10/2026

Konzept

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Emsdetten







STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER
Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten

VERFASSER
Marc Föhrer, Dipl.-Ing.
Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.
Madlen Fünfgeld, M. Sc.

Dortmund, 02.10.2026

Beschlossen durch den Rat der Stadt Emsdetten am 12. Oktober 2026

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.
Der in der Erläuterung des LEP NRW zu Ziel 6.5-2 verwendete Begriff der *fußläufigen Erreichbarkeit* wird im vorliegenden Bericht im Sinne einer diskriminierungsfreien und modernen Verkehrsplanung als **Erreichbarkeit im Rahmen der Nahmobilität** (bzw. **nahmobilitäts-orientiert**) verstanden und angewendet.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	**Einführung**	**4**
2	**Rechtliche Rahmenvorgaben**	**7**
3	**Methodik**	**12**
4	**Markt- und Standortanalyse**	**14**
4.1	Trends im Einzelhandel	14
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	24
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	26
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	28
4.5	Städtebauliche Analyse	33
4.6	Nahversorgungsanalyse	49
5	**Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung**	**52**
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen	52
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	53
6	**Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten**	**64**
6.1	Zentrenkonzept	64
6.2	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	64
6.3	Zentrenstruktur der Stadt Emsdetten	69
6.4	ZVB Hauptzentrum Emsdetten	70
6.5	Nahversorgungskonzept	74
6.6	Nahversorgungsstandorte	74
6.7	Sonderstandortkonzept	94
6.8	Zentren- und Standortkonzept EHZK Emsdetten 2026 (Ziel)	98
6.9	Sortimentsliste	99
6.10	Steuerungsleitsätze	102
7	**Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen**	**105**
7.1	Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien	105
7.2	Das Einzelhandelskonzept im Kontext der Bauleitplanung	106
7.3	Definiton der Betriebstypen Automatenladen/Automatenkiosk und deren Steuerungsnotwendigkeit	106
8	**Schlusswort**	**110**
Anhang		**112**

1 Einführung

Die Stadt Emsdetten liegt im Norden Nordrhein-Westfalens, nördlich von Münster und an der Grenze der Städte Rheine (im Norden) und Greven (im Süden) zentral im Kreis Steinfurt. Sie ist Wohnort für 36.159 Einwohner[1]. Als **Mittelzentrum** hat die Stadt einen grund- und mittelzentralen Versorgungsauftrag für die Stadt selbst sowie ihren Verflechtungsbereich zu erfüllen. Die Einzelhandelsentwicklung wird von Seiten der Stadt Emsdetten auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten[2] (EHZK Emsdetten 2014) aktiv begleitet und gesteuert. Seit dessen Erarbeitung unterlag der Einzelhandel in der Kommune jedoch weitreichenden **Veränderungen**. Zuletzt haben sich insbesondere durch die weltweiten Krisen neue angebots- und nachfrageseitige **Dynamiken** ergeben. Vor dem Hintergrund sich stetig ändernder Rahmenbedingungen und rechtlicher Vorgaben sowie örtlich verankerter Strukturen hat die Stadt Emsdetten beschlossen, das EHZK Emsdetten 2014 **fortzuschreiben**. Im Rahmen dieser Fortschreibung erfolgt eine Überprüfung und gezielte Weiterentwicklung des bestehenden Konzeptes (keine vollumfängliche Neuaufstellung bzw. -formulierung).

Insbesondere die Folgen der Covid-19-Pandemie mit mehreren Lockdowns, die Effekte des Ukraine-Krieges sowie des Iran-Krieges und die wirtschaftliche Situation in Deutschland bedingen gänzlich **neue angebots- und nachfrageseitige** Dynamiken. So ist auf der Angebotsseite insb. ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, das v. a. mit steigenden Energiekosten und Bauzinsen sowie der allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland einhergeht. Hinzu kommen Unsicherheiten durch gestörte Lieferketten und Lieferengpässe. Auf der Nachfrageseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, die sich insb. durch steigende Verbraucherpreise und inflationsbedingt zeitweise sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt allgemeine Konsumzurückhaltung bemerkbar machen.

Die beschriebenen krisenhaften Entwicklungen wirken dabei auch auf bereits **länger andauernde Trends**: So gewinnen insb. die Umsatzverlagerungen zum Online-Handel sowie die Anforderungen an Einzelhandelsstandorte und die Anpassung von Betriebstypen an neue Markterfordernisse weiter an Dynamik. Auch wenn insgesamt das Expansionsgeschehen in der deutschen Einzelhandelslandschaft in eine Konsolidierungsphase übergegangen ist, so gibt es in einzelnen Marktsegmenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und im Sonderpostenmarkt-Segment) durchaus noch steigende Flächenbedarfe – derzeit allerdings eingeschränkt aufgrund der oben aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Veränderungen. Größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Individualisierung) setzen sich hingegen ungebremst fort und äußern sich sowohl auf der Nachfrageseite in Form eines veränderten Konsumverhaltens als auch auf der Angebotsseite im Rahmen von Betriebsaufgaben aufgrund fehlender Nachfolger. Hinzu kommt, dass die **Stadt**

[1] Quelle: Einwohner mit Hauptwohnsitz: IT.NRW (Stand 31.12.2025).

[2] Quelle: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker und Kruse. Im Folgenden abgekürzt als EHZK Emsdetten 2014.

Emsdetten aufgrund ihrer Nähe zu den Oberzentren Münster sowie Osnabrück und den Nachbarkommunen Rheine sowie Greven und den Niederlanden sich in einem leistungsfähigen Konkurrenzumfeld befindet, was die Entwicklung des lokalen Einzelhandels zusätzlich beeinflusst.

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen **landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen** auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Gleichzeitig soll die Innenstadt von Emsdetten mit ihrer Funktion als **städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte** der Stadt **gesichert** und **weiterentwickelt** werden.

Für die multifunktionale (Weiter-)Entwicklung der Emsdettener Innenstadt stellt die Einzelhandelsfunktion dabei weiterhin eine bedeutende Leitfunktion dar, die maßgeblich zur Vitalität des Hauptzentrums beiträgt. Der Einkauf ist dabei traditionell eines der wichtigsten Besuchsmotive der Innenstadt, hat jedoch in den vergangenen Jahren aufgrund des wachsenden Online-Handels an Bedeutung verloren.

Um die Attraktivität der Innenstadt langfristig zu sichern, ist es daher notwendig, weitere Besuchsanlässe zu schaffen und die Innenstadt in ihrer Multifunktionalität zu stärken. Eine erhöhte Multifunktionalität steigert zugleich die Resilienz des innerstädtischen Einzelhandels gegenüber den Entwicklungen des Online-Handels und dem strukturellen Wandel im Einzelhandel.

Wesentliche Grundlagen hierfür wurden bereits mit dem **Integrierten Handlungskonzept Innenstadt der Stadt Emsdetten – „Zukunft findet INNENstadt" 2016[3] (iHK 2016)** geschaffen, in dem Entwicklungsempfehlungen sowie Entwicklungsbereiche für einzelne Innenstadtbereiche formuliert wurden. Das Konzept ist inzwischen weitestgehend abgeschlossen; voraussichtlich in diesem Jahr ist – vorbehaltlich eines politischen Beschlusses – die Neuaufstellung eines ISEK vorgesehen, mit dem die strategischen Grundlagen der Innenstadtentwicklung fortgeschrieben werden sollen. Zudem engagiert sich das ServiceCenter Innenstadt[4] (SCI) der Stadt Emsdetten aktiv für die Entwicklung einer attraktiven und zukunftsfähigen Innenstadt. Dabei werden die Bereiche Handel, Dienstleistungen und Gastronomie ebenso wie die Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren sowie aktives Leerstandsmanagement gezielt gestärkt.

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK)** dient in diesem Zusammenhang vor allem als Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Ziel ist es, Handelsnutzungen gezielt an geeignete Standorte – insbesondere in den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emsdetten (ZVB Hauptzentrum) – zu lenken. Das vorliegende EHZK bildet damit eine wichtige Basis für eine aktive, statt lediglich reaktive, Handels- und Standortentwicklung. Dabei stehen folgende Schwerpunkte im Fokus:

---

[3] Quelle: Das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt der Stadt Emsdetten – „Zukunft findet INNENstadt". Stadt Emsdetten. Im Folgenden abgekürzt als iHK 2016.

[4] Das ServiceCenter Innenstadt (SCI) der Stadt Emsdetten ist eine zentrale Anlauf- und Koordinierungsstelle zur Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt. Es unterstützt insb. Handel, Dienstleistungen und Gastronomie, fördert die Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren und begleitet Maßnahmen u. a. des aktiven Leerstandsmanagements.

- Würdigung und Aktualisierung aktueller rechtlicher und konzeptioneller Rahmenbedingungen
- Wie stellt sich die aktuelle einzelhandelsbezogene angebots-, nachfrageseitige und städtebauliche Situation in Emsdetten dar?
- Wie sind die konzeptionellen Bausteine (Ausweisung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)[5], der Nahversorgungsstandorte (NVS), der Sonderstandorte (SO), Sortimentsliste, Entwicklungsgrundsätze) fortzuschreiben?
- Welche aktuellen Entwicklungsperspektiven finden sich in der Stadt Emsdetten wieder?
- Wie lässt sich der Betriebstyp Automatenladen abgrenzen und welche städtebaulichen Begründungen gibt es, warum dieser im ZVB Hauptzentrum nicht zulässig ist?

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Emsdetten zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept **Empfehlungen** und **Umsetzungsinstrumente** primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Entwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Stadtverwaltung Emsdetten abgestimmt sowie zusätzlich in einem begleitenden Facharbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen, partizipative Beteiligung möglich war und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in der Stadt Berücksichtigung finden.

Bei dem vorliegenden Konzept handelt es sich um einen Entwurfsbericht zum EHZK der Stadt Emsdetten, der sich derzeit im Erarbeitungsprozess befindet. Im weiteren Verlauf ist eine Offenlage vorgesehen. Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können sich noch Änderungen ergeben.

[5] Fachbegriffe finden sich im Glossar am Ende des Konzeptes wieder.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten (EHKs)

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 gesamtstädtischer 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[6] interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, an Nahversorgungsstandorten sowie Sonderstandorten 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 raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende EHZK sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung[7]. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie seit § 9 Absatz 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.[8]

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende EHZK eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das EHZK als politisch gestützter Fachbeitrag soll grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der

---

[6] Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechterspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

[7] Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE.

[8] Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung eines Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Damit ist es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Raumordnerische 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 der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Emsdetten wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben (LEP NRW)

In der aktuell geltenden Fassung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) (Stand: 03.07.2024) finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- ***[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:*** *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden."*
- ***[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:*** *„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

  Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

  Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale

Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

- ***[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:*** *„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."*
- ***[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:*** *„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten."*
- ***[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:*** *„Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt."*
- ***[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:*** *„Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten."*
- ***[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:*** *„Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

  Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt."
- ***[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:*** *„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie*

der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird."

- ***[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:*** *„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen."*
- ***[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO:*** *„Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1* BauGB *kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen. […]"*

Auf Grundlage des Beschlusses der Landesregierung vom 14. März 2025 befindet sich der LEP NRW aktuell in seiner dritten Änderung; begleitend läuft ein Beteiligungsverfahren, das sich derzeit in der zweiten Phase befindet. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Überarbeitung der landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung. Diese reagiert unmittelbar auf das sogenannte Dortmund-Urteil des OVG NRW (Urteil vom 29. Juni 2021 – 10 D 121/17.NE), in dem wesentliche Teile der bisherigen Festlegungen zur Steuerung großflächigen Einzelhandels für unwirksam erklärt wurden. Mit den zu erwartenden Anpassungen im Rahmen der LEP NRW Fortschreibung wird die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels rechtssicher fortentwickelt. Kerninhalte des aktuellen LEP NRW Entwurfs (2. Beteiligungsphase zur 3. Änderung des LEP NRW) sind die erleichterte Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie die präzisere Festlegung der Voraussetzungen, unter denen Lebensmittelmärkte oberhalb dieser Schwelle ausnahmsweise außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden können.

Für die Stadt Emsdetten sind diese vorgesehenen Anpassungen insbesondere im Hinblick auf die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der wohnortnahen Nahversorgung von Bedeutung. Als Mittelzentrum verfügt Emsdetten neben dem ZVB Hauptzentrum über mehrere im EHZK 2014 ausgewiesene Nahversorgungsstandorte, die eine wichtige Ergänzungsfunktion für die wohnortnahe Versorgung in den einzelnen Siedlungsbereichen übernehmen. Die geplanten landesplanerischen Anpassungen können künftig dazu beitragen, die Modernisierung und maßvolle Weiterentwicklung integrierter Lebensmittelmärkte an solchen konzeptionell bestätigten Nahversorgungsstandorten planungsrechtlich zu erleichtern, sofern der zentrale Versorgungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Dies betrifft in Emsdetten insbesondere Nahversorgungsstandorte, an denen Erweiterungen bestehender Märkte oder Neuplanungen avisiert sind. Diese Standorte übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für die jeweiligen Siedlungsbereiche sowie ergänzend für die Gesamtstadt. Vor dem Hintergrund

der vorgesehenen LEP-Anpassungen können entsprechende Vorhaben grundsätzlich dazu beitragen, die wohnortnahe Nahversorgung zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Eine abschließende planungsrechtliche und städtebauliche Bewertung bleibt dabei dem jeweiligen Verfahren bzw. einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse vorbehalten.

