übernommen, optimaler Weise verknüpft mit einem georeferenzierten Kataster. Die Datenbank ließe sich insbesondere mit Hilfe einer Abfrage- und Analysemöglichkeit auch von weiteren Verwaltungsabteilungen im regelmäßigen Verwaltungshandeln nutzen, z. B. von der für Bauleitplanung zuständigen Stelle.

Wenn möglich, sollte zudem eine Überprüfung der Daten durch das Aufsuchen der strukturprägenden Betriebe erfolgen (ggf. begrenzt stichprobenartig und in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde).

Jährlich sollten die wesentlichen Bestandsveränderungen zusammengefasst und fachlich bewertet werden. So erhält die mit der Stadtentwicklung und Bauleitplanung betraute Stelle schnell einen Überblick darüber, ob Veränderungen nur marginal oder ob sie strukturverändernd waren, ob sie nur in bestimmten Branchen oder an bestimmten Standorten stattgefunden haben, und ob hieraus stadtplanerischer Handlungsbedarf entsteht. Die jährlichen Zusammenfassungen der wesentlichen Bestandsveränderungen sollten re-

gemäß der für die Bauleitplanung zuständigen Stelle vorgelegt werden, so dass in die Zielsetzungen und Begründungen jeweiliger Bauleitplanverfahren stets aktuelle Zahlen und Begründungszusammenhänge einfließen können.

.

Anhang

Orientierungswerte für zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente

Die Ansiedlungsleitsätze beinhalteten eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, die als Randsortiment je nach geplantem Vorhaben und Betriebstyp marktüblich sinnvoll sein können. Zwar können alle zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Randsortiment zusammen betrachtet 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche einnehmen, im Einzelfall je nach Sortimentsbereich sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsbereiche in den zentralen Versorgungsbereichen (Beispiel: 800 m² Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör stünden im Bezug zum Bestand in den zentralen Versorgungsbereichen von rd. 790 m² Verkaufsfläche in einem deutlichen Missverhältnis und würden eine Schädigung des Einzelhandels der zentralen Versorgungsbereichen sowie ein Hemmnis für dessen Fortentwicklung erwarten lassen). Insofern sollten die Bestände strukturprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereichen als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Tabelle). Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können, um die genannten Entwicklungsziele der zentralen Versorgungsbereiche dauerhaft gewährleisten zu können.

Zur Beurteilung, in welcher Größenordnung zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche noch als unproblematisch im Sinne der o. g. Zielsetzung und des landesplanerischen bzw. städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbots gelten, werden nachfolgend Orientierungswerte aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Schwalmstadt begründet abgeleitet.

Die folgenden Orientierungswerte verdeutlichen, welche Verkaufsflächengrößen je Sortimentsgruppe in Schwalmstadt strukturprägend sind und wie viele dieser Betriebe es je Sortimentsgruppe in den zentralen Versorgungsbereichen gibt. In der nachfolgenden Tabelle sind nur die Betriebe aufgeführt, die das entsprechende Sortiment im Hauptsortiment anbieten. Die Orientierungswerte sollten folgendermaßen angewendet werden:

- Als Orientierungswert dient sowohl der Durchschnittswert je Sortimentsgruppe als auch der Ladenlokalgrößenschwerpunkt.
- Beispiel: im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren beträgt die Verkaufsfläche im kleinsten Geschäft 80 m², aber die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt bei rd. 240

m² → Die Randsortimentsverkaufsfläche sollte in diesem Fall rd. 80 m² nicht überschreiten.

- Es ist darauf zu achten, dass bei der Bezugnahme auf nachstehende Tabelle eine turnusmäßige Überprüfung der Daten notwendig ist, um stets die aktuelle Situation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu Grunde zu legen.

Tabelle 22: Analyse strukturprägender Betriebe in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Treysa und Nebenzentrum Ziegenhain (nach Hauptsortiment)

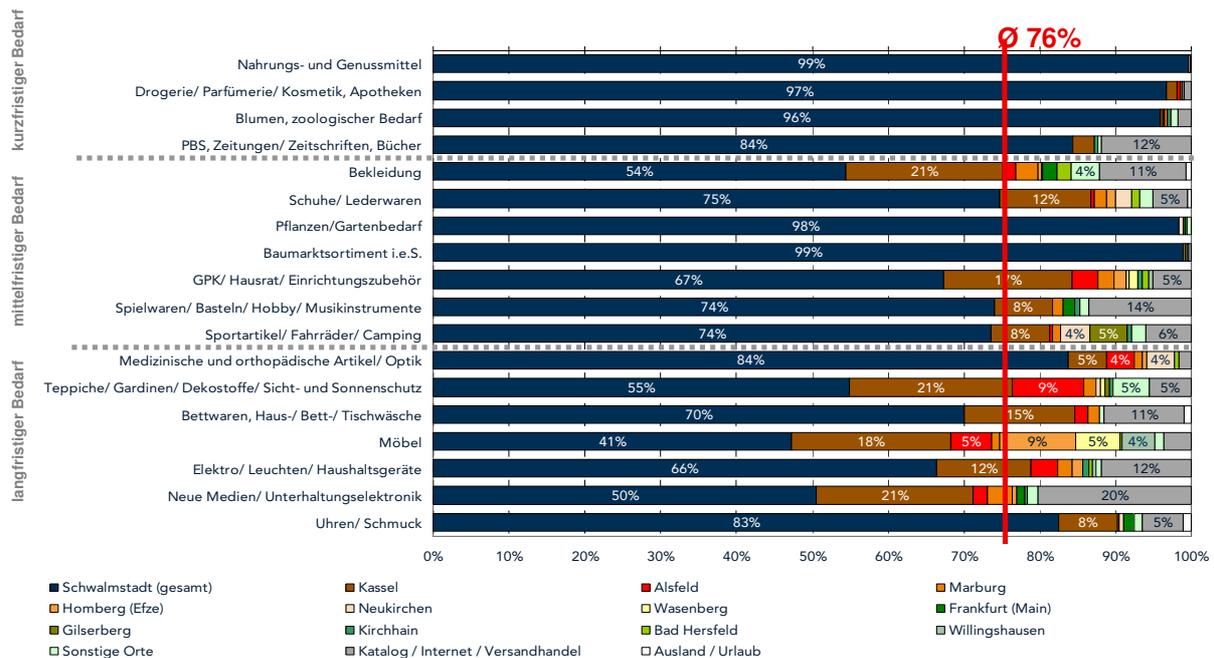
Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße (in m ² VKF)						VKF Durchschnitt
		3 kleinste Betriebe			3 größte Betriebe			
Nahrungs- und Genussmittel	24	20	20	20	1010	1110	1650	320
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	8	30	40	50	60	60	620	120
Blumen, zoologischer Bedarf	2					70	70	70
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	5	30	50	60		100	110	70
Bekleidung	17	30	60	70	490	620	1.220	270
Schuhe/ Lederwaren	5	80	160		250	290	440	240
Pflanzen/ Gartenbedarf	-							
Baumarktsortiment i.e.S.	2	40					110	80
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	5	40	50		80	90	250	110
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	5	60	70	80		110	150	90
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1						300	300
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	6	50	50	60	60	80	160	80
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	1						110	110
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2	210					230	220
Möbel	1						710	710
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2	120					250	180
Neue Medien	5	40	50	50		80	190	80
Uhren/ Schmuck	2	60					80	70

- Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2013.

Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung im Auftrag der Stadt Schwalmstadt⁵³ wurden im Februar 2013 in Schwalmstadt 187 Haushalte befragt.

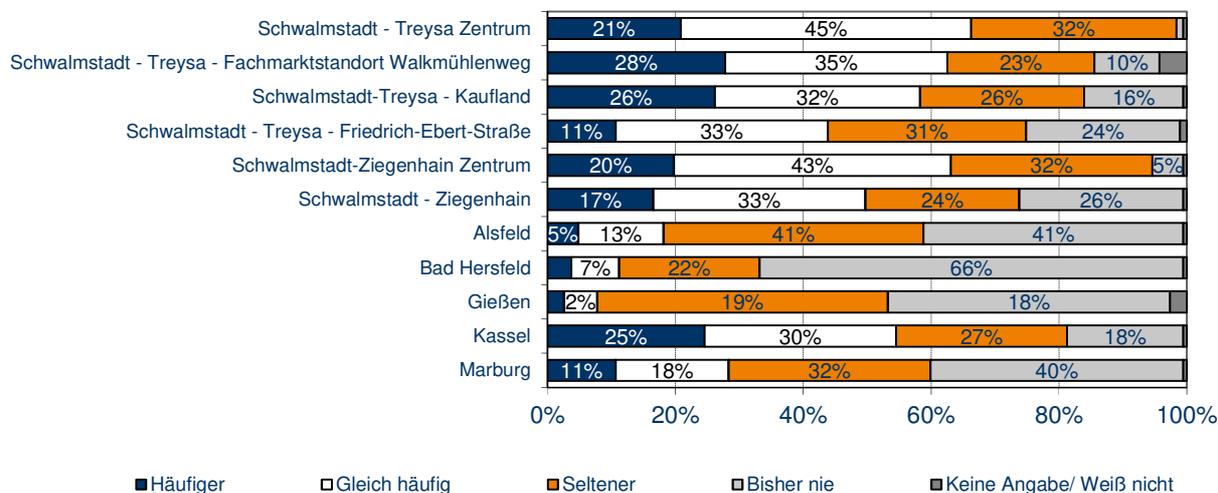
Abbildung 39: Einkaufsorientierung der Schwalmstädter



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 02/ 2013; Frage: „Für zukünftige Planungen interessiert uns, wo Sie verschiedene Einkaufsartikel überwiegend besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen. Nennen Sie bitte innerhalb der Stadt Schwalmstadt die genaue Ortsbezeichnung, wo Sie diese Warengruppe überwiegend kaufen!“; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren.

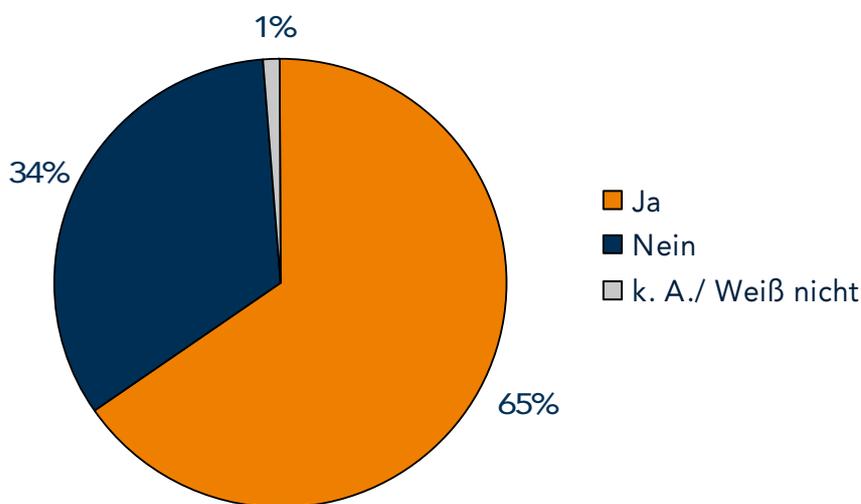
⁵³ Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut.

Abbildung 40: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten 3 Jahren



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 02/ 2013; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Einkaufsorte: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren heute jeweils häufiger, gleich häufig oder seltener an den folgenden Standorten ein?“.

