

Waltroper Sortimentsliste

für die
Stadt Waltrop

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

Dipl.-Kaufm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail kuepper@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der Arbeitsgemeinschaft Peter U. Berger/ BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Köln, im April 2013

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Kriterien der Zentrenrelevanz.....	3
2 Angebotssituation in Waltrop.....	5

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Einzelhandelsausstattung in der Stadt Waltrop.....	5
Abbildung 2:	Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Waltrop	9

1 Kriterien der Zentrenrelevanz

Die Sortimentsliste der Stadt Waltrop ist vor dem Hintergrund der Strukturen im örtlichen Einzelhandel aufzustellen. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt/ eines Stadtteilzentrums prägend und daher für ein starkes und intaktes Versorgungszentrum bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen bzw. Verdrängungseffekte in der Innenstadt/ in Stadtteilzentren führen kann. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- Hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten („Führungsvorteile mit Wettbewerbern“),
- Magnetfunktion bzw. auf Frequenzbringer angewiesen,
- hohe Beratungsintensität,
- hohe Flächenproduktivität,
- geringer Flächenbedarf,
- gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit, so dass sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind,
- Teil eines umfassenden Angebotes eines Versorgungszentrums (notwendig für attraktiven Branchenmix),
- prägend für tatsächliche Sortimentsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Waltrop, d. h. hoher Verkaufsflächenanteil in Haupt- und Nebenzentren.

Die Einstufung als „zentrenrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits im zentralen Versorgungsbereich vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in Haupt- und Nebenzentren angeboten werden, jedoch als ein wichtiges Angebot einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt/ eines Stadtteilzentrums anzusehen sind. Unter Berücksichtigung der Marktentwicklungen und der Standortverfügbarkeit in der Stadt Waltrop ist somit eine Einschätzung abzugeben, inwieweit diese Sortimente zukünftig in die zentralen Versorgungsbereiche integriert werden können.

Zusammenfassend werden folgende Charakterisierungen zu Grunde gelegt:

- **Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt/ eines Stadtteilzentrums prägend und daher für ein starkes und intak-

tes Versorgungszentrum bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte im zentralen Versorgungsbereich führen können.

- Dagegen sind als **nicht-zentrenrelevant** Sortimente einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt/ im Stadtteilzentrum vertreten sind und für das innerörtliche Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die **Nahversorgungsrelevanz** von Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch zentrenrelevant.

Im Rahmen des Entwurfs zum Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom April 2012 werden folgende zentrenrelevante Leitsortimente definiert, die „von der Gemeinde bei der Erstellung ihrer ortstypischen Sortimentslisten zu beachten“ sind:

- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Die im Entwurf enthaltenen Ziele sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als „Ziele in Aufstellung“ und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung von Bebauungsplänen und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen seit April 2012 zu berücksichtigen

2 Angebotssituation in Waltrop

In der Stadt Waltrop umfasst das Einzelhandelsangebot aktuell 152 Betriebe (davon 2 Betriebe ohne Sortimentsschwerpunkt, kaufhausähnliche Betriebe) mit insgesamt ca. 24.270 m² Verkaufsfläche (vgl. Abbildung 1). Den im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2008 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt (Hauptzentrum) und Waltrop-Ost (Nahversorgungszentrum) sind insgesamt 105 Einzelhandelsbetriebe (ca. 69 % der Betriebe in der Stadt Waltrop) mit ca. 12.550 m² Verkaufsfläche (ca. 52 % der Gesamtverkaufsfläche) zugeordnet. Dabei liegen die Angebotsschwerpunkte bei den Sortimentsbereichen Bekleidung/ Schuhe, Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit/ Körperpflege.

Bei der Bewertung der Bedeutung der Einrichtungssortimente für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Waltrop ist auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der Zentren abzustellen. Unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten und der Marktentwicklung ist die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente in der Stadt Waltrop wie folgt zu bewerten:

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel, Apothekenwaren sowie Heimtiernahrung sichergestellt. Die strukturprägenden Betriebe mit diesen Sortimenten befinden sich in der Stadt Waltrop in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen wohnungsnahen Standorten. Sie sind als **nahversorgungsrelevant** zu bewerten.
- In den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Waltrop-Ost sind die wesentlichen Angebote in den Sortimenten Bücher, Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Spiel-/ Hobbywaren, Haus- und Heimtextilien, Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Foto, Optik und Uhren/ Schmuck konzentriert. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten sind diese Sortimente in der Stadt Waltrop als **zentrenrelevant** zu bewerten.