Regionalplanerische Vorgaben

Für die Stadt Emsdetten im Kreis Steinfurt gilt der Regionalplan für die Planungsregion Münsterland der Bezirksregierung Münster (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.04.2025). In diesem ist in Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel folgender Grundsatz formuliert, der zu berücksichtigen ist:

Z III.3-1 Beachtung der ASB-Zweckbindungen; Nachnutzung

- ***(1)*** *„Die festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit zweckgebundenen Nutzungen für*
  - *Ferieneinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen (ASB-Z-E),*
  - *Einrichtungen des Bildungswesens (ASB-Z-B),*
  - *Einrichtungen des Gesundheitswesens (ASB-Z-G),*
  - ***Standorte für großflächigen Einzelhandel (ASB-Z-EH),***
  - *Militärische Nutzungen (ASB-Z-M),*
  - *Technologieparks (ASB-Z-TP) und*
  - *sonstige Zweckbindungen (ASB-Z)*

  sind den jeweils genannten Zweckbindungen vorbehalten. Weitere Nutzungen sind nur untergeordnet und in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbindung zulässig. Ihr Umfeld ist von konkurrierenden Nutzungen, die ihre Funktion und ihre Weiterentwicklung beeinträchtigen könnten, freizuhalten."
- ***(2)*** *„Nach Aufgabe der zweckgebundenen Nutzungen sind diese Bereiche wieder der ursprünglichen Nutzung zuzuführen und / oder der Umgebungsnutzung anzupassen."*

Z III.3-9 ASB-Z-EH – Standorte des großflächigen Einzelhandels

- ***(1)*** *„Die im Regionalplan festgelegten ASB-Z-EH dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten."*
- ***(2)*** *„Ausnahmsweise darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden."*

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Emsdetten sind im vorliegenden kommunalen EHZK entsprechend beachtet bzw. berücksichtigt worden. Das EHZK konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

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

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (s. dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung (s. dazu Tabelle 1):

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands-erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	Oktober 2025	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen (im ZVB Hauptzentrum), Leerstände
Sekundär-Statistische Daten	Kaufkraftzahlen der IfH	2024	Ermittlung des Nachfrage-potenzials in Emsdetten	Berechnung der Umsatzwerte durch S+H auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Prozessbegleitender Arbeitskreis

Prozessbegleitend wurden die Analyseergebnisse und konzeptionellen Bausteine sowie Entwicklungsszenarien und Empfehlungen des EHZK in einem Fach-arbeitskreis erörtert. Dafür tagte der Arbeitskreis am 29.01.2026 sowie am 26.03.2026 vor Ort in Emsdetten. Der Teilnehmendenkreis setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung, dem Bürgermeister der Stadt Emsdetten, der IHK Nord Westfalen, der Emsdettener Standort und Immobiliengemeinschaft, dem Handelsverband Nordrhein-Westfalen, der Handwerkskammer Münster sowie der Bezirksregierung Münster zusammen.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses EHZK wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Emsdetten. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit[9], an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Beispiele hierfür sind die steigende Nachfrage nach Bio-Produkten, Fitness- und Gesundheitsangeboten, veganen und vegetarischen Lebensmitteln oder Sortimenten für Personen mit Unverträglichkeiten (z. B. Laktose- oder Glutenunverträglichkeiten). Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für hochwertige Lebensmittel wieder an. Gleichzeitig zeigt sich eine zunehmende Preisspreizung am Markt (hochpreisige Qualitätsangebote vs. Günstige Basisprodukte). Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesuchenden von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.[10] Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.). Diese Entwicklungen zeigen sich unter anderem in zunehmend individualisierten Ernährungsstilen (z. B. bio, vegan, vegetarisch), spezifischen Fitness- und Gesundheitsorientierungen sowie in einer wachsenden Nachfrage nach Produkten für besondere Ernährungsbedürfnisse und Unverträglichkeiten. Gleichzeitig verstärkt

[9] LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

[10] 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

sich auch in diesem Segment die Spreizung zwischen hochwertigen, spezialisierten Angeboten und stark preisorientierten Sortimenten.

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu[11]. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Groß- und Mittelstädten sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden im nachfolgenden Kapitel thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City" über innovative Formen der Raumaneignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen") wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch als überaus „robust". Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.

[11] 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse
Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insbesondere durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte" Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kunden-sicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insbesondere durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch" ist keine Seltenheit mehr. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesuchende darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwartet die Kundschaft neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierte Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insbesondere auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kundschaft zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt

u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Individualmobilität der Konsumenten: Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die nahmobilitätsorientierte Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsumenten nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf. Aufgrund der Menge an gekaufter Ware wird von den Konsumenten in der Regel die PKW-Nutzung favorisiert, wobei auch Lastenräder und E-Bikes zum Einsatz kommen. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten, E-Bikes, Lastenräder und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundschaftsgewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher" je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (s. Abbildung 3).



Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insb. A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie B-Lagen in Stadtquartieren (außerhalb der Innenstadt) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse bzw. stark geprägt durch discountorientierte Angebote. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Kaufland), Drogeriemärkten (insb. dm, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugen-

dubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt/Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, Sport Scheck, Decathlon).

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundschaftsseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung". Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.[12] V. a. bedingt durch den Online-Handel sinken insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) die (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die Covid-19-Pandemie bereits bei rd. 86,7 Mrd. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (s. Abbildung 4). Im Jahr 2022 konnte mit einem Umsatz von rd. 85,0 Mrd. Euro bzw. einem Umsatzanteil von rd. 13,4 % erstmal ein geringfügiger Umsatzrückgang gegenüber dem stationären Einzelhandel festgestellt werden. Dieser ist aber vermutlich durch eine Rücknahme von pandemischen Beschränkungen für den stationären Einzelhandel verursacht und lediglich ein vorübergehender Effekt, bereits für 2025 wird wieder ein Anstieg der Umsätze im Onlinehandel (90,0 Mrd. Euro bzw. Umsatzanteil von 13,6 %) erwartet (vgl. nachfolgende Abbildung 4).

[12] In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

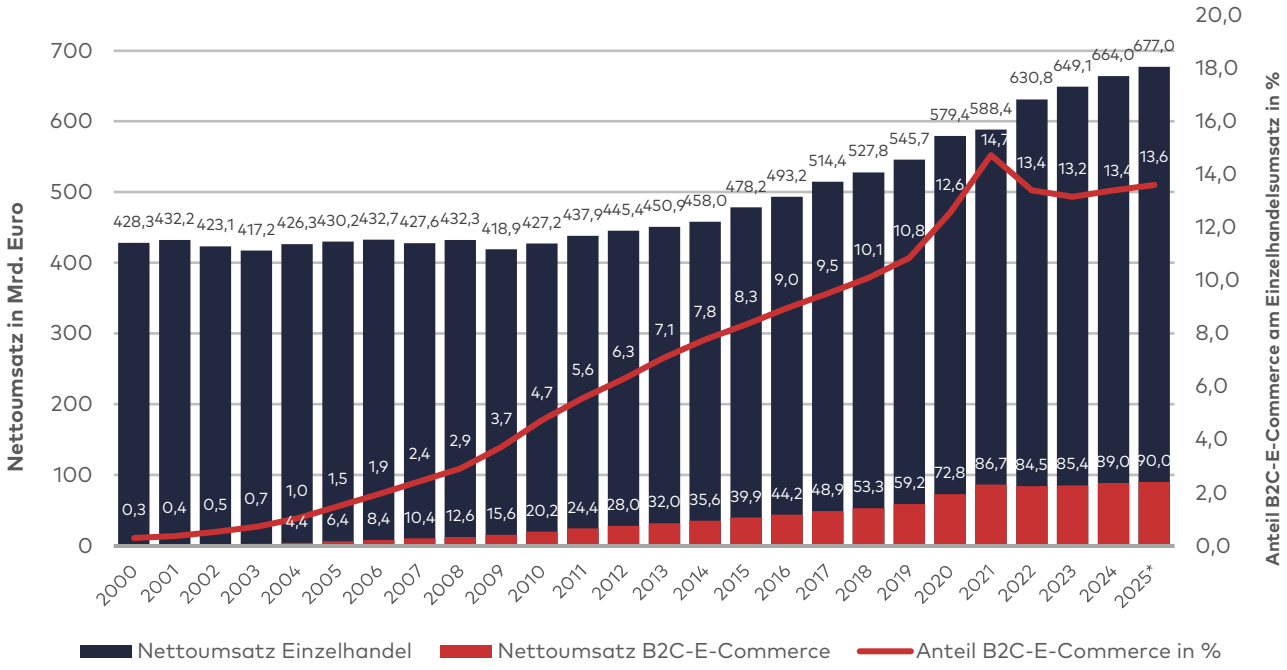


Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE). *Prognose

Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen. So lag im Jahr 2024 der Anteil des Onlinehandels am Gesamtumsatz des Einzelhandels insbesondere in den Warengruppen Fashion & Accessoires (42,5 %), Elektrowaren (43,0 %), Freizeit & Hobby (35,8 %) und Büro & Schreibwaren (36,3 %) als innenstadtrelevante Sortimente besonders hoch. Hingegen ist bei eher großvolumigen Sortimenten wie Heimwerkern & Garten (7,4 %) sowie bei den Waren des täglichen Bedarfs (4,7 %) ein deutlich abgeschwächter Umsatzanteil des Onlinehandels festzustellen.

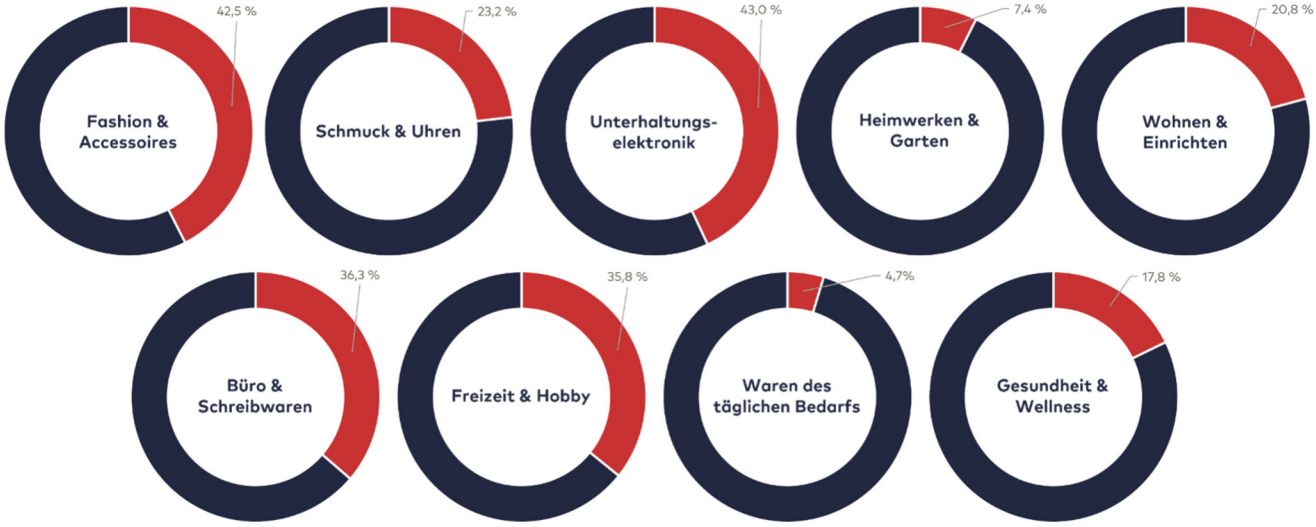


Abbildung 5: Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2024
Quelle: Eigene Darstellung, Daten nach Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2023.

Nachfolgeproblematik: Im Zuge des demografischen Wandels stellt sich insbesondere die Frage der Geschäftsinhabernachfolge, da viele Unternehmer vor der Herausforderung stehen, geeignete Nachfolger für ihre Betriebe zu finden.

Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümerseitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche zunehmend anspruchsvoller. So ist bundesweit zu beobachten, dass Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer stehen. Mögliche immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und dabei größeren Markteinheiten im Lebensmitteleinzelhandel sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Kopplungsstandorten (Lebensmittelvollsortiment/Lebensmitteldiscount wie auch mit Drogeriefachmärkten) haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren (s. Abbildung 6).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

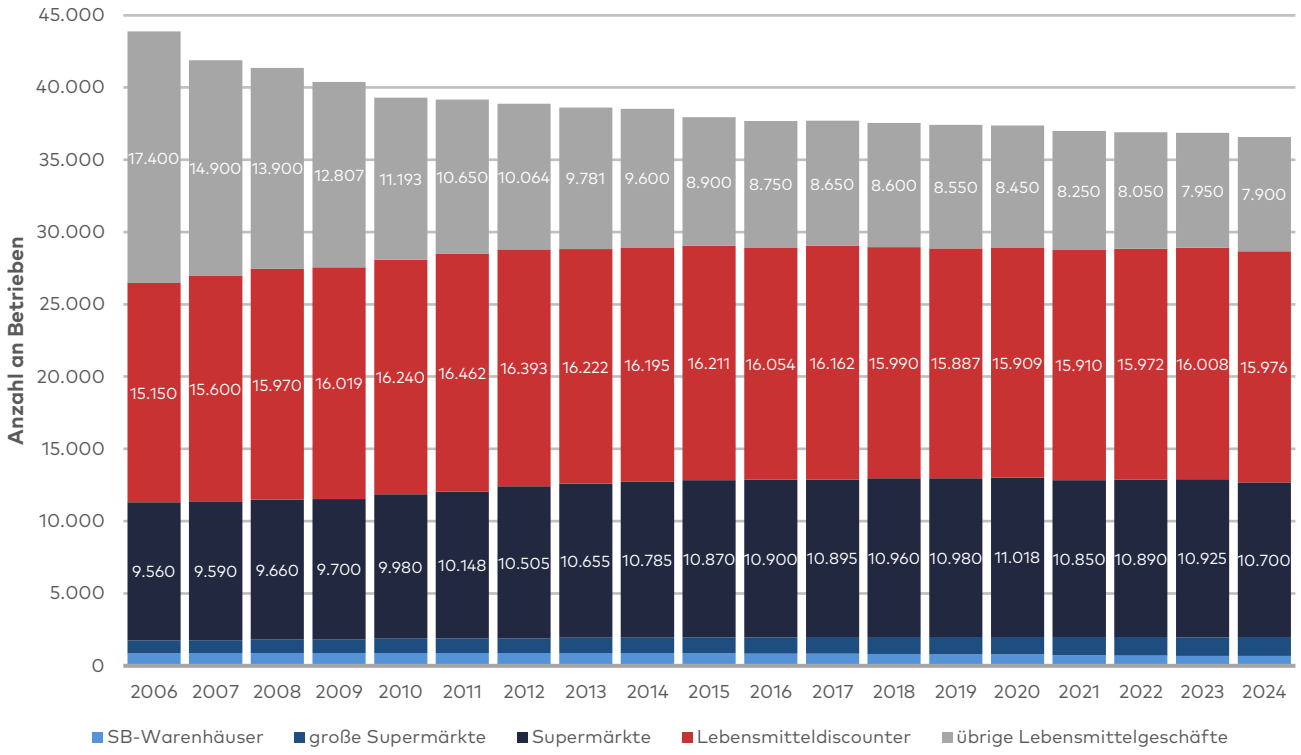


Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich z. T. als „Kleinkaufhäuser" mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche (aufgrund der Frequenzwirkung der Betriebe) gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt[13]. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (s. Abbildung 7). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up-Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Betriebseinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktbetreiber einhergeht.