Abbildung 41: Vermisste Artikel/ Angebot in Schwalmstadt



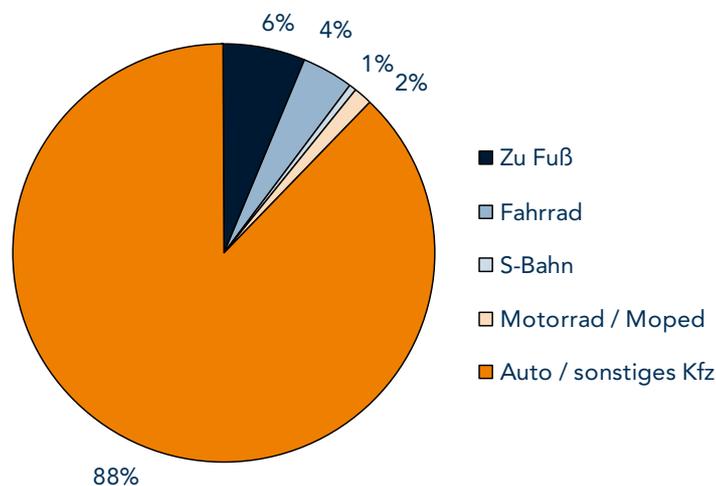
Quelle: Passantenbefragung (im Hauptzentrum Treysa und Nebenzentrum Ziegenhain) Stadt + Handel 02+03/ 2013; n=420; Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 02/ 2013 n=187; Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02/ 2013; n=38; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Schwalmstadt insgesamt vermissen?“.

Tabelle 23: Vermisste Artikel in Schwalmstadt

Warengruppe	Nennungen	Anteil
Bekleidung	56	22 %
Kaufhaus/ Warenhaus	29	11 %
Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bild-/Tonträger, PC, Kommunikation, Foto	28	11 %
Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat und Einrichtungsgegenstände	26	10 %
Qualitativ hochwertige Waren (allgemein)	20	8 %
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik, Apotheke	17	7 %
Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	14	6 %
Nahrungs- und Genussmittel	12	5 %
Spielwaren, Basteln, Musikinstrumente	11	4 %
Schuhe, Lederwaren	5	2 %
Blumen, zoologischer Bedarf	4	2 %
Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Bücher	4	2 %
Sportartikel, Fahrräder, Camping	4	2 %
Teppiche / Gardinen / Dekostoffe / Sicht- und Sonnenschutz	4	2 %
Bettwaren, Haus- / Bett- / Tischwäsche	4	2 %
Sonstiges	15	6 %

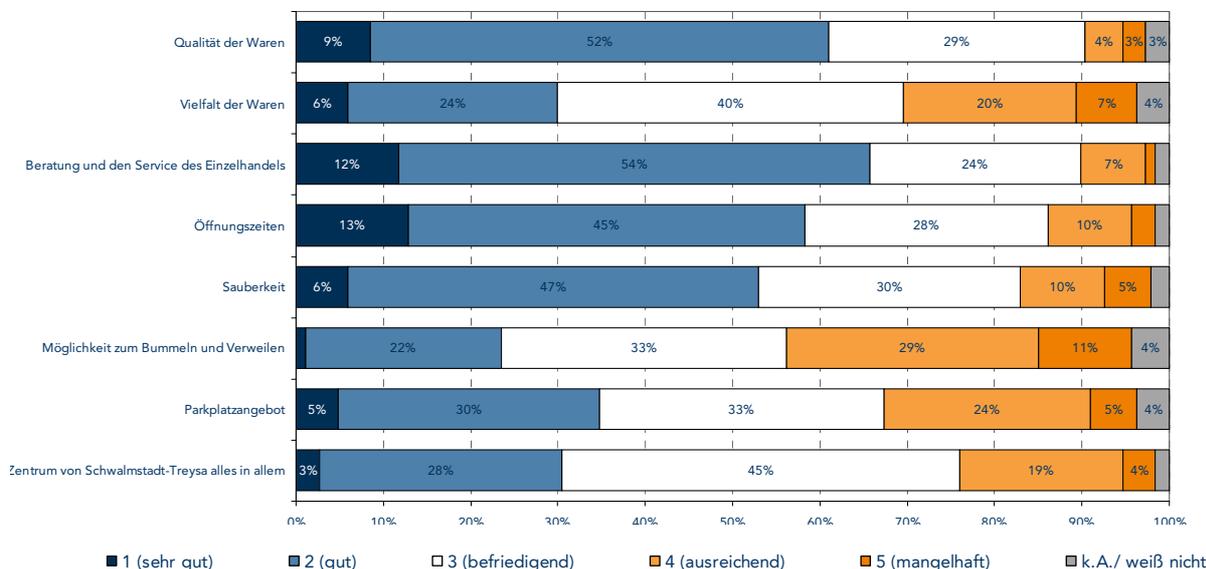
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 02/ 2013, n=253; (Befragte aus Schwalmstadt, die etwas vermissen); Mehrfachnennungen möglich.

Abbildung 42: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren



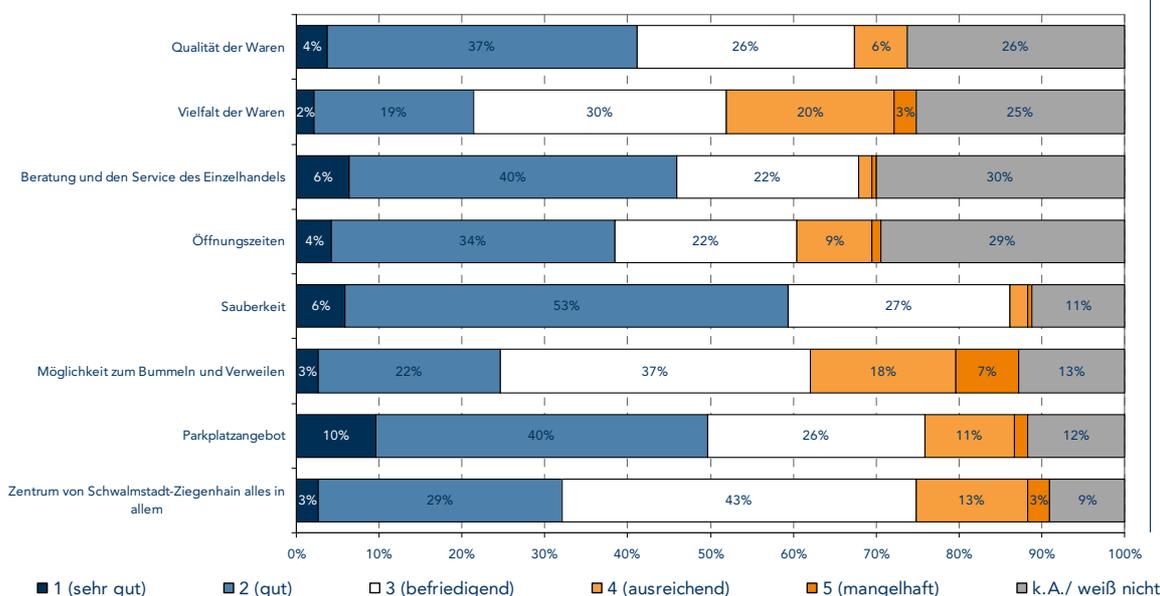
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 02/ 2013, n=187; Frage: „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?“.

Abbildung 43: Bewertung des Hauptzentrums Treysa



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 02/ 2013; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Innenstadt von Treysa und würde gerne wissen, welche Schulnote von 1 bis 5 Sie hierfür vergeben würden.“

Abbildung 44: Bewertung des Nebenzentrums Ziegenhain

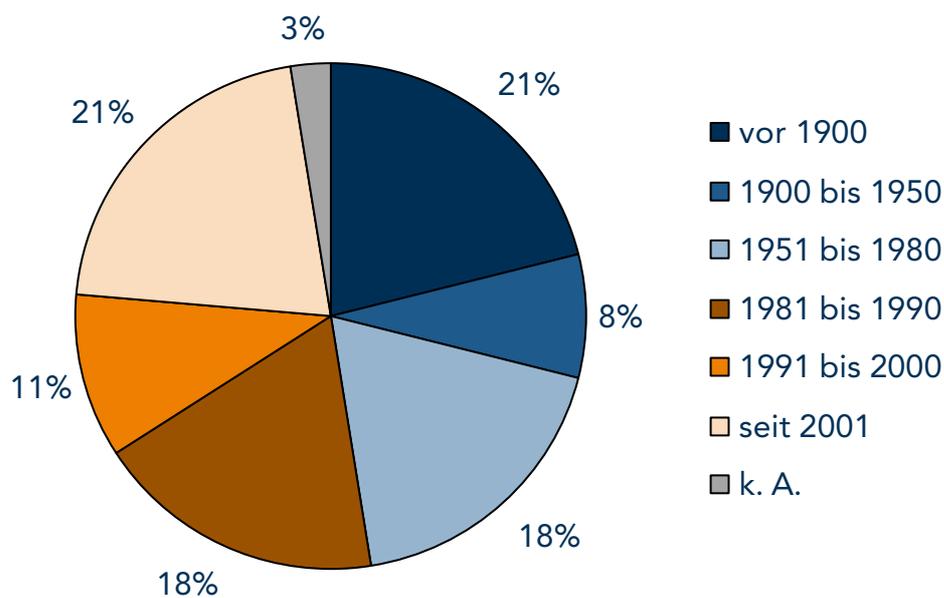


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 02/ 2013; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Innenstadt von Ziegenhain und würde gerne wissen, welche Schulnote von 1 bis 5 Sie hierfür vergeben würden.“

Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung

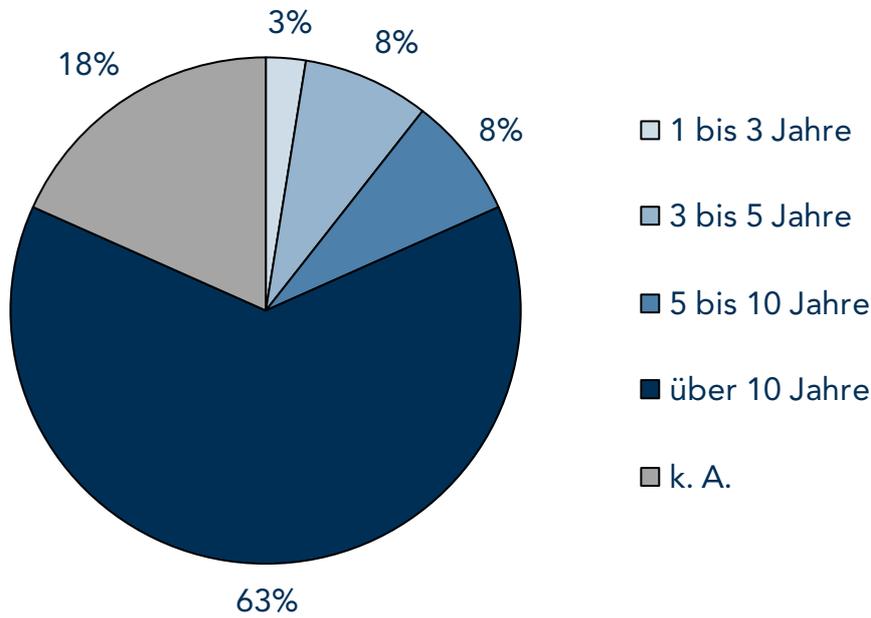
Die Einzelhändlerbefragung wurde im Februar/ März 2013 von Stadt + Handel durchgeführt. Die standardisierten Fragebögen wurden flächendeckend in der Stadt Schwalmstadt verteilt. Insgesamt kamen 38 Fragebögen, was einer Rücklaufquote von rd. 20 % entspricht, zurück. Aufgrund des mäßigen Rücklaufs sind die Daten der Händlerbefragung nur eingeschränkt auswertbar.