Abbildung 1: Einzelhandelsausstattung in der Stadt Waltrop

Sortiment	Stadt Waltrop gesamt		ZVB Innenstadt		ZVB Waltrop- Ost		ZVB gesamt			
	Be- triebs zahl ¹	Ver- kaufs- fläche in m ²	Be- triebs zahl ¹	Ver- kaufs- fläche in m ²	Be- triebs zahl ¹	Ver- kaufs- fläche in m ²	Be- triebs zahl	Be- triebs zahl in %	Ver- kaufs- fläche in m ²	Ver- kaufs- fläche in %
Nahrungs- und Ge- nussmittel	63 (54)	9.740	27 (20)	3.730	6 (6)	810	33	52	4.540	47
Blumen / Zoo	15 (5)	560	7 (3)	120	2 (1)	50	9	60	170	30
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	19 (5)	1.570	11 (5)	1.260	2 (-)	70	13	68	1.330	85
Pharmazeutische, med. orthop. Artikel	8 (8)	210	5 (5)	110	2 (2)	70	7	88	180	86
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	30 (3)	470	12 (3)	280	2 (-)	20	14	47	300	64
Bekleidung / Wäsche	34 (23)	4.460	25 (20)	3.380	3 (2)	80	28	82	3.460	78
Schuhe / Lederwaren	13 (5)	800	10 (5)	760	- (-)	-	10	77	760	95
Baumarkt-Sortiment i.e.S./ Gartenbedarf	18 (9)	2.710	3 (1)	90	1 (1)	80	4	22	170	6
GPK / Hausrat / Ge- schenkartikel	24 (5)	1.370	17 (4)	90	1 (1)	80	18	75	170	12
Spielwaren, Hobby/ Basteln/ Musikinstru- mente	5 (1)	200	4 (1)	190	- (-)	-	4	80	190	95
Sportartikel / Fahrrä- der / Camping	6 (5)	620	2 (2)	90	- (-)	-	2	33	90	15
Teppiche / Gardinen / Deko	3 (2)	120	2 (2)	100	- (-)	-	2	67	100	83
Bettwaren / Haus-, Tisch-, Bettwäsche	7 (1)	220	5 (1)	180	- (-)	-	5	71	180	82
Möbel (incl. Bad-, Büro-, Gartenmöbel)	3 (2)	310	1 (1)	110	- (-)	-	1	33	110	35
Elektro / Leuchten / sonstige hochw. Haushaltsgeräte	4 (1)	170	2 (-)	90	- (-)	-	2	50	90	53
Unterhaltungselektro- nik / Musik / Video / PC / Drucker / Kom- munikation	10 (8)	270	9 (7)	250	1 (1)	20	10	100	270	100
Foto / Optik / Akustik	14 (9)	360	13 (8)	330	- (-)	-	13	93	330	92
Uhren / Schmuck	6 (4)	110	6 (4)	110	- (-)	-	6	100	110	100
Einzelhandel gesamt	152²	24.270	92²	11.270	15²	1.280	107²	70	12.550	52

¹ Zahl der Betriebe, die Sortiment als Kern- oder Randsortiment führt; in Klammern: davon Betriebe mit Kernsortiment

² inkl. Betriebe ohne besonderen Sortimentsschwerpunkt

Quelle: BBE-Auswertung der Erhebungen durch die Stadt Waltrop, Stand Oktober 2012, Zuordnung nach Sortimenten