[13] Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2022 rd. 826 m² (+17 %); kleine Supermärkte (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2022 rd. 1.345 m² (+27 %).

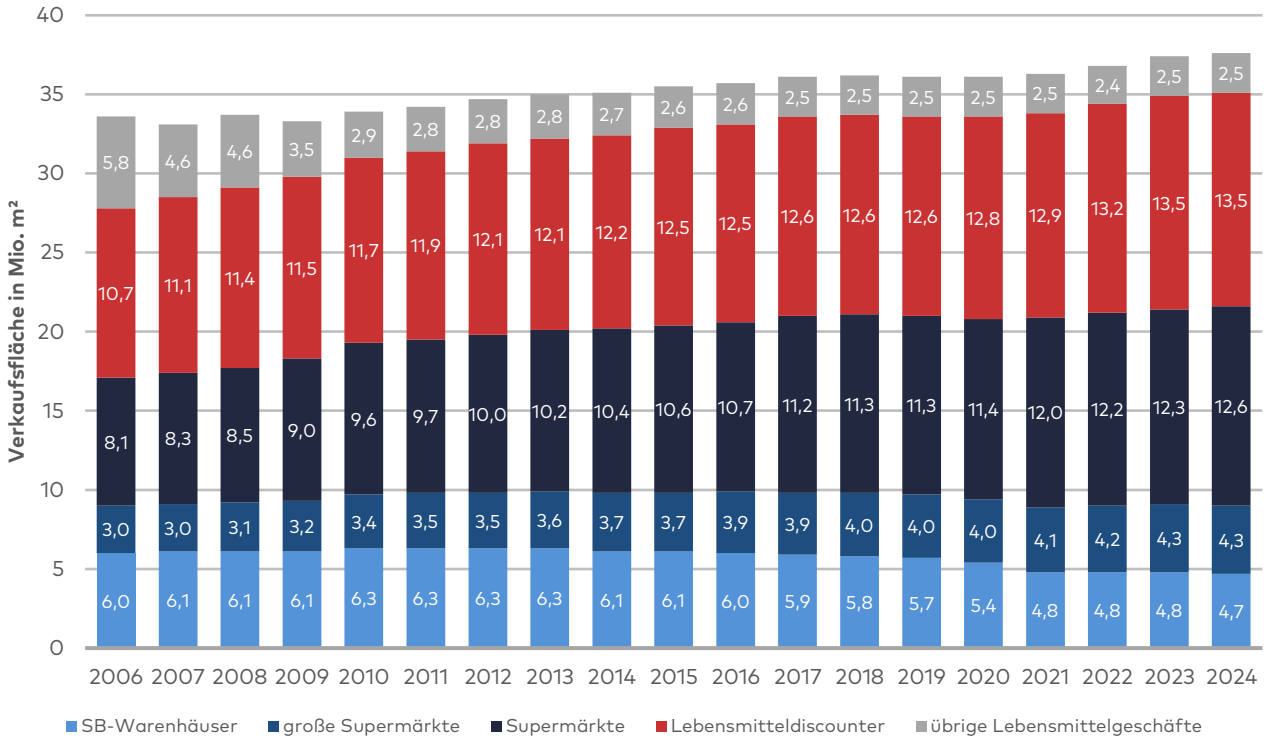


Abbildung 7: Entwicklung der Verkaufsflächen aller Lebensmittelgeschäfte in Deutschland
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf bereits länger zurückliegende Unternehmensinsolvenzen (Schlecker, Ihr Platz) ein weiterhin lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten (z. B. dm und Rossmann), welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von mindestens 800 m² bis i. d. R. 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen von Lebensmitteldiscountern sowie ab i. d. R. 1.600 – 1.800 m² VKF bei Lebensmittelsupermärkten auszugehen[14]. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand,

[14] Betreiberabhängig, (z. T auch deutlich darüber); Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

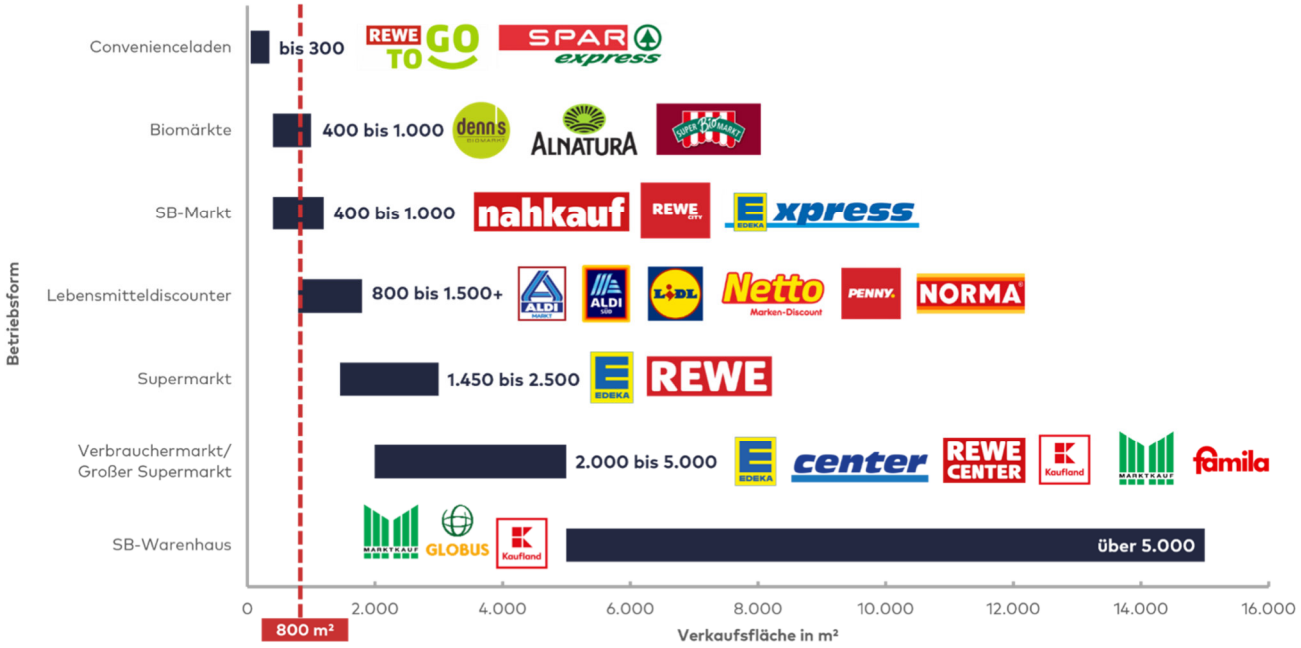


Abbildung 8: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Emsdetten im nördlichen Nordrhein-Westfalen zählt insgesamt rd. 36.159 Einwohner[15]. Innerhalb der letzten Jahre zeigte sich eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung mit leichten Schwankungen. Die Stadt Emsdetten umfasst die Ortsteile Ahlintel, Austum, Berge, Dorfbauernschaft, Hembergen, Hollingen, Isendorf, Sinningen, Veltrup, Westum sowie den zentralen Stadtkern Emsdetten.

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Gefüge der zentralen Orte das Wettbewerbsumfeld der Stadt Emsdetten im regionalen Kontext (s. Abbildung 9). Im direkten Umfeld liegt Emsdetten nördlich des Oberzentrum Münster. Zudem ist die Lage der Stadt Emsdetten geprägt durch die Mittellage zwischen den im südlichen, nördlichen sowie westlich umliegenden Mittelzentren Greven, Rheine und Steinfurt.

[15] Quelle: Einwohner mit Hauptwohnsitz: IT.NRW (Stand 31.12.2025).

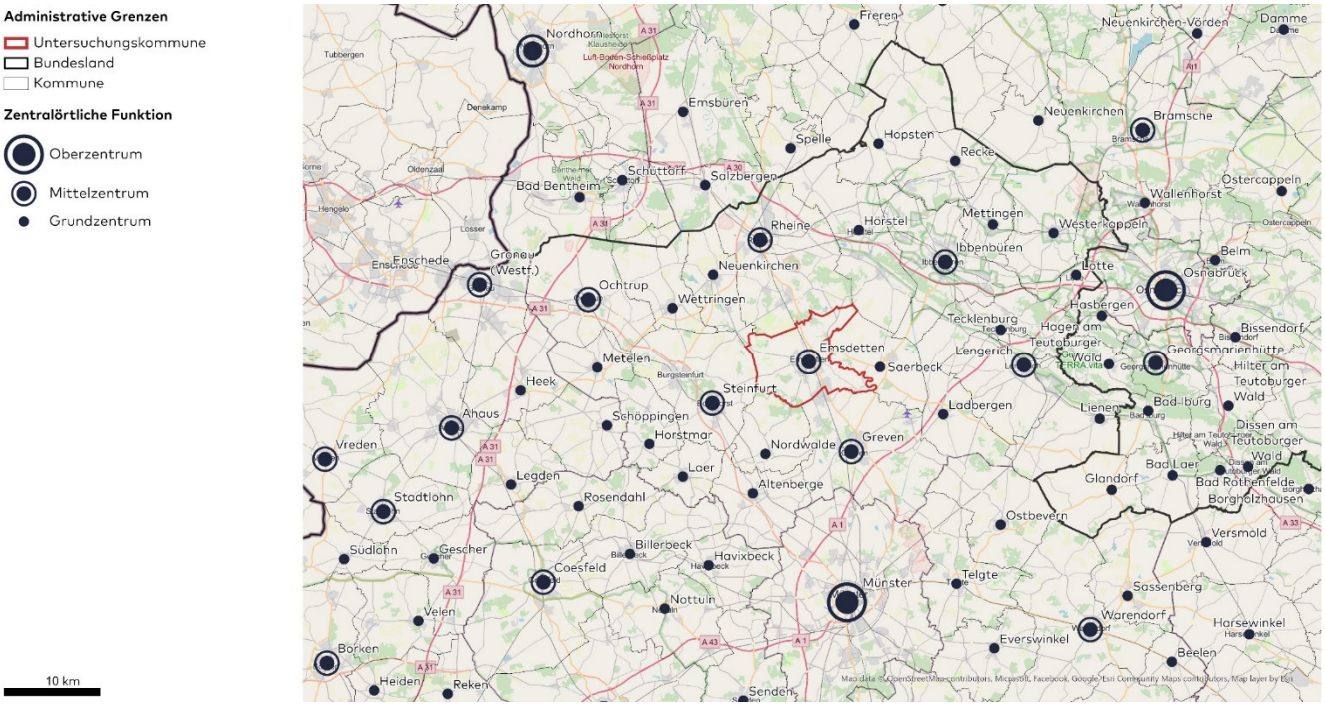


Abbildung 9: Zentrengefüge im Umfeld der Stadt Emsdetten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Regional bzw. überregional erfolgt die verkehrliche Erschließung der Stadt Emsdetten durch die B 481 (Münster – Rheine), die das Stadtgebiet von Süd nach Nord durchquert. Über die B 481 (wie auch weitere Landesstraßen) erfolgt Richtung Norden der Anschluss an die A 30 (Bad Oeynhausen – Nordhorn) sowie in Richtung Süden an die A 1 (Münster – Osnabrück) über die Anschlussstelle Greven. Die B 475 sowie weitere Landesstraßen erschließen zudem das direkte Umland, so dass insgesamt eine gute regionale wie auch überregionale Anbindung, auch an die umliegenden Mittel- und Oberzentren, gewährleistet ist.

Bezogen auf die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist Emsdetten Teil des regionalen Busnetzes des Verkehrsverbundes Münsterland (VGM). Durch den Bahnhof Emsdetten ist die Stadt an das regionale Bahnnetz auf der Strecke Münster – Rheine angebunden; ein Umstieg auf das ICE-Netz der Deutschen Bahn ist in Münster möglich. Zusätzlich verlaufen mehrere Buslinien durch die Innenstadt und entlang der Hauptverkehrsachsen, wodurch eine gute Erreichbarkeit zentraler Bereiche Emsdettens gewährleistet ist. Die Nähe zu Münster sorgt zudem für eine sehr gute überregionale Anbindung. Ergänzend besteht in Emsdetten ein BürgerBus-Angebot, das Verbindungen zwischen Emsdetten, Hembergen und Saerbeck sowie in der Gesamtstadt von Emsdetten herstellt.