Abbildung 45: Angaben zum Betrieb - Gründungsjahr



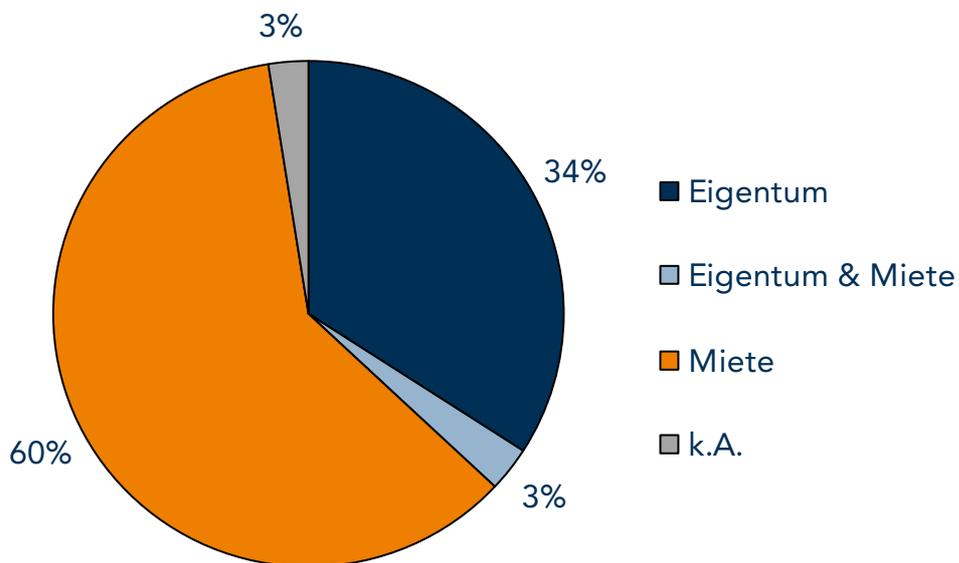
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=38.

Abbildung 46: Angaben zum Betrieb - Verbleib am aktuellen Standort



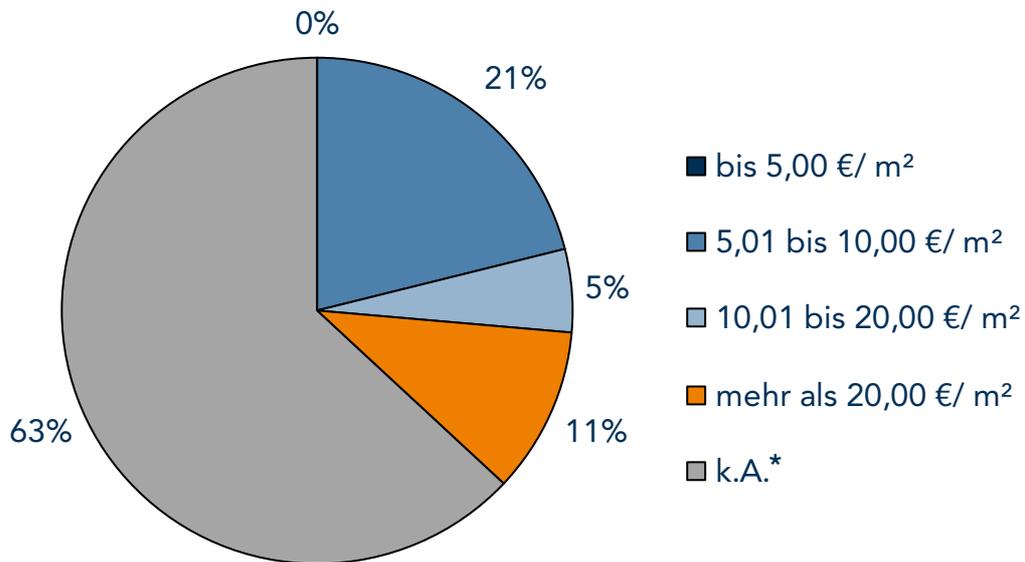
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=38.

Abbildung 47: Angaben zum Betrieb - Eigentumsverhältnisse



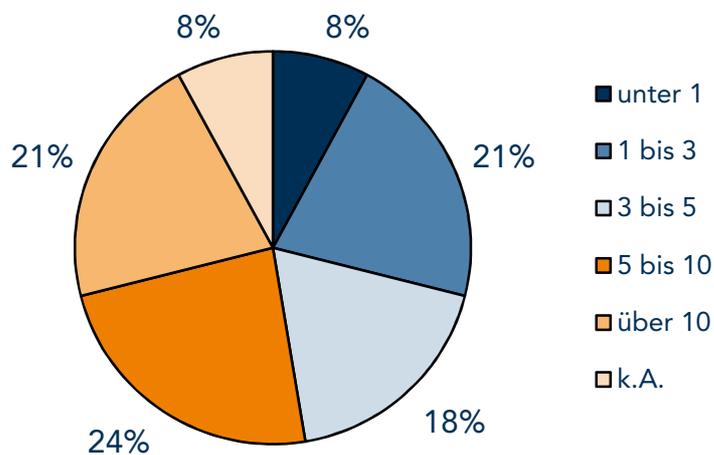
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=38.

Abbildung 48: Angaben zum Betrieb - Miethöhe



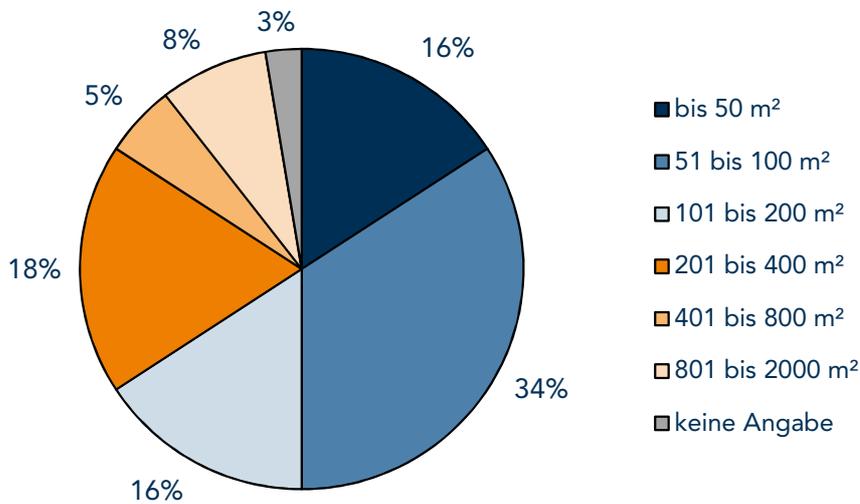
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=38 (Befragte, die Miete zahlen);
* keine Angabe bzw. Eigentum.

Abbildung 49: Anteil Vollzeitbeschäftigter innerhalb der befragten Betriebe



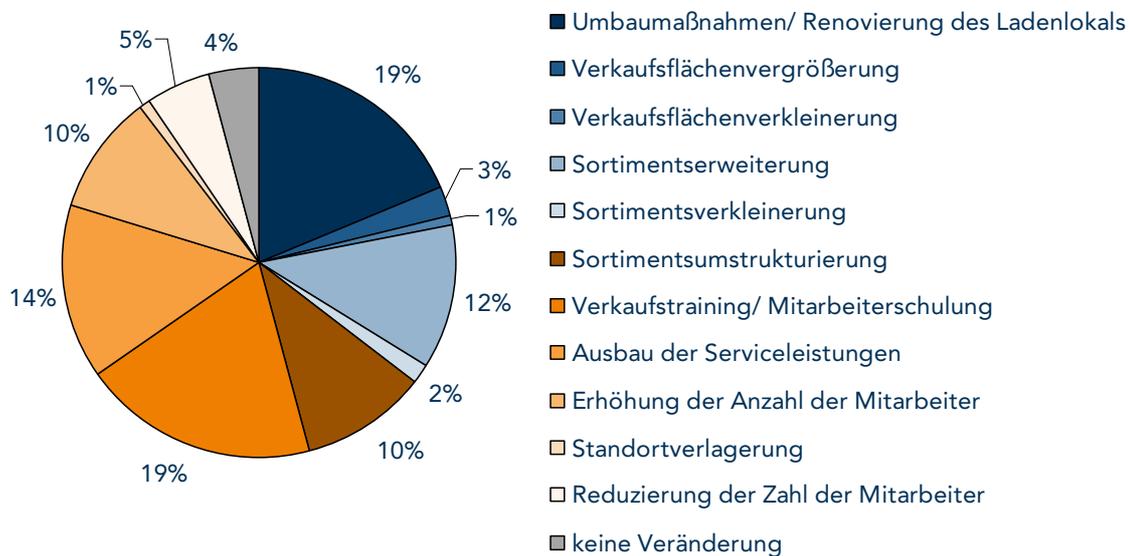
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=38.

Abbildung 50: Anteil Verkaufsfläche des Ladenlokals



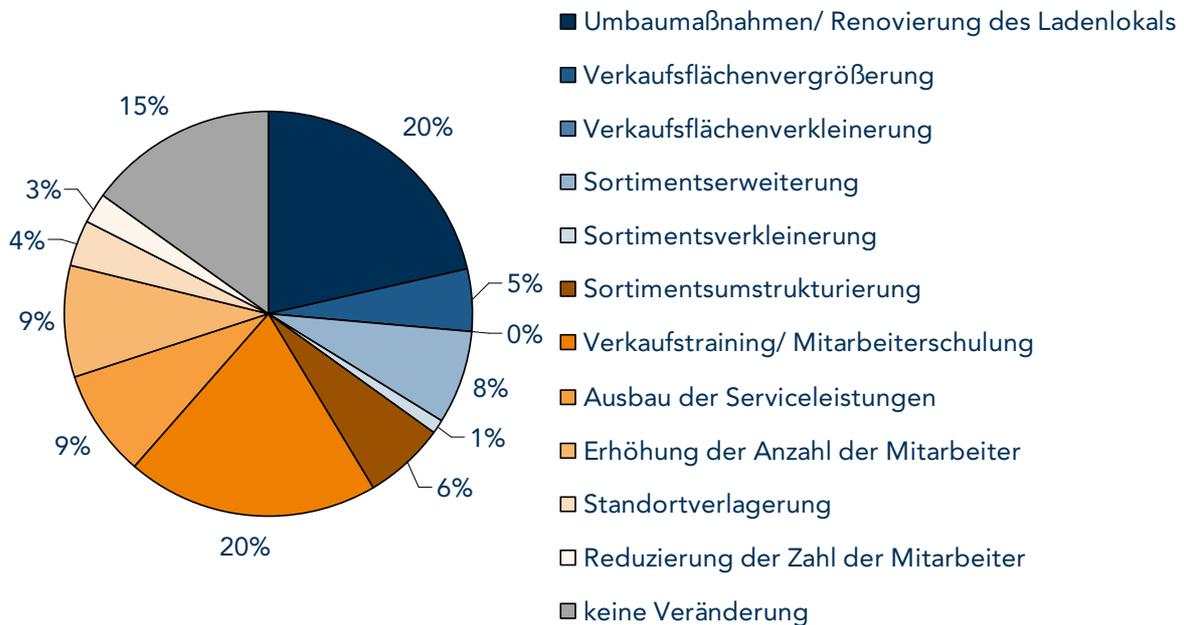
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=38; Frage: „Wie groß ist die Verkaufsfläche Ihres Ladenlokals?“.