- Die Sortimente Blumen sowie Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren werden aktuell nur ausschnittsweise durch wenige kleinere Fachgeschäfte bzw. als Randsortimente in der Waltroper Innenstadt angeboten.¹ Da es sich um Artikel handelt, die eine hohe Frequenzwirkung bzw. Kopplungsaffinität entfalten, sind sie hervorragend geeignet, die innerstädtischen Angebotsstrukturen weiterzuentwickeln. Auch verfügt die Innenstadt über ausreichende Flächenpotenziale, um entsprechende Nutzer zu integrieren. Damit sind diese Sortimente in Waltrop ebenfalls als zentrenrelevant zu bewerten.
- Auch der Sortimentsbereich Kunst, Bilder, -Rahmen, Geschenkartikel zeichnet sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment („Handtaschensortiment“) aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in zentrale Geschäftslagen integrierbar ist. Auch wenn aktuell in der Stadt Waltrop nur ein sehr geringes Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden ist, wäre dieser Sortimentsbereich für einen attraktiven Branchenmix in der Waltroper Innenstadt wünschenswert. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Sortiments ist auch eine grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Waltrop gegeben, so dass die Kriterien der Zentrenrelevanz erfüllt sind.
- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und Großformatigkeit der Artikel sind die Sortimente Bau- und Gartenbedarf (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Pflanzen) sowie Möbel/ Küchen in der Stadt Waltrop als **nicht-zentrenrelevant** zu bewerten. Die strukturprägenden Betriebe im Bau- und Gartenbedarf befinden sich außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Für das Möbelsegment ist eine Entwicklungsfähigkeit innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.
- Heimtierzubehör und lebende Tiere sollten in der Stadt Waltrop als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Die Angebotsstruktur wird in der Stadt Waltrop vor allem durch den Landhandelsbetrieb Mühle Schlingemann geprägt, der sich aufgrund des Flächenanspruchs an einem Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet.
- Das Sortiment Bettwaren wird in der Stadt Waltrop in nur sehr begrenztem Umfang und das Sortiment Teppiche gar nicht angeboten. Aufgrund der geringen Handlichkeit ist auch bei einer möglichen Ansiedlung keine Integration in die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, so dass diese als nicht-zentrenrelevant zu bewerten sind.
- Das Sortiment Lampen/ Leuchten wird in der Stadt Waltrop nur in geringem Umfang als Randsortiment angeboten. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte wird sich auch zukünftig nicht als prägendes Sortiment für die Waltroper Innenstadt entwickeln, so dass empfohlen wird, diese Warengruppe als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

¹ Größter Anbieter bei Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren ist die Firma Manufaktur außerhalb der Innenstadt.

- Die Angebotsstrukturen für Fahrräder und Zubehör sind in der Stadt Waltrop durch Betriebe überwiegend außerhalb der Innenstadt geprägt. Der zunehmende Flächenbedarf und die geringe Flächenproduktivität in diesem Angebotssegment lassen eine Zentrumsintegration nicht erwarten. Das Sortiment ist als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Letzteres gilt auch für Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf.
- Für die Elektrowaren hat sich die Untergliederung in zentrenrelevante Elektrokleingeräte und nicht-zentrenrelevante Elektrogroßgeräte (u. a. Herd, Waschmaschine) bewährt. Für den Sortimentsbereich der Elektrogroßgeräte ist die fehlende Zentrenrelevanz in einem vergleichsweise hohen Flächenbedarf und geringen Flächenproduktivität begründet.
- Das Sortiment der Antiquitäten und antiken Teppiche weist im Allgemeinen einen geringen betriebs- und flächenbezogenen Innenstadtbefehl als Nischenangebot auf. Die Anbieter belegen vorwiegend Rand- und Nebenlagen und sind somit nicht von der Frequenz der Hauptgeschäftslagen / Magnetbetriebe abhängig. Es handelt sich um ein Spezialsortiment, das geringe Frequenz- und Verbundeffekte generiert. Da in der Stadt Waltrop kein entsprechendes Angebot vorhanden ist und die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt nur marginal betrifft, wird eine Einstufung als nicht-zentrenrelevant vorgeschlagen.

Unter Verwendung der WZ-Systematik 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige) wird für die Stadt Waltrop folgende Sortimentsliste empfohlen:

Abbildung 2: Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Waltrop

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.76.2	Futtermittel für Haustiere		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		

Fortsetzung folgt

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel, Reitsport, Anglerbedarf und Boote
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		aus 47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)