Besondere Nachfrageeffekte – Wohnbauentwicklungen

In der Stadt Emsdetten sind in den nächsten Jahren signifikante Wohnbauentwicklungsmaßnahmen geplant. Besonders hervorzuheben sind dabei das Baugebiete West Teil A (Umsetzung und Vermarktung), Baugebiet West Teil B sowie Baugebiet West Teil C im Westen der Gesamtstadt.

Die geplanten Wohnbauprojekte der nächsten Jahre erfordern eine strategische Überprüfung und ggf. Anpassung der Nahversorgungsstrukturen, um den künftigen Bedarf abzudecken und die wohnungsnahe Versorgungsqualität für die wachsende Bevölkerung sicherzustellen.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Zwischen 2022 und 2024 ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten **am Arbeitsort Emsdetten** um rund 3 % zurück, während die Beschäftigten **mit Wohnort Emsdetten** leicht um 0,6 % zunahmen[16]. Gleichzeitig sank die Zahl der Einpendler, während die Auspendler deutlich anstiegen. Dadurch hat sich das **negative Pendlersaldo erheblich verschärft** (von –1.123 im Jahr 2022 auf –1.900 im Jahr 2024)[17]. Emsdetten bleibt zwar ein attraktiver Wohnstandort, weist jedoch zunehmend einen **Auspendelüberschuss** auf, was auf wachsende Kaufkraftabflüsse in umliegende Städte hindeutet – trotz weiterhin relevanter Beschäftigungs- und Kundenpotenziale vor Ort.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Bewohner der Stadt Emsdetten verfügen über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 276,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.602 Euro je Einwohner. Die lokal verfügbare Kaufkraft verteilt sich differenziert auf die unterschiedlichen Warengruppen. Der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.087 Euro je Einwohner entfällt dabei auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) (s. Tabelle 2).

[16] Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).
[17] Datenquelle: Statistisches Bundesamt: Pendleratlas.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen (für die Stadt Emsdetten)

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	112,2	3.087
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	15,4	424
Blumen, zoologischer Bedarf	2,5	70
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	8,4	231
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**138,6**	**3.811**
Bekleidung	21,6	595
Schuhe/Lederwaren	5,5	152
Pflanzen/Gartenbedarf	8,7	239
Baumarktsortiment i. e. S.	19,2	527
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	5,6	153
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	4,8	133
Sportartikel/Fahrräder/Camping	9,8	270
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**75,2**	**2.070**
Medizinische u. orthopädische Artikel/Optik/Apotheken	9,6	264
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3,8	104
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,8	49
Möbel	14,9	411
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	9,0	247
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	17,8	490
Uhren/Schmuck	3,1	86
Sonstiges	2,6	71
Langfristiger Bedarfsbereich	**62,6**	**1.721**
Gesamt	**276,4**	**7.602**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2025; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[18] beträgt in der Stadt Emsdetten rd. 100,3 und liegt damit sowohl leicht über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) und in etwa im Bundesdurchschnitt (= 100). In den westlich und östlich angrenzenden Gemeinden ist ein Kaufkraftniveau festzustellen, das unter

[18] Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

dem von Emsdetten liegt, während es auf der Achse Rheine – Münsteraner Umland überdurchschnittlich und in etwa mit dem in Emsdetten vergleichbar ist (s. Abbildung 10).

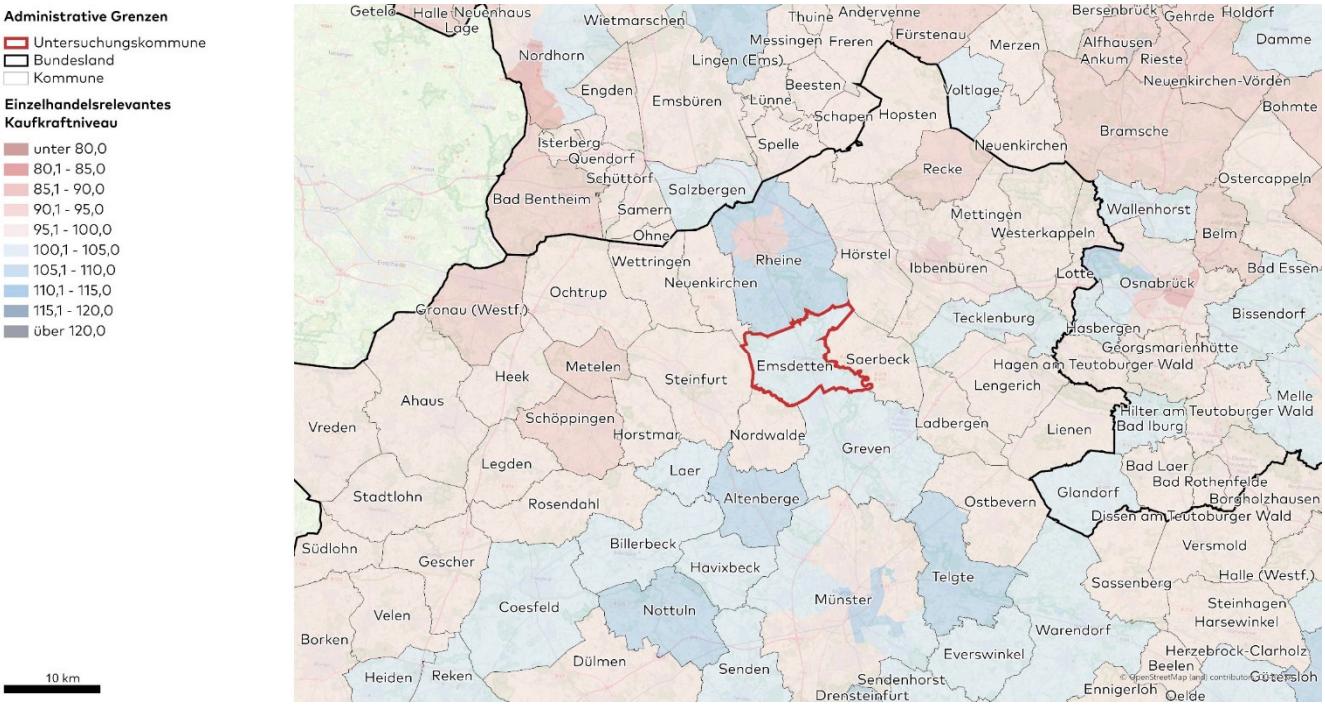


Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Emsdetten und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2025; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

In der Stadt Emsdetten wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (10/2025) insgesamt 190 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 65.900 m² verfügen. Um eine Bewertung der Zahlen vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Stadt mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,8 m²/Einwohner über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,5 m² VKF/Einwohner) liegt.

Gegenüber den Vergleichszahlen aus dem Jahre 2014 ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe deutlich rückläufig (rd. - 36 %), wobei sich auch die Gesamtverkaufsfläche ebenfalls verringert hat (rd. - 13 %)[19]. Da die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum moderat angestiegen ist (rd. + 1,1 %), ist die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner seit 2014 insgesamt rückläufig (vgl. nachfolgende Tabelle 3). Zudem zeigt sich, dass die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb seit 2014 deutlich (+ 36 %) zugenommen hat, was insbesondere auf den Austritt v. a. kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe aus dem Markt hindeutet.

[19] Die rückläufige Verkaufsfläche ist ggf. nicht nur durch entsprechende Betriebs- und damit Verkaufsflächenrückgänge bedingt; vielmehr kann diese in Teilen auch durch eine unterschiedliche Erhebungssystematik zwischen der Bestandserhebung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts2014 und der Erhbeung durch Stadt + Handel 10/2025 bedingt sein. Da die Daten der Erhebung 2014 nicht vorliegen, kann dieser Sachverhalt nicht abschließned geklärt werden.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Stadt Emsdetten

Strukturdaten	2014	2025	Entwicklung
Einwohner	35.760*	36.159*	+ 1,1 %
Anzahl der Betriebe	296	190	- 36 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	76.000	65.900	- 13 %
VKF je Betrieb in m²	256	347	+ 36 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	2,1	1,8	- 0,3 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; * Einwohner Hauptwohnsitz IT.NRW 31.12.2014/31.12.2024.Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Bei einer Differenzierung nach Lagen (s. Abbildung 11, detaillierte Definitionen der Lagebezeichnung finden sich im Glossar) wird deutlich, dass in der Stadt Emsdetten rd. 37 % der Verkaufsfläche in ZVB Hauptzentrum und rd. 52 % in städtebaulich integrierten Lagen (siL) angesiedelt sind, während der restliche Anteil der Verkaufsfläche in nicht städtebaulich integrierten Lagen (niL) der Stadt zu finden sind. Abbildung 11 stellt die in der Stadt Emsdetten erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

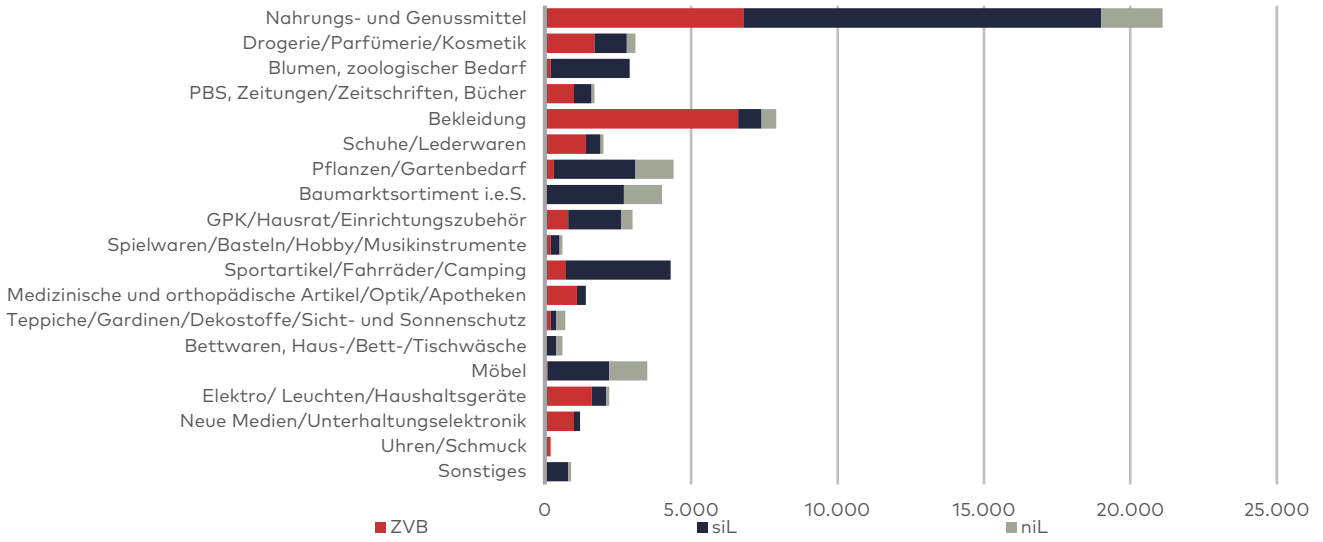


Abbildung 11: Einzelhandelsbestand in Emsdetten nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Hinsichtlich der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenverteilung und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere folgende Aspekte für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen von Relevanz:

- Das Einzelhandelsangebot der Gesamtstadt ist hinsichtlich der Verkaufsflächenstruktur in hohem Maße durch den kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt, insbesondere durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus weisen auch Sortimente wie Sportartikel/Fahrräder/Camping und Bekleidung relevante Verkaufsflächenanteile auf. **Der hohe Anteil der Verkaufsflächen im ZVB Hauptzentrum und den städtebaulich integrierten Lagen ist als äußerst positiv zu bewerten.**

- Der **ZVB Hauptzentrum Emsdetten zeichnet sich als der Standort für zentrenrelevante Sortimente im gesamtstädtischen Angebotsgefüge aus**, im ZVB werden insbesondere klassische innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung, PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher; Schuhe/ Lederwaren sowie weitere kleinteilige Fachhandelsangebote vorgehalten. **Dies ist grundlegend als äußerst positiv zu bewerten**.
  Neben den klassischen innenstadtprägenden Sortimenten zeichnet sich der **ZVB** auch als **einer der prägenden Standorte in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** (E-Center, K+K, Kaufland) aus. Zudem ist der ZVB mit den **zwei in Emsdetten angesiedelten Drogeriefachmärkten und entsprechenden Fachgeschäften der prägende Angebotsstandort für die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik**. Dies ist in Hinblick auf die **Frequenzwirkung der Betriebe dieser beiden nahversorgungsrelevanten Warengruppen**, die i. d. R. wöchentlich oder mehrmals wöchentlich durch Kunden aufgesucht werden, **ebenfalls positiv hervorzuheben, da die weiteren Einzelhandels- wie auch Dienstleistungsbetriebe von diesen erheblich profitieren können**.
  Der ZVB Hauptzentrum Emsdetten erfüllt damit seine Funktion als zentraler Einkaufs- und Versorgungsbereich der Stadt.
- In den städtebaulich integrierten Lagen außerhalb des ZVB sind v. a. nahversorgungsrelevante Angebote verortet. Diese Standorte übernehmen eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion für die wohnungsnahe Nahversorgung der Bevölkerung, ohne die Funktion des Hauptzentrums grundlegend zu konkurrieren.
- Der relativ niedrige Verkaufsflächenanteil in nicht integrierten Lagen ist insbesondere durch flächenintensive Sortimente wie Möbel, Baumarktsortiment i. e. S. sowie Pflanzen- und Gartenbedarf bedingt, welche in diesen Bereichen aus stadtentwicklungspolitischer Sicht richtig verortet sind.