Abbildung 51: Vollzogene Veränderungen am Einzelhandelsbetrieb



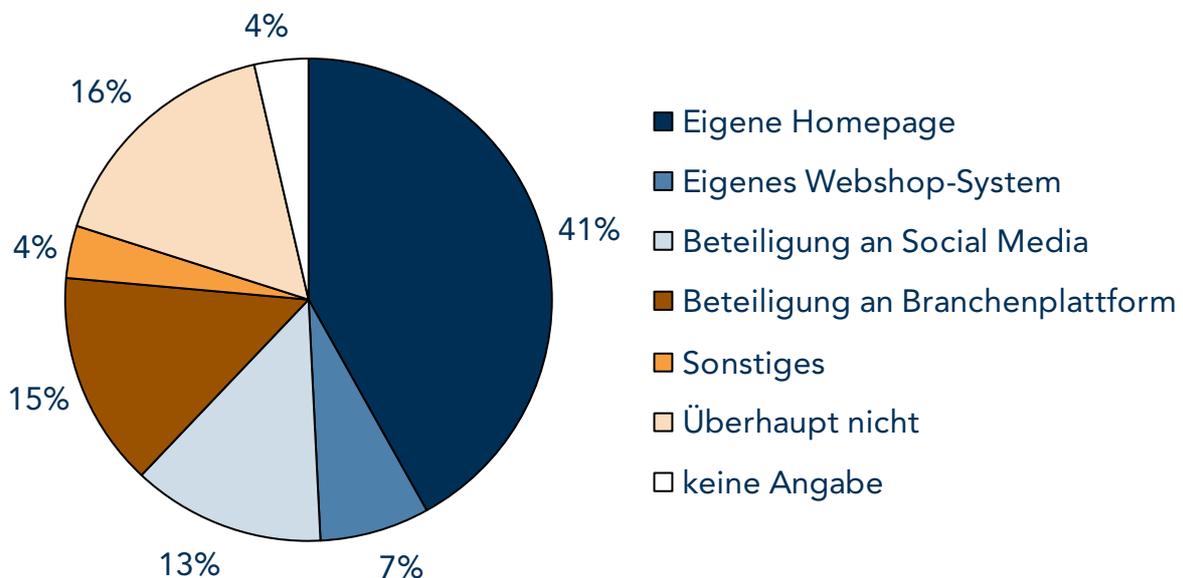
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02+03/ 2013; n=118 (Mehrfachantworten möglich); Frage: „Haben Sie in den letzten drei Jahren eine oder mehrere der folgenden Veränderungen in Ihrem Einzelhandelsbetrieb durchgeführt?“.

Abbildung 52: Geplante Veränderungen am Einzelhandelsbetrieb



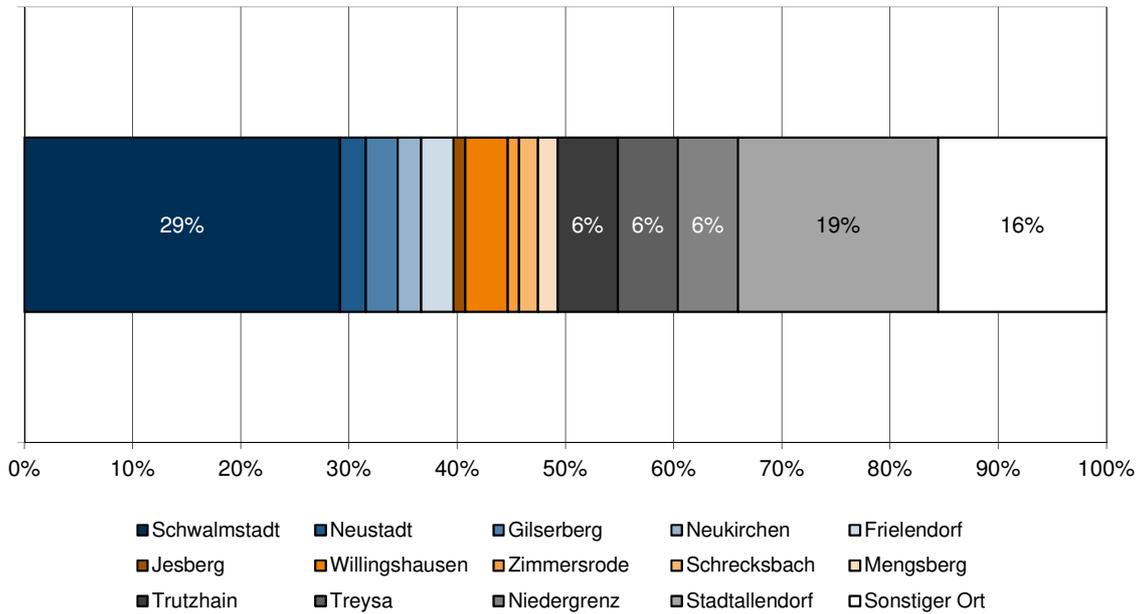
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02+03/ 2013; n=118 (Mehrfachantworten möglich); Frage: „Beabsichtigen Sie in den nächsten drei Jahren eine oder mehrere der folgenden Veränderungen in Ihrem Einzelhandelsbetrieb durchzuführen?“.

Abbildung 53: Internetpräsenz



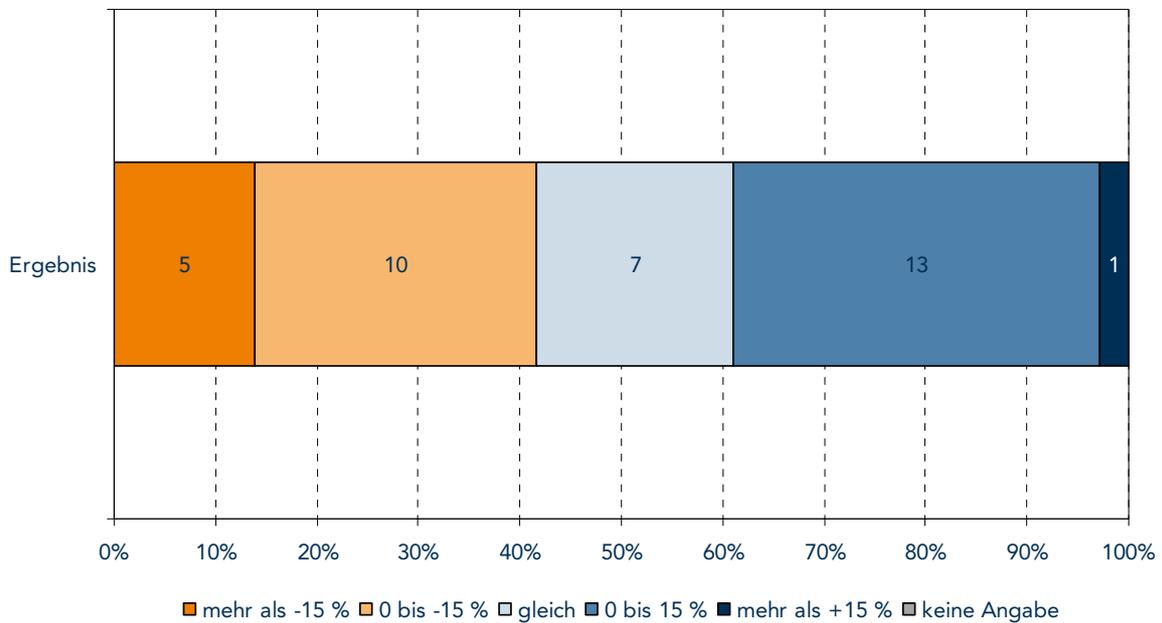
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02+03/ 2013; n=38; Frage: „In welcher Form sind Sie mit Ihrem Angebot auch im Internet vertreten?“.

Abbildung 54: Umsatzherkunft der Schwalmstädter Einzelhändler



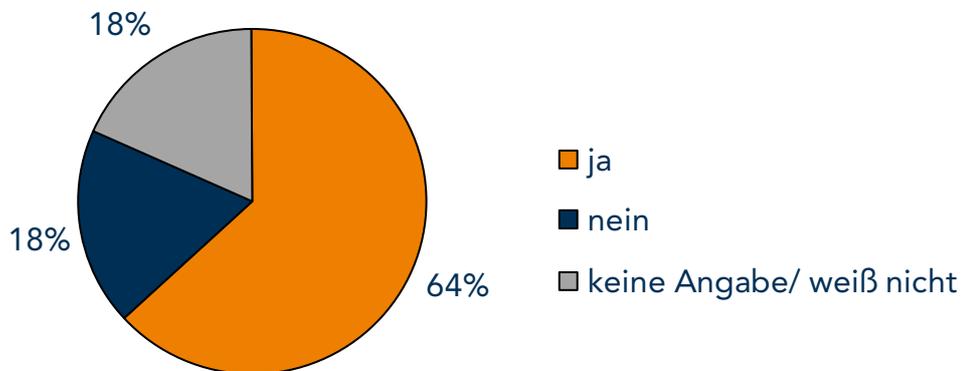
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02+03/ 2013; n=29 (Mehrfachnennungen); Frage: „Aus welchen Städten/ Orten rekrutiert sich der Großteil Ihres Umsatzes?“.

Abbildung 55: Umsatzentwicklung über die letzten drei Jahre



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=38.

Abbildung 56: Vermisste Artikel/ Angebote in Schwalmstadt insgesamt



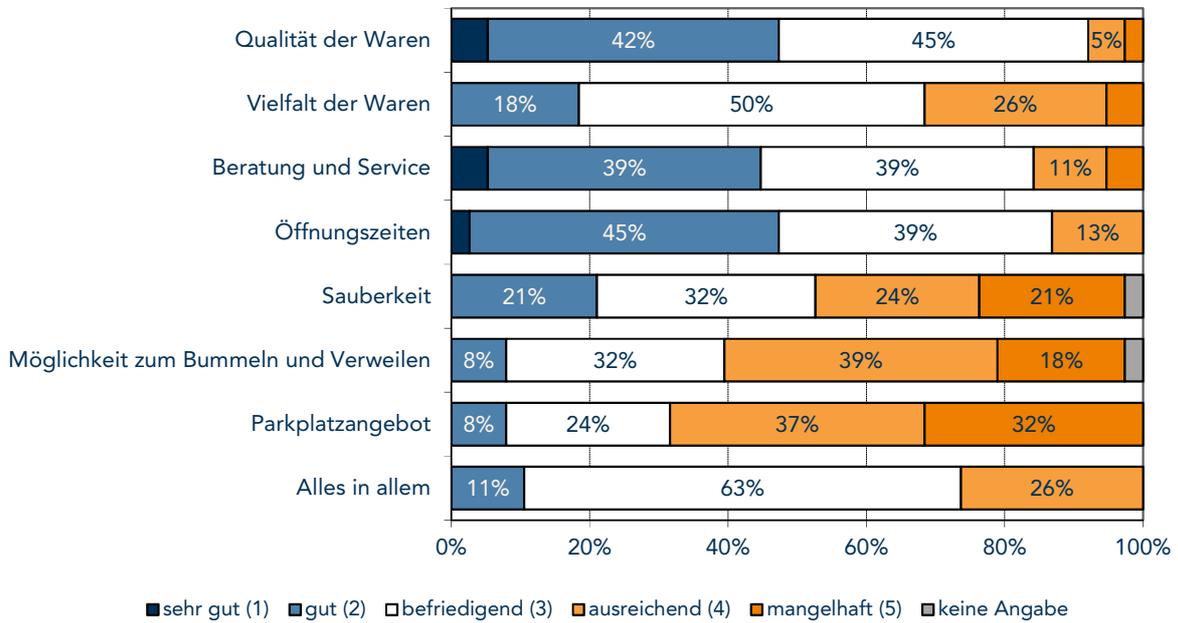
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02+03/ 2013; n=38; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie in Schwalmstadt (insgesamt) vermissen?“.

Abbildung 57: Vermisste Artikel/ Angebote in Schwalmstadt insgesamt

Warengruppe	Nennungen	Anteil
Geschäftsnennungen	12	21 %
Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bild-/Tonträger, PC, Kommunikation, Foto	10	19 %
Haushaltswaren	11	17 %
Bekleidung	7	12 %
Sportartikel, Fahrräder, Camping	4	7 %
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik, Apotheke	2	4 %
Nahrungs- und Genussmittel	2	3 %
Sonstiges	10	17 %

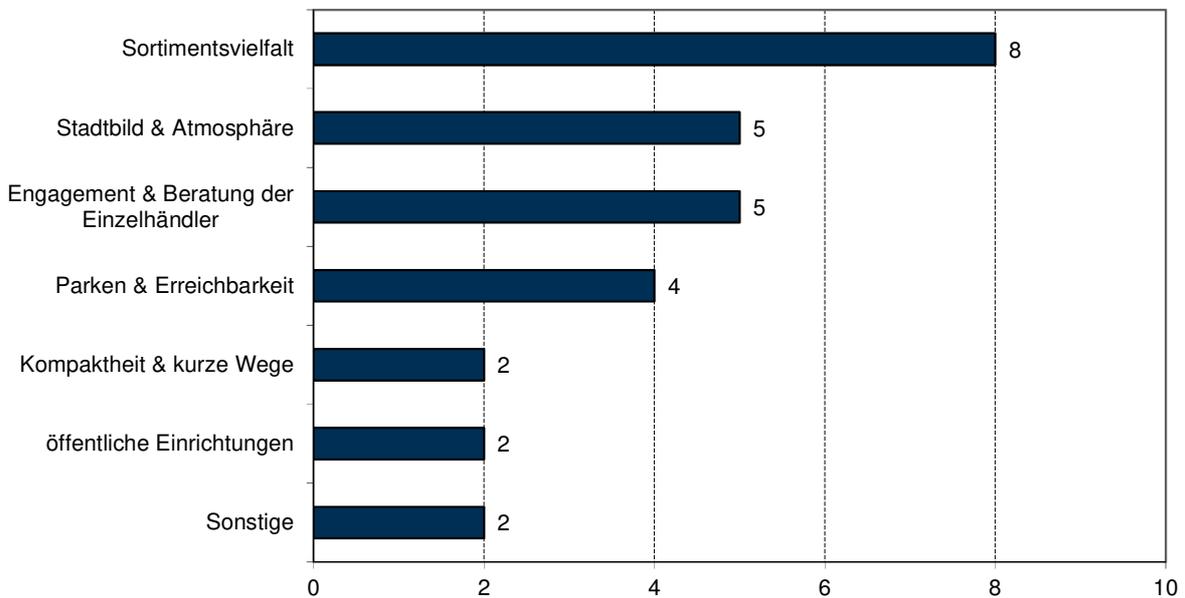
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 02+03/ 2013; n=58 Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“.

Abbildung 58: Bewertung des Hauptzentrums Treysa



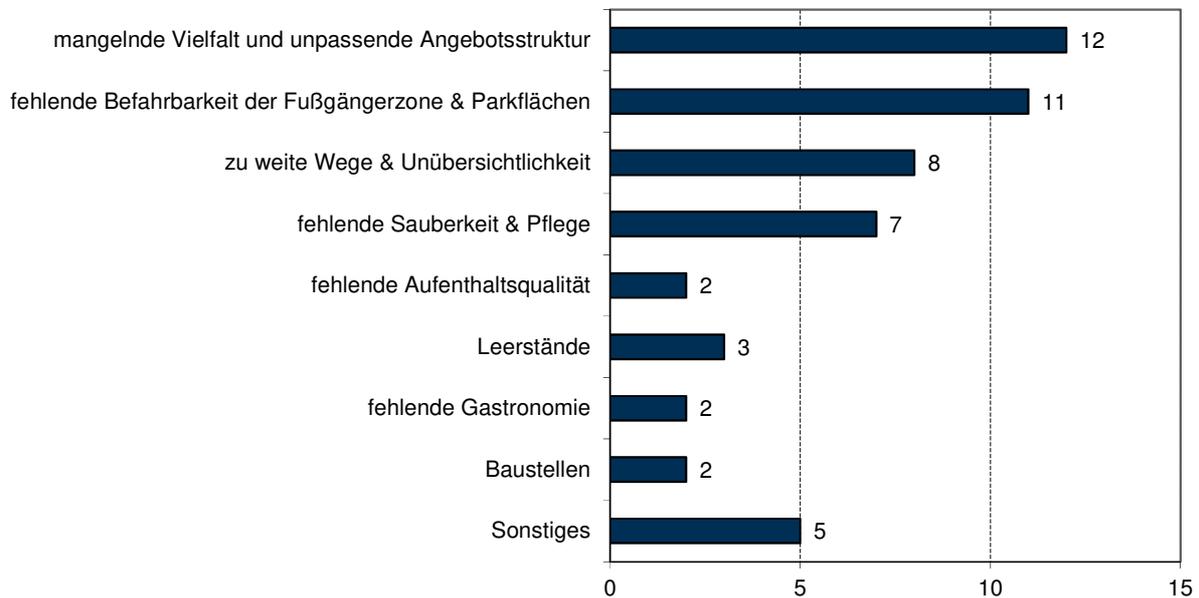
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=38.

Abbildung 59: Stärken des Hauptzentrums Treysa



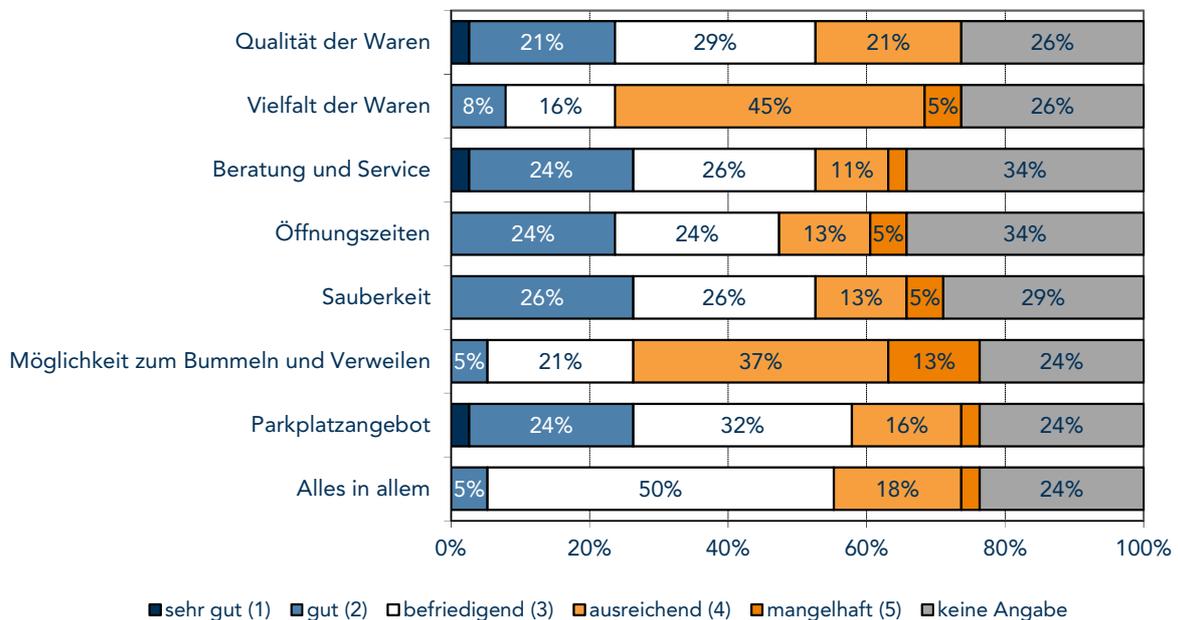
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=28.

Abbildung 60: Schwächen des Hauptzentrums Treysa



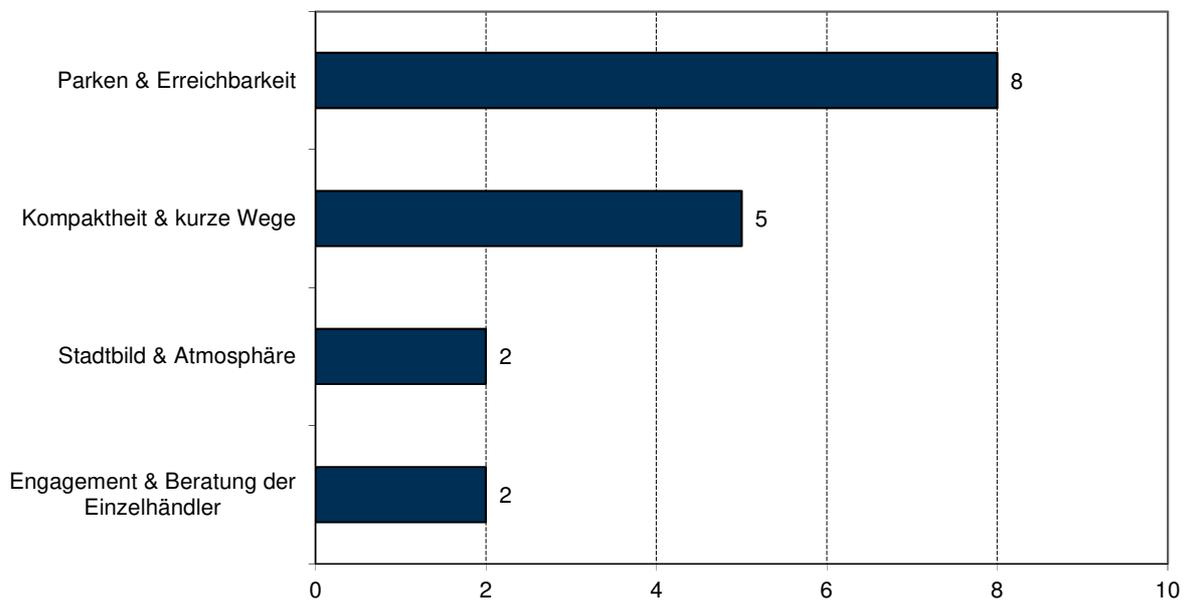
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=52.

Abbildung 61: Bewertung des Nebenzentrums Ziegenhain



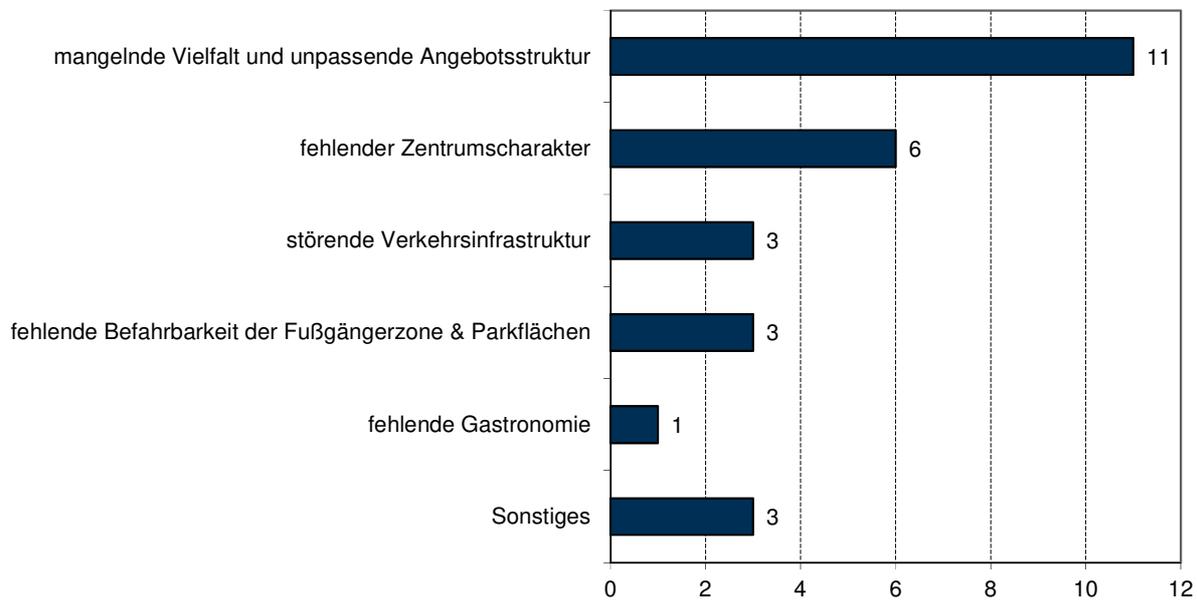
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=38.