Grundlegend kann bzgl. der Lageverteilung des Einzelhandelsbestands in Emsdetten festgehalten werden, dass insbesondere die überwiegende Verortung der klassisch innenstadtprägenden bzw. zentrenrelevanten Sortimente im ZVB Hauptzentrum Emsdetten und die entsprechend gering ausgeprägten Angebote dieser in den städtebaulich integrierten sowie nicht integrierten Lagen positiv hervorzuheben ist. Gleiches gilt auch für im ZVB angesiedelten großformatigen Lebensmittelmärkte E-Center, K+K und Kaufland sowie die beiden (in Emsdetten einzigen) Drogeriemärkte im ZVB. Dadurch ist der ZVB Hauptzentrum Emsdetten – bezogen auf die Einzelhandelsstrukturen – sehr gut, auch im Kontext der allgemeinen Einzelhandels- und Innenstadtentwicklungstrends, positioniert. Dieses Ergebnis erscheint Ausdruck einer konsequent verfolgten Einzelhandelssteuerung mit zugleich klar verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen für die Emsdettener Innenstadt.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze[20] im Einzelhandel der Stadt basiert auf allgemeinen und für die Stadt spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentsspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (s. Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in der Stadt beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung

Insgesamt lässt sich hieraus ein **Einzelhandelsumsatz von rd. 229,7 Mio. Euro brutto je Jahr für die gesamte Stadt Emsdetten** ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 276 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität[21] (Zentralität) von rd. 83 %. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion der Stadt Emsdetten als Mittelzentrum als ausbaufähig zu bewerten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Kaufkraftabflüsse u. a. durch stationäre Wettbewerbsstandorte außerhalb Emsdettens sowie in einzelnen Warengruppen auch durch die zunehmende Bedeutung des Online-Handels beeinflusst werden (vgl. Kapitel 4.1.2; Abbildung 5). Wie Tabelle 4 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in der Stadt Emsdetten je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

[20] Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

[21] Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einer Zentralität von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Tabelle 4: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Stadt Emsdetten

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	21.100	110,0	112,2	98
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	3.200	17,6	15,4	114
Blumen, zoologischer Bedarf	2.900	3,2	2,5	128
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.700	6,3	8,4	75
Kurzfristiger Bedarfsbereich	**28.900**	**137,1**	**138,6**	**99**
Bekleidung	7.900	17,8	21,6	82
Schuhe/Lederwaren	2.000	4,3	5,5	77
Pflanzen/Gartenbedarf	4.400	4,6	8,7	53
Baumarktsortiment i. e. S.	4.000	6,8	19,2	38
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.100	5,5	5,6	99
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	600	1,6	4,8	33
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4.300	11,7	9,8	119
Mittelfristiger Bedarfsbereich	**25.600**	**52,4**	**75,2**	**70**
Medizinische u. orthopädische Artikel/Optik/ Apotheken	1.300	11,9	9,6	124
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	700	1,4	3,8	38
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	700	1,1	1,8	63
Möbel	3.500	6,9	14,9	46
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.200	8,0	9,0	89
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.100	7,3	17,8	41
Uhren/Schmuck	200	1,6	3,1	52
Sonstiges	1.000	2,0	2,6	79
Langfristiger Bedarfsbereich	**10.800**	**40,3**	**62,6**	**64**
Gesamt	**65.900**	**229,7**	**276,4**	**83**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2025; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind mit einer Zentralität von rd. 98 % im Saldo nur geringe Kaufkraftabflüsse festzustellen, in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik sind mit einer Zentralität von rd. 114 % hingegen deutliche Kaufkraftzuflüsse festgestellt werden. Diese Zentralitäten ergeben sich insb. durch die Konkurrenz zu bzw. die Wettbewerbsstellung von

Emsdetten zu den Angebotsstrukturen in umliegenden Mittelzentren bzw. weiteren Kommunen im regionalen Umfeld.

In den Warengruppen der (überwiegend) kurzfristigen Bedarfsstufe ergibt sich in der Summe mit einer Zentralität von rd. 99 % ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis, wobei bestehende Unterbindungen einzelner Teilsegmente durch Überbindungen in anderen Warengruppen weitgehend kompensiert werden.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich weist die Stadt Emsdetten mit durchschnittlichen Zentralitäten von rd. 70 % bzw. rd. 64 % insgesamt Kaufkraftabflüsse in weiten Teilen dieser Bedarfsstufen auf. Dabei zeigen sich deutliche sortimentsspezifische Unterschiede.

Deutliche Kaufkraftzuflüsse sind insb. in den Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel/Optik/Apotheken mit einer Zentralität von rd. 124 %, Sportartikel/Fahrräder/Camping von rd. 119 % sowie im zoologischen Bedarf von rd. 128 % festzustellen. Diese Zentralitäten sind v. a. auf eine vergleichsweise gute Angebotsausstattung, spezialisierte Fachbetriebe sowie die überörtliche Anziehungskraft einzelner Anbieter zurückzuführen.

Demgegenüber sind in mehreren innenstadtrelevanten Sortimenten Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Hierzu zählen insb. die Warengruppen Bekleidung (rd. 82 %), Schuhe/Lederwaren (rd. 78 %) sowie GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör (rd. 99 %). Auch in den Sortimenten PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher/ Basteln (rd. 75 %) sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (rd. 89 %) zeigen sich im Saldo Kaufkraftabflüsse. Diese ergeben sich sowohl durch die regionalen Wettbewerbssituationen wie auch durch Kaufkraftabflüsse in den Online-Handel.

Deutlichere Kaufkraftabflüsse sind v. a. in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 53 %), Baumarktsortiment i. e. S. (rd. 36 %), Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente (rd. 33 %), Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (rd. 41 %), Möbel (rd. 46 %), Uhren/Schmuck (rd. 52 %) sowie Teppiche/Gardinen/ Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 38 %) festzustellen. Neben der starken regionalen Konkurrenz wie insb. auch durch den Online-Handel sind diese Abflüsse auch auf das begrenzte sortimentsspezifische Angebot vor Ort zurückzuführen (vgl. hierzu die Einführung zu den angebotsseitigen Aspekten in Kapitel 4.1.2).

Anhand der dargestellten Zentralitäten über alle Warengruppen wird deutlich, dass die Stadt Emsdetten ihre Versorgungsfunktion v. a. im kurzfristigen Bedarf sowie in einzelnen spezialisierten Sortimenten wahrnimmt, den mittel- und langfristigen Versorgungsauftrag jedoch nur eingeschränkt erfüllt.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse sowie unter Berücksichtigung der Standortstruktur gemäß dem EHZK 2014 Emsdetten sind neben dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Hauptzentrum Emsdetten acht Nahversorgungsstandorte (NVS) sowie zwei Sonderstandorte (SO) als prägende Bereiche zu identifizieren (s. Abbildung 12). Diese werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

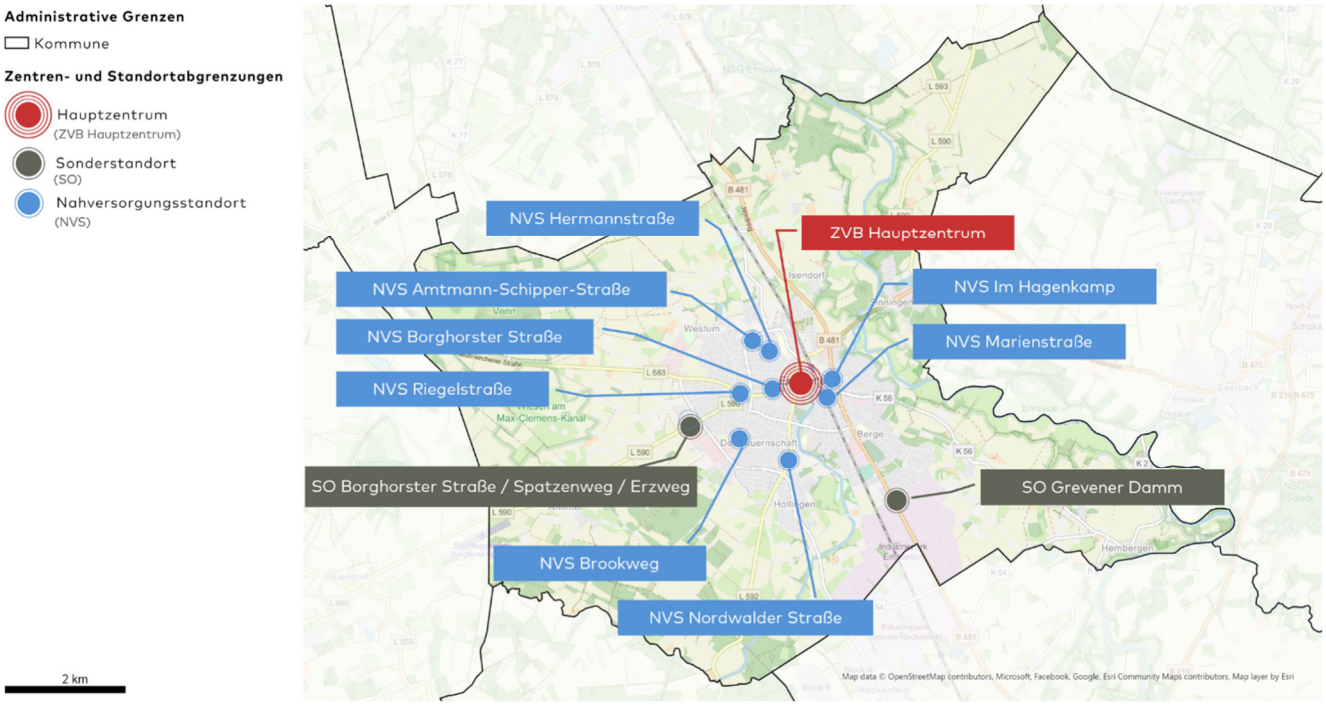


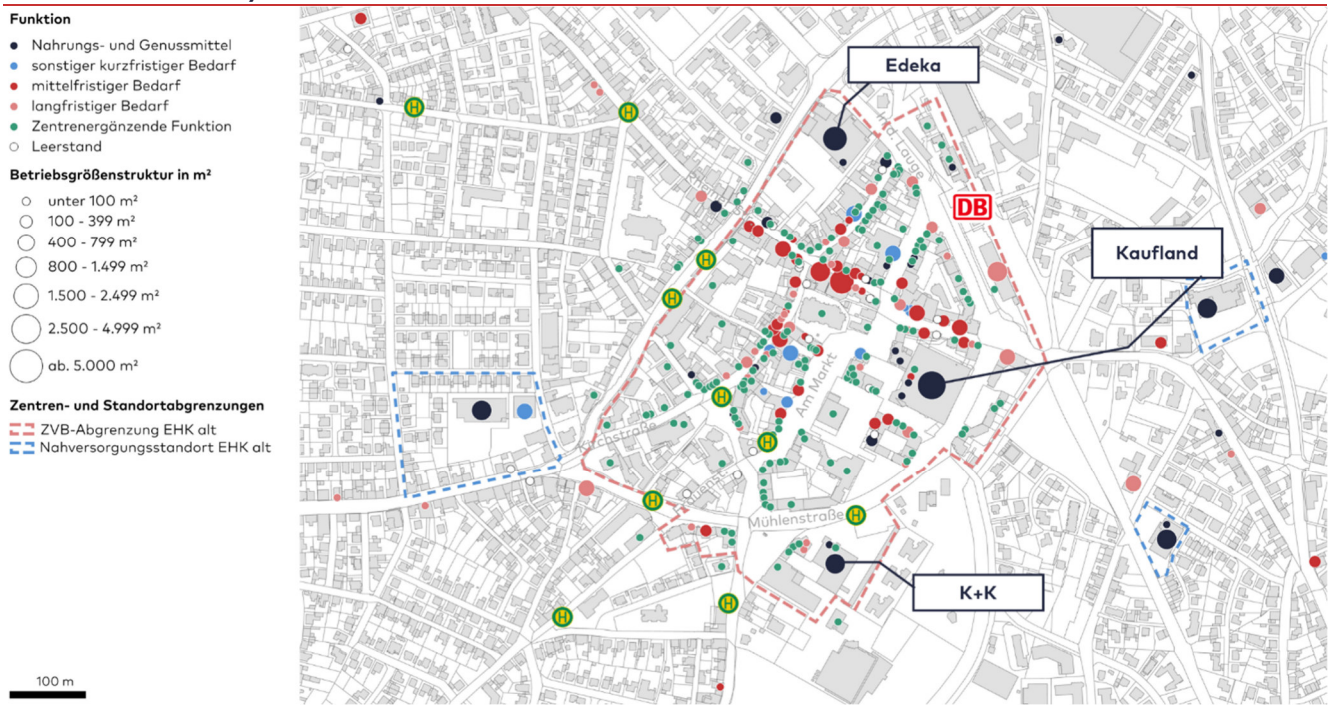
Abbildung 12: Standortstruktur gemäß EHZK 2014 Emsdetten

Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

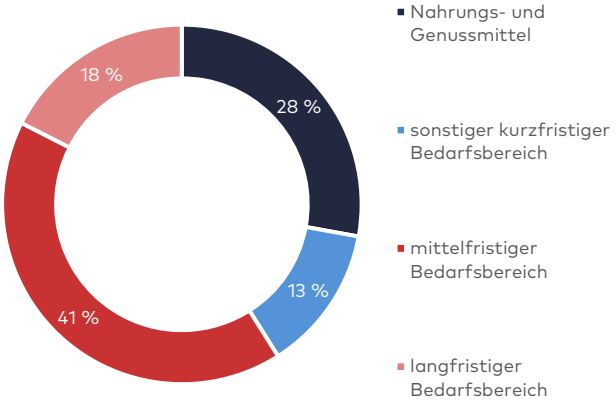
4.5.1 ZVB Hauptzentrum

ZVB HAUPTZENTRUM

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	95	50 %
Gesamtverkaufsfläche (GVKF) in m²	24.300	37 %
Anzahl der Leerstände**	16	37 %
Zentrenergänzende Funktionen	141	-

Vergleichsdaten	2014	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	128	- 26 %
GVFK in m²	24.000	+ 1 %
Anzahl der Leerstände**	12	+ 33 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-