Abbildung 62: Stärken des Nebenzentrums Ziegenhain



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=17.

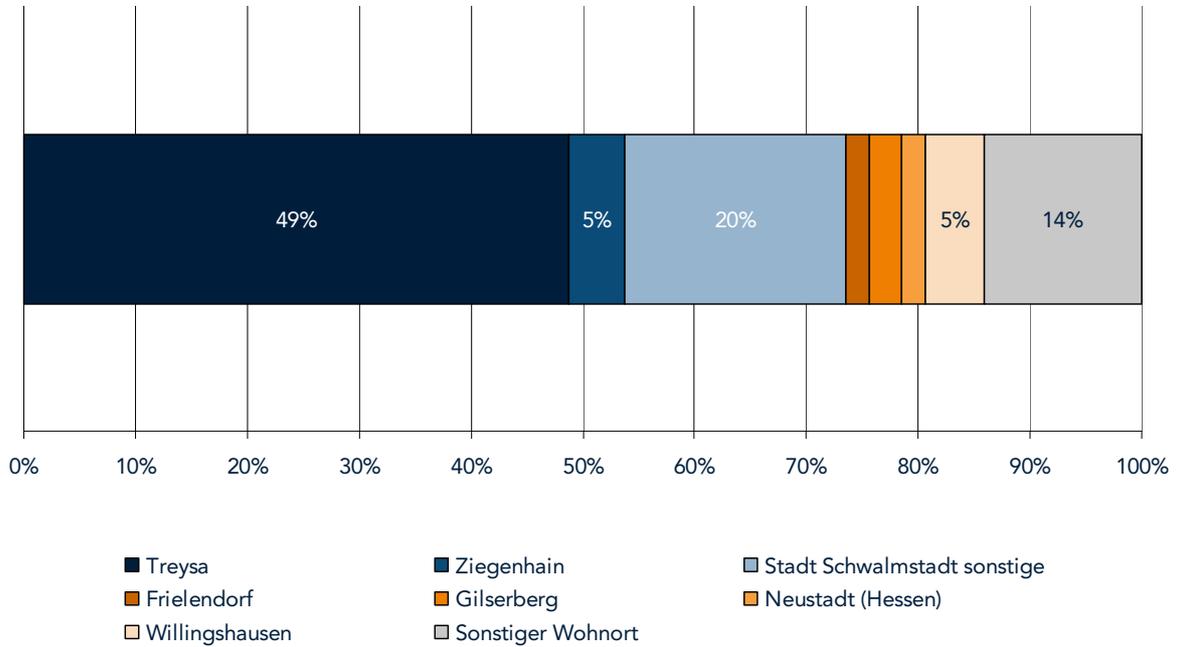
Abbildung 63: Schwächen des Nebenzentrums Ziegenhain



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=27.

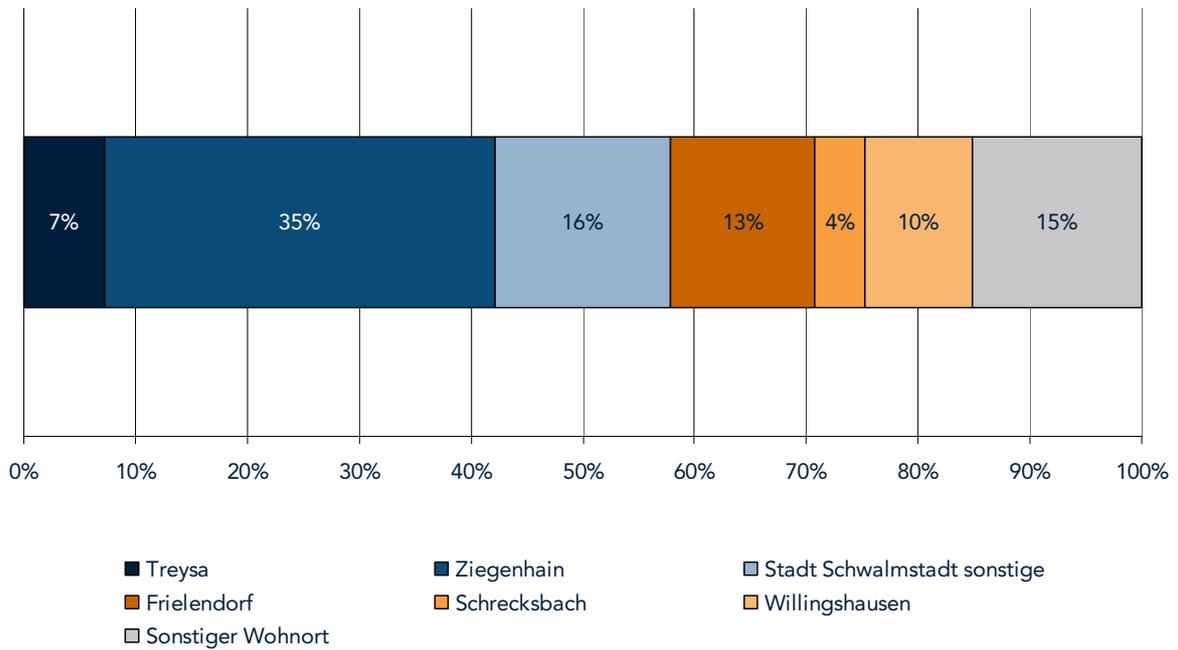
Ergebnisse der Passantenbefragung

Abbildung 64: Herkunft der Passanten in Treysa



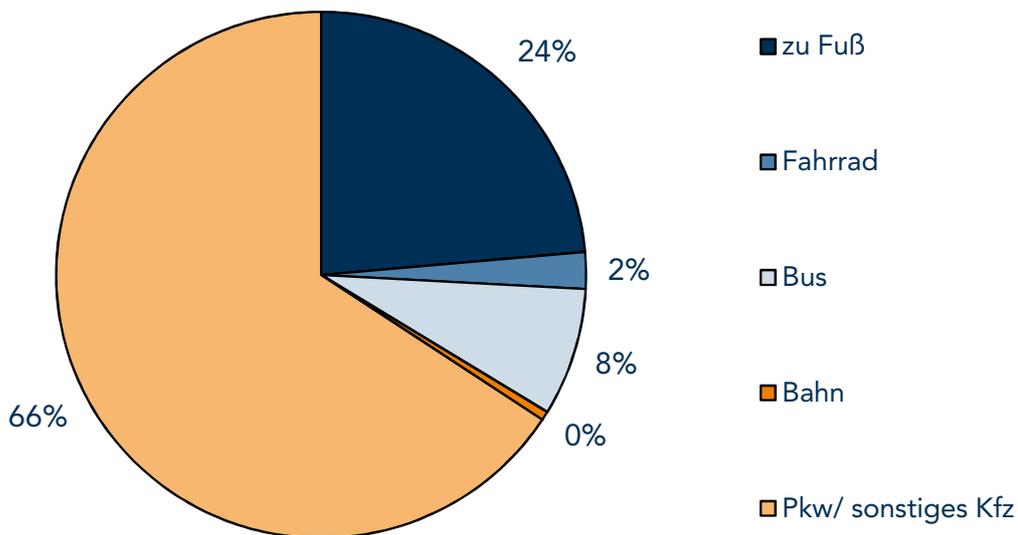
Quelle: Passantenbefragung (im Hauptzentrum Treysa) Stadt + Handel 02+03/ 2013; n=242; Angaben bezogen auf die Gesamtzahl der Befragten.

Abbildung 65: Herkunft der Passanten in Ziegenhain



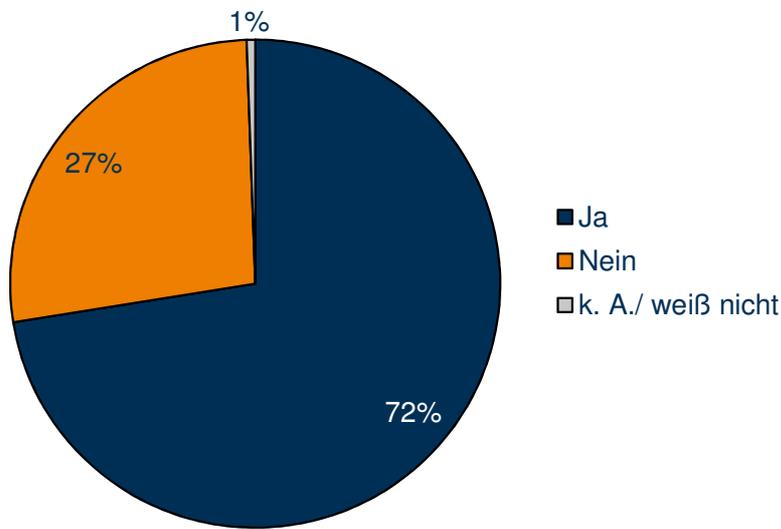
Quelle: Passantenbefragung (im Nebenzentrum Ziegenhain) Stadt + Handel 02+03/ 2013; n=178; Angaben bezogen auf die Gesamtzahl der Befragten.

Abbildung 66: Verkehrsmittelwahl



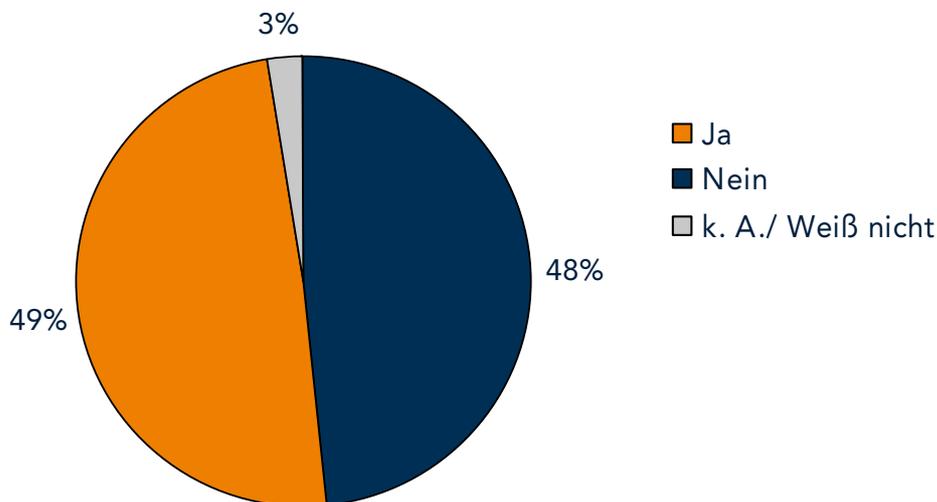
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=420; Frage: „Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute ins Hauptzentrum Treysa oder ins Nebenzentrum Ziegenhain gekommen?“.

Abbildung 67: Einkaufsabsicht



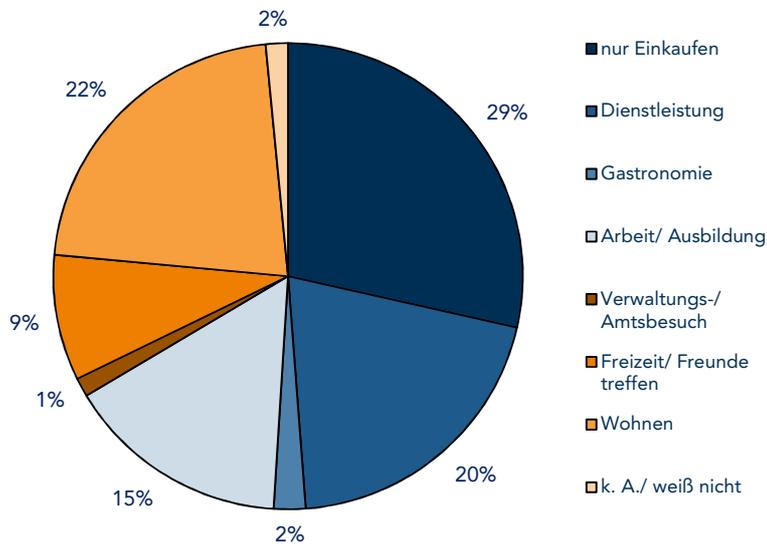
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=420; Frage: „Haben Sie heute im Hauptzentrum Treysa oder im Nebenzentrum Ziegenhain eingekauft oder beabsichtigen Sie dies heute noch zu tun?“.

Abbildung 68: Vermisste Artikel/ Angebote



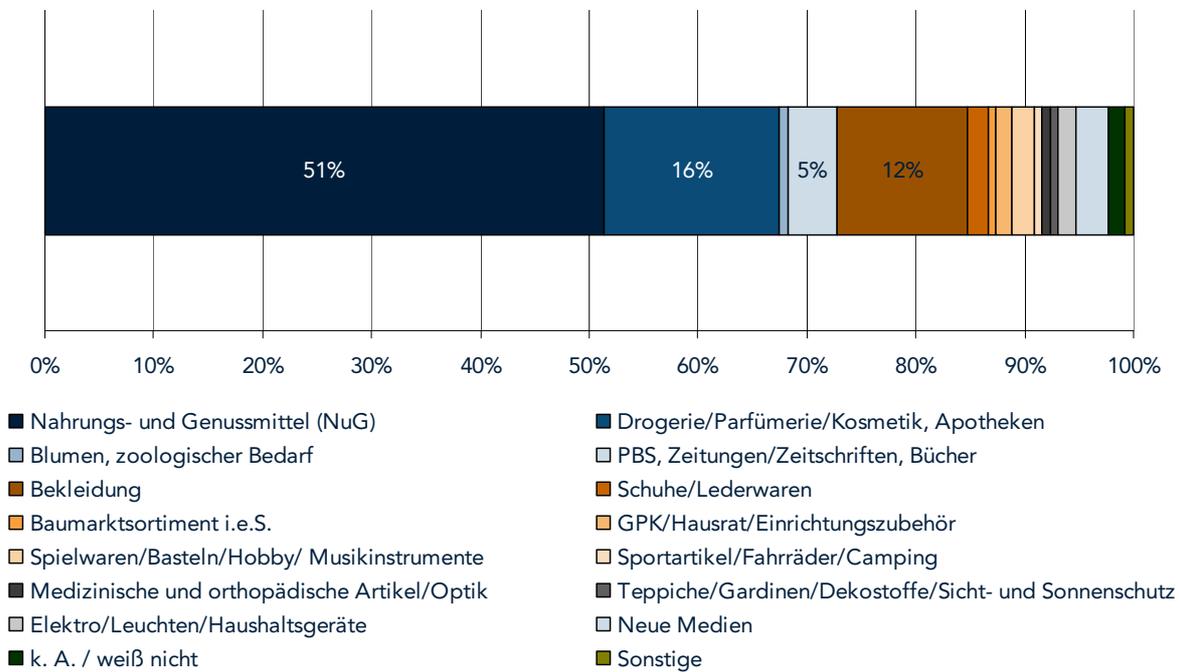
Quelle: Passantenbefragung (im Hauptzentrum Treysa und Nebenzentrum Ziegenhain) Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=420.

Abbildung 69: Besuchsabsicht



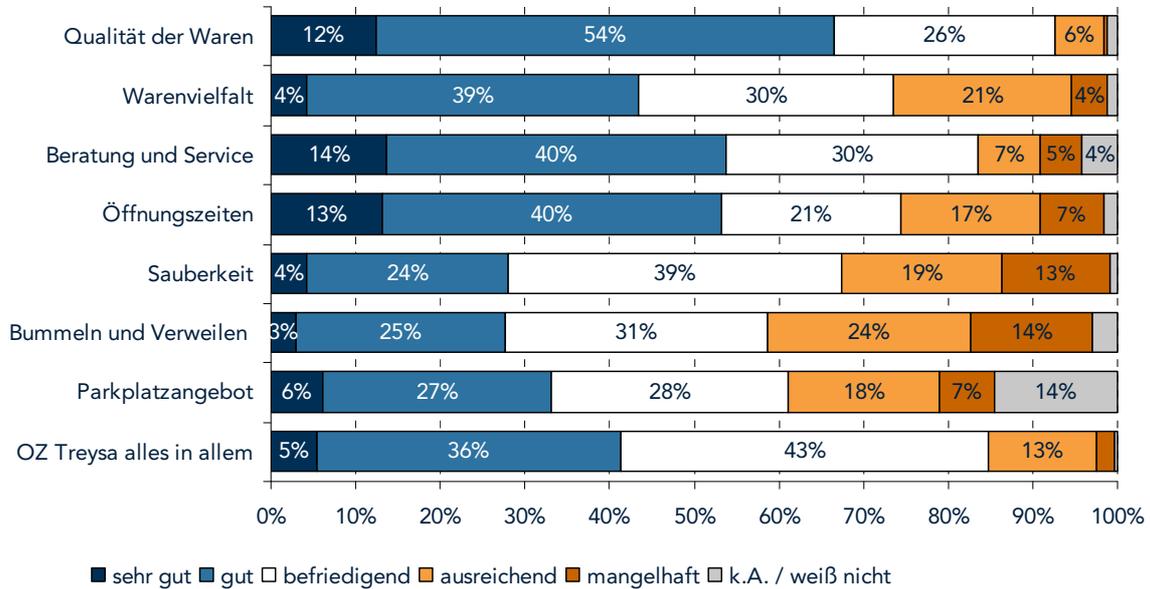
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=420; Frage: „Weswegen sind Sie heute (außer zum Einkaufen) in das Hauptzentrum Treysa oder das Nebenzentrum Ziegenhain gekommen?“.

Abbildung 70: Gekaufte Sortimente im Hauptzentrum Treysa



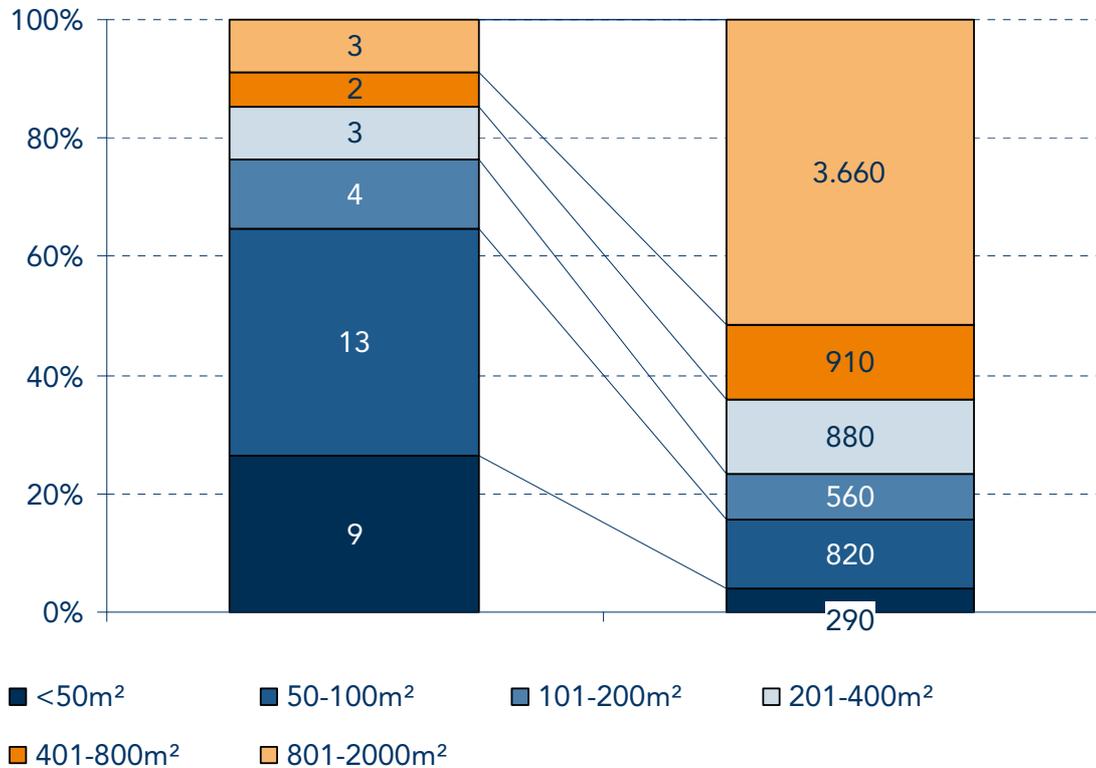
Quelle: Passantenbefragung (im Hauptzentrum Treysa) Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=242 (Befragte, die bereits eingekauft haben bzw. die Absicht haben einzukaufen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Welche Sortimente haben Sie heute gekauft bzw. wollen Sie heute noch im Hauptzentrum von Treysa kaufen?“.

Abbildung 71: Bewertung des Hauptzentrums Treysa



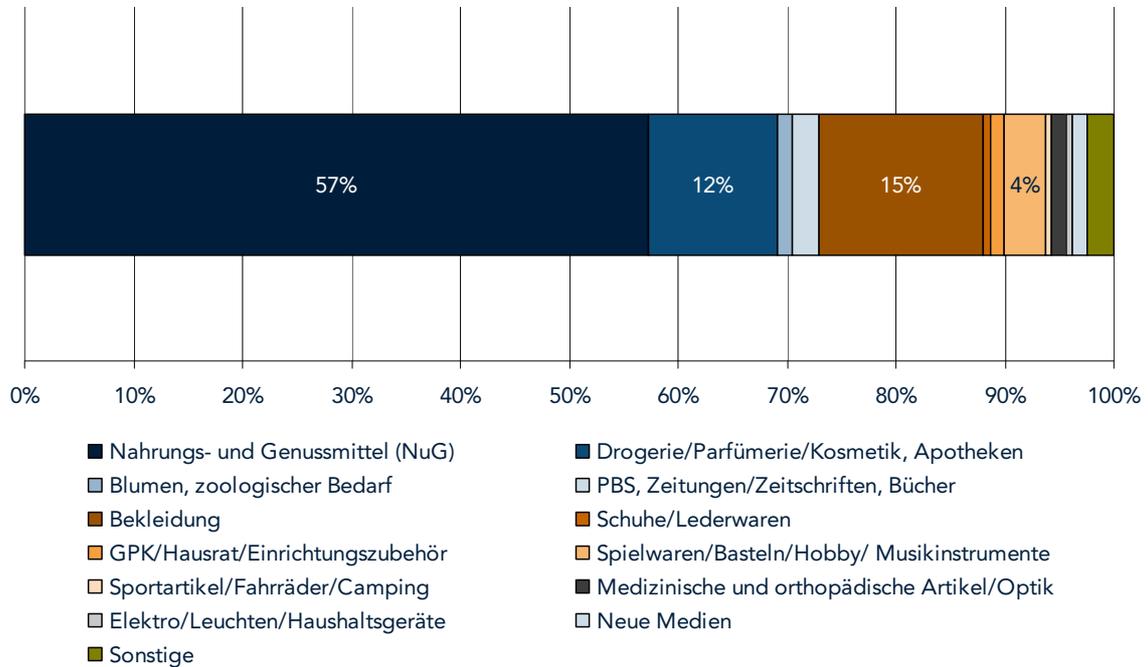
Quelle: Passantenbefragung (im Hauptzentrum Treysa) Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=242; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zum Zentrum von Treysa/ Ziegenheim) und würde gerne wissen, welche Schulnote von 1 bis 5 Sie hierfür vergeben würden.“