Magnetbetriebe

Edeka, Kaufland, K+K, dm, Rossmann, Modehaus Roters, Wissing Modehandel, Intersport Conny's, Expert Media-Park

Exemplarische städtebauliche Situation







Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

ZVB HAUPTZENTRUM

Räumliche Integration

Der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt Emsdetten ist zentral im Stadtgebiet gelegen und unmittelbar in die kleinteilige, innerstädtische Bebauungsstruktur integriert. Diese ist durch eine enge funktionale Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen sowie Wohnnutzungen geprägt. Das weitere Umfeld des ZVB ist überwiegend wohnbaulich strukturiert und weist insgesamt eine hohe räumliche Integration auf.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Der ZVB Hauptzentrum ist verkehrsgünstig über zentrale innerstädtische Verkehrsachsen erreichbar, insb. über die Bahnhofstraße, die Rheiner Straße sowie die Nordwalder Straße, die eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gewährleisten. Anschlussmöglichkeiten an die Bundesstraßen B 475 und B 219 bestehen in kurzer Entfernung; die Autobahnen A 1 (Anschlussstelle Greven) sowie A 30 sind jeweils in etwa 15 bis 20 Minuten Fahrzeit erreichbar. Für den motorisierten Individualverkehr stehen Parkmöglichkeiten innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des ZVB zur Verfügung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bewerten. Der Bahnhof Emsdetten befindet sich in nahmobilitätsorientierter Nähe und übernimmt eine zentrale Verknüpfungsfunktion im regionalen Schienenverkehr. Darüber hinaus bestehen mehrere Bushaltestellen im Innenstadtbereich. Der ZVB ist zudem gut für den Fuß- und Radverkehr (Radverkehr in der Fußgängerzone zeitlich eingeschränkt) erschlossen; zentrale Einkaufsachsen sind sicher nahmobilitätsorientiert passierbar und verfügen über entsprechende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Versorgungsfunktion

Der ZVB Innenstadt Emsdetten übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für die Stadt Emsdetten wie auch den mittelzentralen Verflechtungsbereich und wirkt sehr deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Zugleich stellt er hinsichtlich der Betriebsanzahl, der Angebotsdichte sowie der funktionalen Vielfalt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet dar. Der Angebotsschwerpunkt liegt insbesondere in den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichen. Die Nahrungs- und Genussmittelversorgung wird maßgeblich durch Magnetbetriebe wie Edeka und Kaufland im nordöstlichen Teil des ZVB wie auch K+K im Südosten gesichert. Insgesamt ist die Angebotsdimensionierung als funktionsgerecht für ein Mittelzentrum zu bewerten.

Einzelhandelsbesatz

Die Hauptfrequenzlagen und die höchste Einzelhandelsdichte im ZVB Hauptzentrum konzentrieren sich entlang der zentralen Einkaufsachsen, insbesondere der Rheiner Straße, der nördlichen Emsstraße sowie der angrenzenden Bereiche rund um den Marktplatz. Insgesamt ist ein ausgeprägter Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie weiteren zentrenergänzenden Funktionen vorhanden. Die Innenstadt weist eine überwiegend linear-bandartige Struktur mit einzelnen Platzaufweitungen auf. Im nördlichen Teil des ZVB ist die Einzelhandelsdichte höher ausgeprägt, unter anderem durch großflächige Magnetbetriebe im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Im südlichen Teil, insb. entlang der Kirchstraße und Sandufergasse sowie der Frauenstraße, dominieren hingegen zentrenergänzende Funktionen und Dienstleistungen. In den Randlagen des ZVB zeigen sich vereinzelt Übergangsbereiche mit geringerer oder fehlender Einzelhandelsprägung.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Der Einzelhandelsbesatz im ZVB Hauptzentrum ist insgesamt durchmischt und wird durch Fachgeschäfte sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt. Ein hohes Verkaufsflächengewicht entfällt auf den Sortimentsbereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie auf Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Als wesentliche Leitsortimente der Innenstadt sind Nahrungs- und Genussmittel (Edeka, Kaufland, K+K) sowie ausgewählte Sortimente des mittelfristigen Bedarfs zu benennen. Insgesamt zeigt sich ein ausgewogener Besatz aus filialisierten Anbietern und inhabergeführten Fachgeschäften. Prägende Magnetbetriebe mit einem Hauptsortiment der langfristigen Bedarfsstufe sind hingegen nur eingeschränkt vorhanden.

Zentrenergänzende Funktionen

Zentrenergänzende Funktionen sind in allen Lagen des ZVB Hauptzentrum verortet. Es besteht ein breiter Angebotsmix mit einem Schwerpunkt auf einzelhandelsnahen Dienstleistungen, gastronomischen Angeboten sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Diese Nutzungen tragen wesentlich zur funktionalen Durchmischung des ZVB bei und stärken die Rolle der Innenstadt als zentraler Versorgungs- und Aufenthaltsbereich.

Städtebauliche Struktur

Der Kernbereich weist insgesamt übersichtliche Strukturen und klare Wegeverbindungen entlang der zentralen Einkaufsachsen auf, insb. entlang der Bahnhofstraße und Rheiner Straße sowie der daran anknüpfenden Querachsen. Die Eingangssituationen zum ZVB sind teilweise zurückhaltend ausgebildet. Punktuell ergeben sich trennende Wirkungen durch stark befahrene Straßenräume, wodurch die nahmobilitätsorientierte Verknüpfung einzelner Teilbereiche sowie die Aufenthaltsqualität stellenweise eingeschränkt werden.

Städtebauliches Erscheinungsbild

In weiten Teilen verfügt der ZVB Hauptzentrum über eine attraktive, überwiegend ortstypische Bebauungsstruktur mit kleinteiligem Maßstab; punktuell sind jedoch städtebauliche Überformungen erkennbar, die auf Stadtumbaumaßnahmen der 1970er Jahre zurückzuführen sind. Teilweise bestehen Sanierungsbedarfe sowie Leerstände, insb. in den Randlagen. Die zentralen Bereiche, v. a. entlang von Am Markt, der Bahnhofstraße sowie im Umfeld des Morgentau-Brunnens, weisen

überwiegend attraktive Platzsituationen mit Stadtmobiliar und Aufenthaltsqualität auf. Eine Belebung des öffentlichen Raums erfolgt insb. durch Außengastronomie. Öffentliche und soziale Einrichtungen übernehmen eine prägende städtebauliche Funktion. Vereinzelt vorhandene Baumreihen tragen zur Gliederung des Stadtraums bei, insgesamt überwiegen jedoch versiegelte Flächen.

Markante Entwicklungen seit 2014



Im Zeitvergleich zeigt sich ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe, v. a. im Bereich inhabergeführter Fachgeschäfte; zudem sind im mittelfristigen Bedarfsbereich einzelne prägende Betriebe marktabgängig. Gleichzeitig ist die Verkaufsflächenzahl gestiegen, was insbesondere auf die Entwicklung des Edeka Standortes inkl. dm im nordwestlichen Bereich des ZVB Hauptzentrums zurückzuführen ist.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Der ZVB Hauptzentrum übernimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Stadt Emsdetten wie auch den mittelzentralen Verflechtungsbereich und fungiert zugleich als wichtiger sozialer Treffpunkt sowie Identifikationsort für die Bevölkerung. Der Einzelhandel im ZVB ist geprägt durch eine Mischung aus filialisierten Anbietern und inhabergeführten Fachgeschäften mit teilweise individuellem Angebot. Insbesondere die leistungsfähigen Lebensmittelmärkte wie auch die beiden Drogeriemärkte übernehmen wesentliche Frequenzfunktionen für den gesamten ZVB. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch ein breites Spektrum zentrenergänzender Funktionen wie Dienstleistungen, Gastronomie sowie öffentliche und soziale Einrichtungen. Vereinzelt sind Funktionsverlagerungen und strukturelle Veränderungen im Einzelhandel festzustellen, insb. im mittelfristigen Bedarfsbereich und in den Randlagen des ZVB. Diese Entwicklungen verdeutlichen, dass der bundesweit zu beobachtende Strukturwandel innerstädtischer Versorgungsbereiche – etwa durch Nutzungsverschiebungen zulasten des klassischen Einzelhandels – auch im ZVB Hauptzentrum von Emsdetten erkennbar ist.

Quelle: Darstellung Steckbrief Stadt + Handel.

4.5.2 Weitere prägende Standortbereiche des Einzelhandels im Stadtgebiet

Des Weiteren sind im Stadtgebiet gemäß des EHZK Emsdetten 2014 acht Nahversorgungsstandorte (NVS) sowie zwei Sonderstandorte (SO) ausgewiesen, die zu den prägenden Einzelhandelsagglomerationen zählen (s. Abbildung 13). Im Folgenden werden diese 10 Standortbereiche detailliert vorgestellt und analysiert.

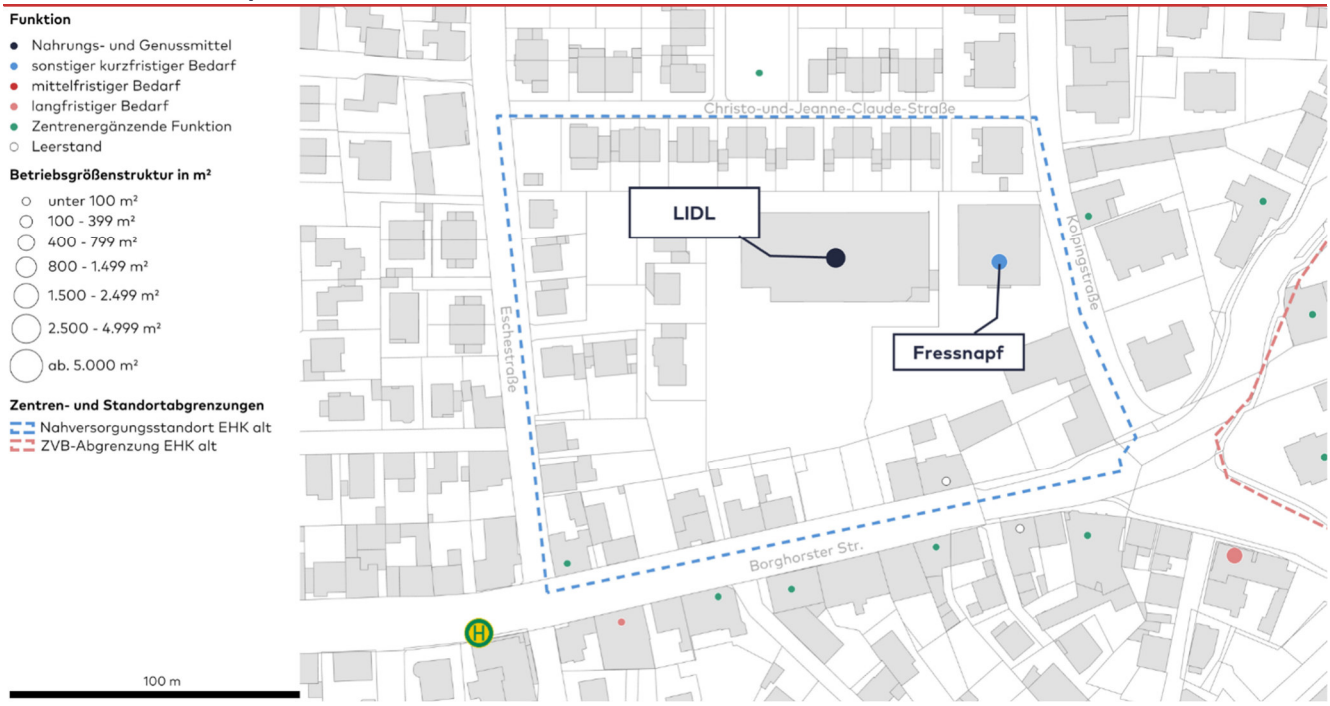


Abbildung 13: Weitere Standortbereiche gemäß EHZK Emsdetten 2014

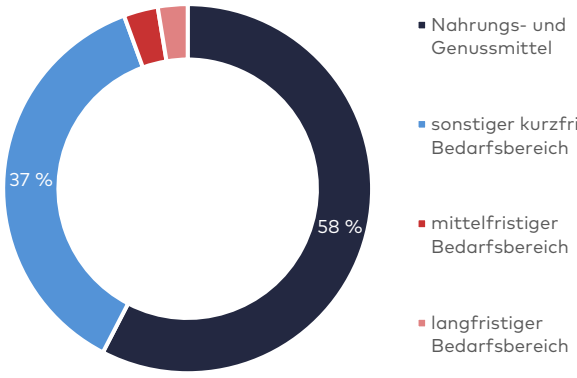
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

NAHVERSORGUNGSSTANDORT BORGHORSTER STRAßE

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	2	1 %
GVKF in m²	1.800	3 %
Leerstände	1	5 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Abgrenzung: ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

NAHVERSORGUNGSSTANDORT BORGHORSTER STRAßE

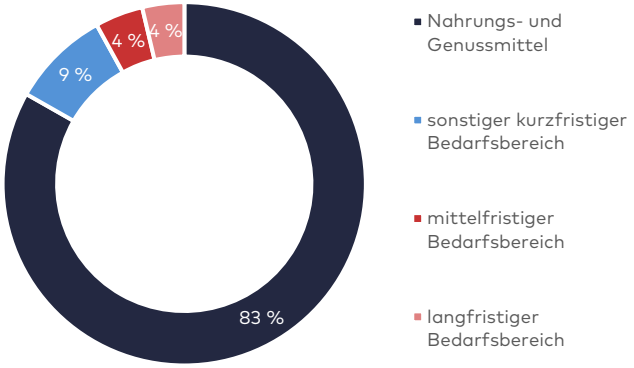
- Lage Kernstadtgebiet westlich der Innenstadt; unmittelbare Nähe zum ZVB Hauptzentrum
- Standortbereich liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und ist in Wohnbebauung eingebettet
- Nahversorgungsangebot durch Discounter Lidl abgedeckt
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Borghorster Straße, ÖPNV Zum Dorfgraben)

NAHVERSORGUNGSSTANDORT IM HAGENKAMP

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	1	0,5 %
GVKF in m²	1.200	2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Abgrenzung: ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

NAHVERSORGUNGSSTANDORT IM HAGENKAMP

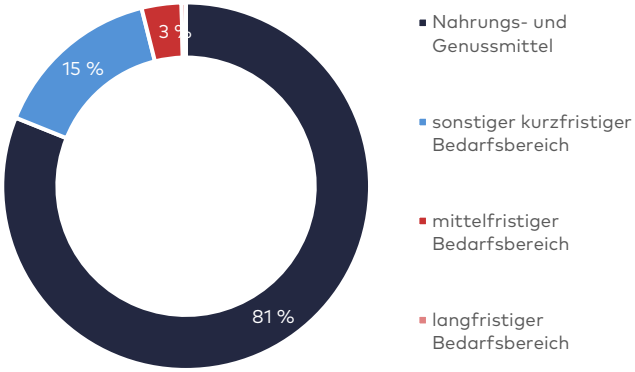
- Lage im östlichen Kernstadtbereich
- Standortbereich liegt im ASB und ist in Wohnbebauung eingebettet
- Nahversorgungsangebot durch den Discounter Aldi Nord (Neubau)
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Im Hagenkamp, ÖPNV Hagenkamp)

NAHVERSORGUNGSSTANDORT HERMANNSTRAßE

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	1	0,5 %
GVKF in m²	800	1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Abgrenzung: ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

NAHVERSORGUNGSSTANDORT HERMANNSTRAßE

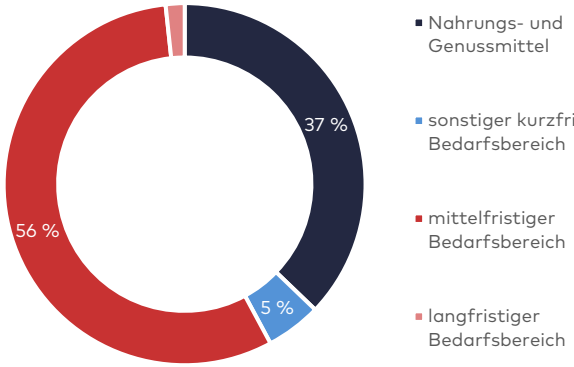
- Lage im nördlichen Kernstadtbereich
- Standortbereich liegt im ASB und ist in Wohnbebauung eingebettet
- Nahversorgungsangebot durch den Lebensmittelmarkt K+K (mit Getränkemarkt)
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Hermannstraße, ÖPNV Biederlack)

NAHVERSORGUNGSSTANDORT AMTMANN-SCHIPPER-STRAßE

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	3	2 %
GVKF in m²	1.800	3 %
Leerstände	2	9 %

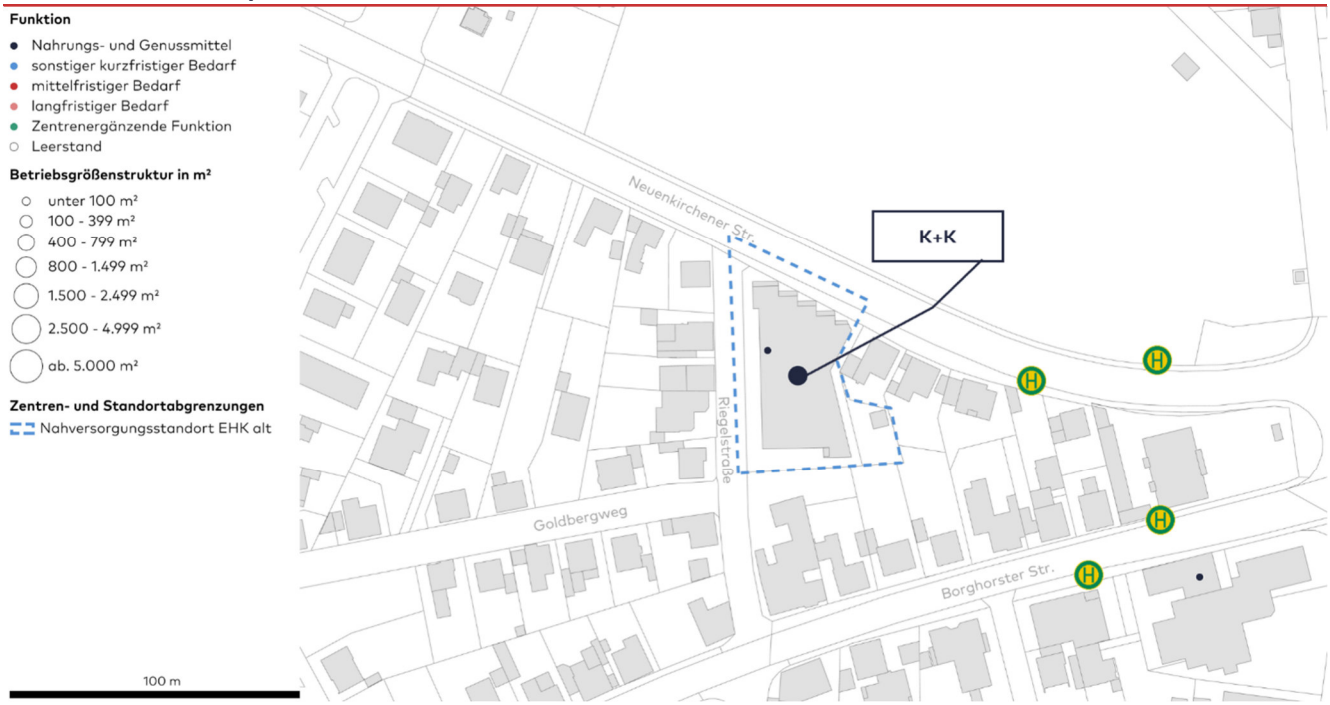
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Abgrenzung: ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

NAHVERSORGUNGSSTANDORT AMTMANN-SCHIPPER-STRAßE

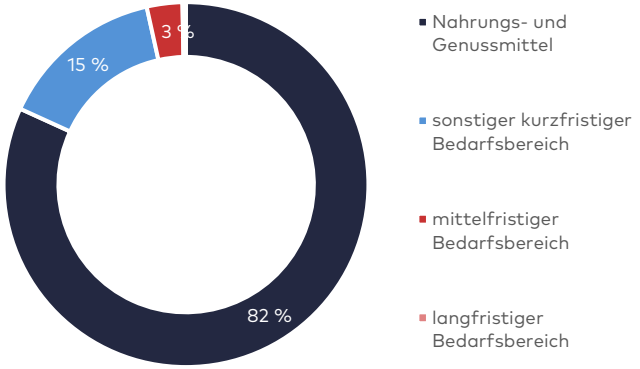
- Lage im nördlichen Kernstadtgebiet
- Standortbereich liegt im ASB und ist in Wohnbebauung eingebettet
- Nahversorgungsangebot durch Discounter Penny abgedeckt
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Amtmann-Schipper-Straße, ÖPNV Albertstraße)

NAHVERSORGUNGSSTANDORT RIEGELSTRAßE

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	2	1 %
GVKF in m²	900	1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Abgrenzung: ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

NAHVERSORGUNGSSTANDORT RIEGELSTRAßE

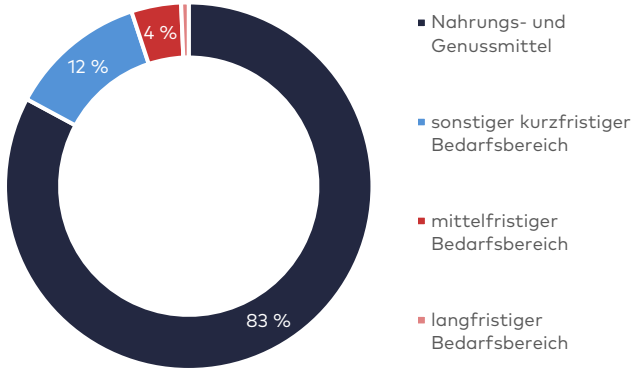
- Lage im westlichen Kernstadtgebiet
- Standortbereich liegt im ASB und ist vorrangig in Wohnbebauung eingebettet
- Nahversorgungsangebot durch Lebensmittelmarkt K+K abgedeckt
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Riegelstraße, ÖPNV Neuenkirchener Straße)

NAHVERSORGUNGSSTANDORT BROOKWEG

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	2	1 %
GVKF in m²	1.200	2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Abgrenzung: ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

NAHVERSORGUNGSSTANDORT BROOKWEG

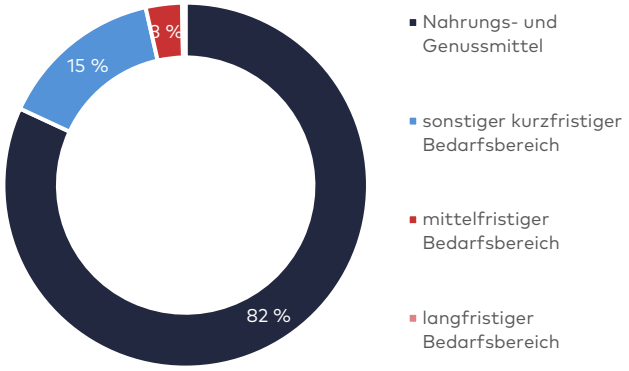
- Lage im südwestlichen Kernstadtgebiet
- Standortbereich liegt im ASB und ist vorrangig in Wohnbebauung eingebettet
- Nahversorgungsangebot durch Verbrauchermarkt Combi abgedeckt
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Brookweg, ÖPNV M.-Claudius-Str.)

NAHVERSORGUNGSSTANDORT NORDWALDER STRAßE

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	2	1 %
GVKF in m²	1.200	2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Abgrenzung: ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

NAHVERSORGUNGSSTANDORT NORDWALDER STRAßE

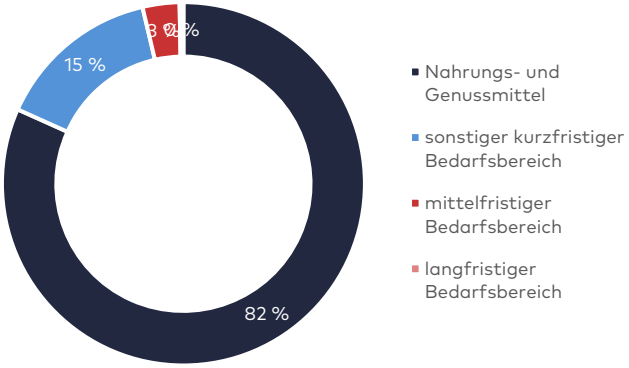
- Lage im südlichen Kernstadtgebiet
- Standortbereich liegt im ASB und ist in Wohnbebauung eingebettet
- Nahversorgungsangebot durch Lebensmittelmarkt K+K abgedeckt
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Nordwalder Straße, ÖPNV Richard-Wagner-Str.)

NAHVERSORGUNGSSTANDORT MARIENSTRAßE

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	2	1 %
GVKF in m²	900	1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Abgrenzung: ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

NAHVERSORGUNGSSTANDORT MARIENSTRAßE

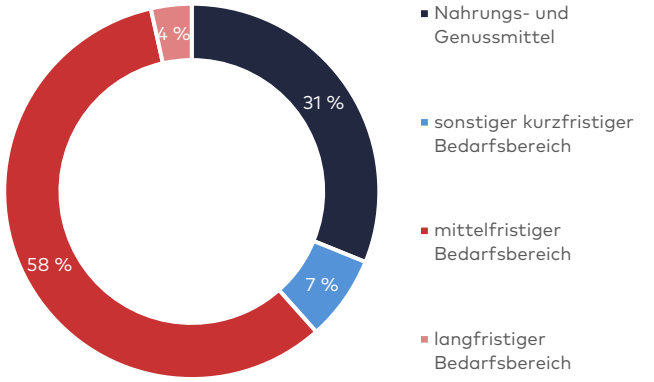
- Lage im östlichen Kernstadtgebiet
- Standortbereich liegt im ASB und ist in Wohnbebauung eingebettet
- Nahversorgungsangebot durch Lebensmittelmarkt K+K abgedeckt
- MIV-Erreichbarkeit über Jutestraße/ Marienstraße, ÖPNV-Anbindung in rd. 300 m nahmobilitätsorientierter Entfernung (Bushaltstelle Wüllscheid)