Abbildung 72: Betriebsgrößenklassen Nebenzentrum Ziegenhain



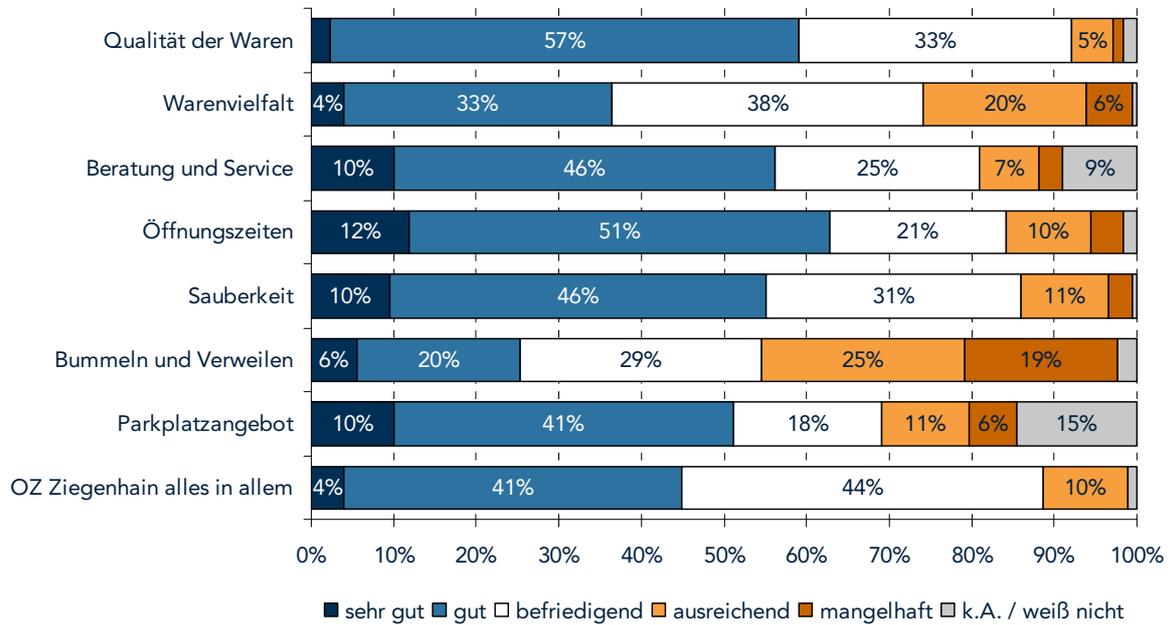
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/ 2013; Daten erst nach Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und weiterer Standorte in der Zielperspektive abschließend.

Abbildung 73: Gekaufte Sortimente im Nebenzentrum Ziegenhain



Quelle: Passantenbefragung (im Nebenzentrum Ziegenhain) Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=178 (Befragte, die bereits eingekauft haben bzw. die Absicht haben einzukaufen); Mehrfachnennungen möglich; Frage: „Welche Sortimente haben Sie heute gekauft bzw. wollen Sie heute noch im Nebenzentrum von Ziegenhain kaufen?“.

Abbildung 74: Bewertung des Nebenzentrums Ziegenhain



Quelle: Passantenbefragung (im Nebenzentrum Ziegenhain) Stadt + Handel 02-03/ 2013; n=178; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zum Zentrum von Treysa/ Ziegenheim) und würde gerne wissen, welche Schulnote von 1 bis 5 Sie hierfür vergeben würden.“

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln

GMA (2010): Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Supermarktes und eines Lebensmitteldiscounters in Schwalmstadt. Ludwigsburg

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

IFH Institut für Handelsforschung GmbH (2012): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Junker und Kruse (2006 a): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Erweiterung des Euregio Outlet Centers in Schwalmstadt unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Schwalmstadt als auch in der Region. Dortmund

Junker und Kruse (2006 b): Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Einzelhandelssortimente in der Stadt Schwalmstadt („Schwalmstädter Sortimentsliste“). Dortmund

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland (2009), Ohne Ort

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13. Ohne Ort

Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

Sonstige Quellen

Website Handelsdaten.de, abgerufen 24.09.2012: www.handelsdaten.de

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: www.einzelhandel.de

Website Soziale Stadt, abgerufen 12.02.2012: www.sozialestadt.de/programm/

Website Statistisches Landesamt Hessen, abgerufen 15.03.2013: www.statistik-hessen.de

Website Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), abgerufen 12.02.2012: www.it.nrw.de/

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: www.destatis.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	5
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	13
Abbildung 3:	Lage in der Region	19
Abbildung 4:	Siedlungsstruktur der Stadt Schwalmstadt	20
Abbildung 5:	Einzelhandelsstruktur in Treysa	23
Abbildung 6:	Einzelhandelsstruktur in Ziegenhain	24
Abbildung 7:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m ² VKF)	26
Abbildung 8:	Lokale Einkaufsorientierung (Haushaltsbefragung) in Schwalmstadt	28
Abbildung 9:	Kundenherkunft (Passantenbefragung)	29
Abbildung 10:	Die Zentren- und Standortstruktur in Schwalmstadt	33
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in den Ortszentren des Zweckverbands Schwalm sowie strukturprägende Betriebe außerhalb der Ortszentren	35
Abbildung 12:	Nahversorgungssituation im Zweckverband Schwalm	38
Abbildung 13:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	43
Abbildung 14:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Schwalmstadt	44
Abbildung 15:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevante Kaufkraft	45
Abbildung 16:	Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 1993 bis 2010	46
Abbildung 17:	Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität	49
Abbildung 18:	Übergeordnete räumliche Entwicklungsziele	53
Abbildung 19:	Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	56
Abbildung 20:	Zentren und Standortkonzept in Schwalmstadt (empfohlenes Zielkonzept)	57
Abbildung 21:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) im Hauptzentrum Treysa	59
Abbildung 22:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Hauptzentrum Treysa	60
Abbildung 23:	Betriebsgrößenklassen im Hauptzentrum Treysa	62
Abbildung 24:	Einzelhandelsstruktur im Hauptzentrum Treysa	64

Abbildung 25:	Geprüfte Entwicklungsfläche im Hauptzentrum Treysa _____	66
Abbildung 26:	Räumliche Festlegung des Hauptzentrums Treysa _____ als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	69
Abbildung 27:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) im Nebenzentrum Ziegenhain _	72
Abbildung 28:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum _____ Ziegenhain _____	73
Abbildung 29:	Betriebsgrößenklassen im Nebenzentrum Ziegenhain _____	73
Abbildung 30:	Einzelhandelsbestandsstruktur im Nebenzentrum Ziegenhain ____	74
Abbildung 31:	Potenzielle Entwicklungsflächen im Nebenzentrum Ziegenhain____	76
Abbildung 32:	Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Ziegenhain _____ als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	79
Abbildung 33:	Die Nahversorgungsstruktur in Schwalmstadt im Überblick _____	83
Abbildung 34:	Fristigkeitsstruktur am Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße ____	89
Abbildung 35:	Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße _____	90
Abbildung 36:	Fristigkeitsstruktur am ergänzenden Sonderstandort _____ Ascheröder Straße _____	92
Abbildung 37:	Ergänzender Sonderstandort Ascheröder Straße _____	93
Abbildung 38:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive _____ Stadtentwicklungspolitik _____	114
Abbildung 39:	Einkaufsorientierung der Schwalmstädter _____	III
Abbildung 40:	Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten 3 Jahren _____	IV
Abbildung 41:	Vermisste Artikel/ Angebot in Schwalmstadt _____	IV
Abbildung 42:	Verkehrsmittelwahl beim Einkauf von Lebensmitteln _____ und Drogeriewaren _____	V
Abbildung 43:	Bewertung des Hauptzentrums Treysa _____	VI
Abbildung 44:	Bewertung des Nebenzentrums Ziegenhain _____	VI
Abbildung 45:	Angaben zum Betrieb - Gründungsjahr _____	VII
Abbildung 46:	Angaben zum Betrieb - Verbleib am aktuellen Standort _____	VIII
Abbildung 47:	Angaben zum Betrieb - Eigentumsverhältnisse _____	VIII
Abbildung 48:	Angaben zum Betrieb - Miethöhe _____	IX
Abbildung 49:	Anteil Vollzeitbeschäftigter innerhalb der befragten Betriebe ____	IX
Abbildung 50:	Anteil Verkaufsfläche des Ladenlokals _____	X

Abbildung 51:	Vollzogene Veränderungen am Einzelhandelsbetrieb	X
Abbildung 52:	Geplante Veränderungen am Einzelhandelsbetrieb	XI
Abbildung 53:	Internetpräsenz	XI
Abbildung 54:	Umsatzherkunft der Schwalmstädter Einzelhändler	XII
Abbildung 55:	Umsatzentwicklung über die letzten drei Jahre	XII
Abbildung 56:	Vermisste Artikel/ Angebote in Schwalmstadt insgesamt	XIII
Abbildung 57:	Vermisste Artikel/ Angebote in Schwalmstadt insgesamt	XIII
Abbildung 58:	Bewertung des Hauptzentrums Treysa	XIV
Abbildung 59:	Stärken des Hauptzentrums Treysa	XIV
Abbildung 60:	Schwächen des Hauptzentrums Treysa	XV
Abbildung 61:	Bewertung des Nebenzentrums Ziegenhain	XV
Abbildung 62:	Stärken des Nebenzentrums Ziegenhain	XVI
Abbildung 63:	Schwächen des Nebenzentrums Ziegenhain	XVI
Abbildung 64:	Herkunft der Passanten in Treysa	XVII
Abbildung 65:	Herkunft der Passanten in Ziegenhain	XVIII
Abbildung 66:	Verkehrsmittelwahl	XVIII
Abbildung 67:	Einkaufsabsicht	XIX
Abbildung 68:	Vermisste Artikel/ Angebote	XIX
Abbildung 69:	Besuchsabsicht	XX
Abbildung 70:	Gekaufte Sortimente im Hauptzentrum Treysa	XXI
Abbildung 71:	Bewertung des Hauptzentrums Treysa	XXII
Abbildung 72:	Betriebsgrößenklassen Nebenzentrum Ziegenhain	XXIII
Abbildung 73:	Gekaufte Sortimente im Nebenzentrum Ziegenhain	XXIV
Abbildung 74:	Bewertung des Nebenzentrums Ziegenhain	XXV

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) _____	6
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	14
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Schwalmstadt _____	21
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen _____	22
Tabelle 6:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Schwalmstadt _____	31
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand der Ortszentren und strukturprägende Betriebe der Gemeinden Frielendorf, Gilserberg, Schrecksbach und Wilingshausen _____	36
Tabelle 8:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	47
Tabelle 9:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schwalmstadt _____ (in m ² VKF) _____	50
Tabelle 10:	Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche höherer Hierarchiestufe _____	57
Tabelle 11:	Die zehn größten Einzelhandelsbetriebe im Hauptzentrum Treysa	61
Tabelle 13:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Hauptzentrum Treysa	70
Tabelle 14:	Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen Nebenzentrum Ziegenhain _____	77
Tabelle 15:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Ziegenhain _____	79
Tabelle 16:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Schwalmstadt gesamt _____	82
Tabelle 17:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	85
Tabelle 18:	Einzelhandelsrelevante Daten zum ergänzenden Sonderstandort Friedrich-Ebert-Straße _____	88
Tabelle 19:	Einzelhandelsrelevante Daten zum ergänzenden Sonderstandort Ascheröder Straße _____	92
Tabelle 20:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	95
Tabelle 21:	Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Schwalmstadt _____	96

Tabelle 22:	Sortimentsliste für die Stadt Schwalmstadt („Schwalmstädter Liste“)	100
Tabelle 23:	Analyse strukturprägender Betriebe in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Treysa und Nebenzentrum Ziegenhain (nach Hauptsortiment)	II
Tabelle 24:	Vermisste Artikel in Schwalmstadt	V

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommener

Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsoriment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleis-

tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.