SONDERSTANDORT BORGHORSTER STRAßE / SPATZENWEG / ERZWEG

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	8	4 %
GVKF in m²	4.900	8 %

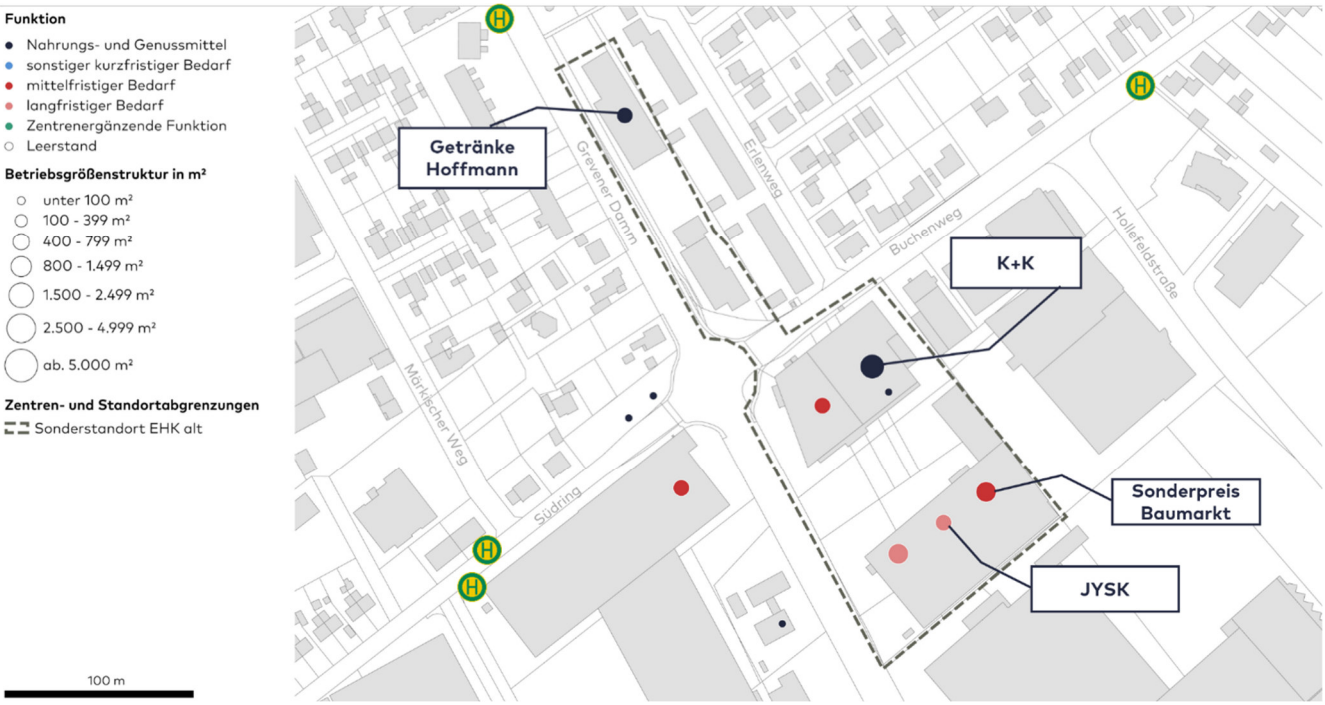
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Abgrenzung: ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

SONDERSTANDORT BORGHORSTER STRAßE / SPATZENWEG / ERZWEG

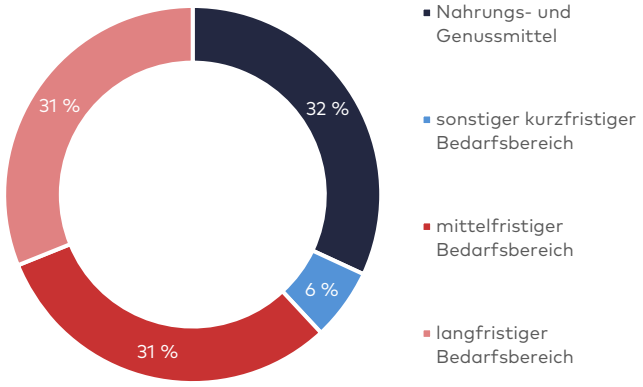
- Lage am südwestlichen Rand der Kernstadt
- Standortbereich liegt im ASB und schließt nach Norden und Osten an Wohnbebauung an
- Angebotsschwerpunkt mittelfristiger Bedarfsbereich (südlich der Borhoster Straße), Nahrungs- und Genussmittel durch Aldi Nord und Getränke Hoffmann (nördlich der Borhoster Straße) abgedeckt
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV Borghorster Straße, ÖPNV NVZ Borghorster Str.)

SONDERSTANDORT GREVENER DAMM

Städtebauliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig*
Anzahl der Betriebe	7	4 %
GVKF in m²	6.500	10 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf das Stadtgebiet. ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Abgrenzung: ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

SONDERSTANDORT GREVENER DAMM

- Lage im südlichen Stadtgebiet
- Städtebaulich nicht integrierte Lage
- Nahversorgungsangebote sowie Einzelhandelsangebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen (u. a. K+K, Getränkemarkt Hoffman, Action, JYSK, Meine Küche Emsdetten)
- gute verkehrliche Erreichbarkeit (Grevener Damm/ B 481, ÖPNV-Abbindung in rd. 200 m nahmobilitätsorientierter Entfernung Haltstelle Märkischer Weg)

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für die Daseinsvorsorge der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Emsdetten

Die Stadt weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 21.100 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 3.200 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik[22] auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,58 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,09 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Das quantitative Ausstattungsniveau für den periodischen Bedarf liegt somit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner[23]. Im Bereich Drogeriewaren liegt das quantitative Ausstattungsniveau minimal über dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,08 m² je Einwohner[24]). Dementsprechend besteht eine quantitativ gute Nahversorgungssituation in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Die Zentralitäten von rd. 98 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel weist auf eine leichten Kaufkraftabfluss und im Bereich Drogeriewaren mit rd. 114 % auf einen leichten Kaufkraftzufluss hin.

Für ein Mittelzentrum ist ein Kaufkraftabfluss in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eher als untypisch zu bewerten. Jedoch ist die Wettbewerbssituation maßgeblich durch die Nähe zu den umliegenden Mittelzentren Greven und Rheine sowie zum Oberzentrum Münster geprägt, was in Verbindung mit dem negativen Pendlersaldo (s. Kapitel 4.2) und unter Berücksichtigung eines geringen Online-Anteils (s. Kapitel 4.1.1) rechnerisch zu einem leichten Kaufkraftabfluss führt. Dahingegen sind in der Warengruppe Drogeriewaren deutliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen, die insb. aus dem ländlichen Umfeld mit entsprechend fehlenden Angebotsstrukturen generiert werden.

Insgesamt sind im Stadtgebiet 14 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden (acht Lebensmittelsupermärkte, fünf Lebensmitteldiscounter, ein Verbrauchermarkt). Ergänzt wird das Angebot durch fünf Getränkemärkte (stand alone) sowie 42 weitere Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (u. a. Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk und Automatenläden). Bezogen auf die Qualität der Lebensmittelmärkte ist teilweise ein gewisser Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Ausstattung, des Marktauftritts und der Größe der Bestandsbetriebe erkennbar.

[22] Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

[23] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

[24] Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 5: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Emsdetten

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (Hauptwohnsitz)	36.159*	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	21.100	3.200
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,58	0,09
Sortimentsspezifische Zentralität	98 %	114 %
Betriebstypenmix	8x Lebensmittelsupermarkt 5x Lebensmitteldiscounter 1x Verbrauchermarkt 5x Getränkemarkt 42x sonstige Lebensmittelgeschäfte	1x Rossmann 1x dm 2x sonstige Geschäfte 8x Apotheken
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; * inkl. Parfümerie/Kosmetik; * Einwohner Hauptwohnsitz IT.NRW 31.12.2024; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Im Kontext der Angebotsstrukturen ist ein breiter Betriebstypenmix festzustellen, der insbesondere im Bereich des Lebensmittelvollsortiments stark ausgeprägt ist.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Rand- bzw. Nebensortiment) durch zwei Drogeriefachmärkte, die beide im ZVB Hauptzentrum verortet sind, sichergestellt und durch zwei Fachgeschäfte sowie das Randsortimentsangebot von Apotheken ergänzt.

Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Emsdetten

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte und Nahversorgungsbetriebe ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Wegezeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der nahmobilitätsorientierten, wohnungsnahen Versorgung angenommen[25]. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 14). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie" endet, sondern die Qualität der nahmobilitätsorientierten Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

[25] Auf Grundlage einer durchschnittlichen Wegegeschwindigkeit von 5 km/h.

Die räumliche Darstellung der Nahversorgungssituation zeigt, dass insb. in der Kernstadt von Emsdetten eine weitgehend flächendeckende nahmobilitätsorientierte Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten gegeben ist. In räumlichen Teilbereichen der peripher gelegenen Ortsteile Sinningen (rd. 880 EW), Berg/Austum (rd. 740 EW), Hembergen (rd. 470 EW), Hollingen (rd. 750 EW), Isendorf (rd. 810 EW), Westum (rd. 290 EW) sowie Ahlintel (rd. 40 EW) ist eine nahmobilitätsorientierte Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte hingegen (teilweise) nicht gegeben. Diese Bereiche liegen überwiegend außerhalb der dargestellten Nahbereiche und sind in stärkerem Maße auf motorisierte Erreichbarkeit öder den ÖPNV bzw. das Fahrrad angewiesen.

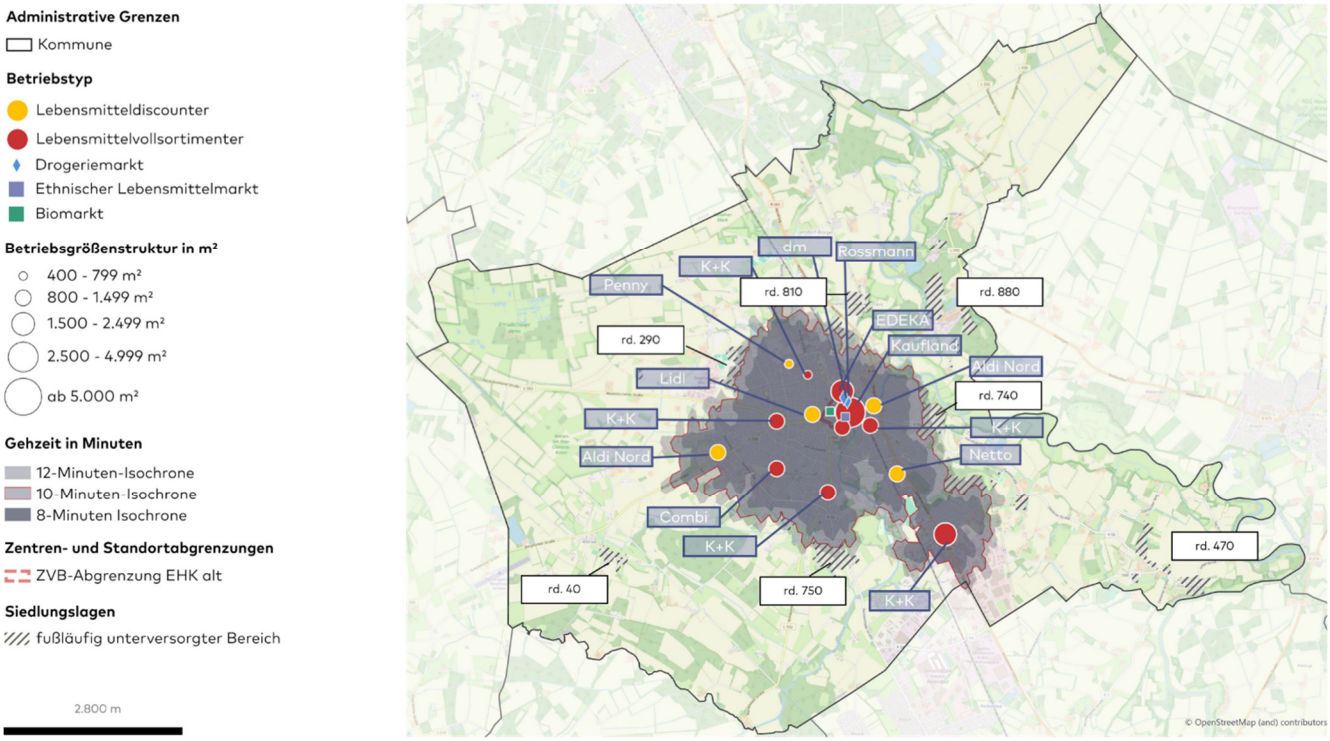


Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Emsdetten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Insgesamt ist die Nahversorgungssituation in Emsdetten sowohl quantitativ als auch qualitativ als gut zu bewerten. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von rund 0,58 m² je Einwohner im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie 0,09 m² je Einwohner im Drogeriewarenbereich liegt die Stadt über den jeweiligen bundesweiten Vergleichswerten. Der bestehende Betriebstypenmix gewährleistet eine leistungsfähige Grundversorgung, wobei die räumliche Erreichbarkeit in den Randlagen bzw. dezentralen Ortsteilen differenziert zu betrachten bleibt.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für den Einzelhandel in der Stadt Emsdetten und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten. Darüber hinaus wird ein sachgerechtes Entwicklungsszenario für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung abgeleitet.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt. Angestrebt werden sollte ein attraktives gesamtstädtisches Einzelhandelsangebots.
2. **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:** Sicherung und Stärkung des ZVB Hauptzentrum durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß des Versorgungsauftrags des Zentrums. Ziel ist es, die Rolle Emsdettens als Mittelzentrum durch die Bündelung vielfältiger Angebote und Nutzungen auch jenseits des Einzelhandels weiter auszubauen. Dadurch sollen zusätzliche Frequenzbringer geschaffen, die Multifunktionalität gestärkt und somit der zentrale Versorgungsbereich nachhaltig belebt werden. Gleichzeitig sollen schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermieden werden.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnungsnahen Nahversorgung durch die Sicherung, Stärkung und Entwicklung sinnvoller Nahversorgungsstandorte. Gewährleistung einer stadtteilspezifischen Nahversorgung. Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich.
4. **Sicherung und Stärkung der Sonderstandorte:** Ziel ist es, durch Standorte außerhalb der bestehenden Zentrenstruktur eine sinnvolle Angebotsergänzung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich zu schaffen, wobei der Schwerpunkt auf der Weiterentwicklung und Stärkung bereits bestehender Standorte liegt. Dabei ist eine restriktive Handhabung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente an diesen Standorten erforderlich, um zugleich die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs und der integrierten Nahversorgungsstrukturen weiter zu gewährleisten. Voraussetzung für neue Ansiedlungen oder Erweiterungen ist stets eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträgliche sowie mit den landesplanerischen Vorgaben konforme Entwicklung.

Die nachfolgende Abbildung 15 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt.

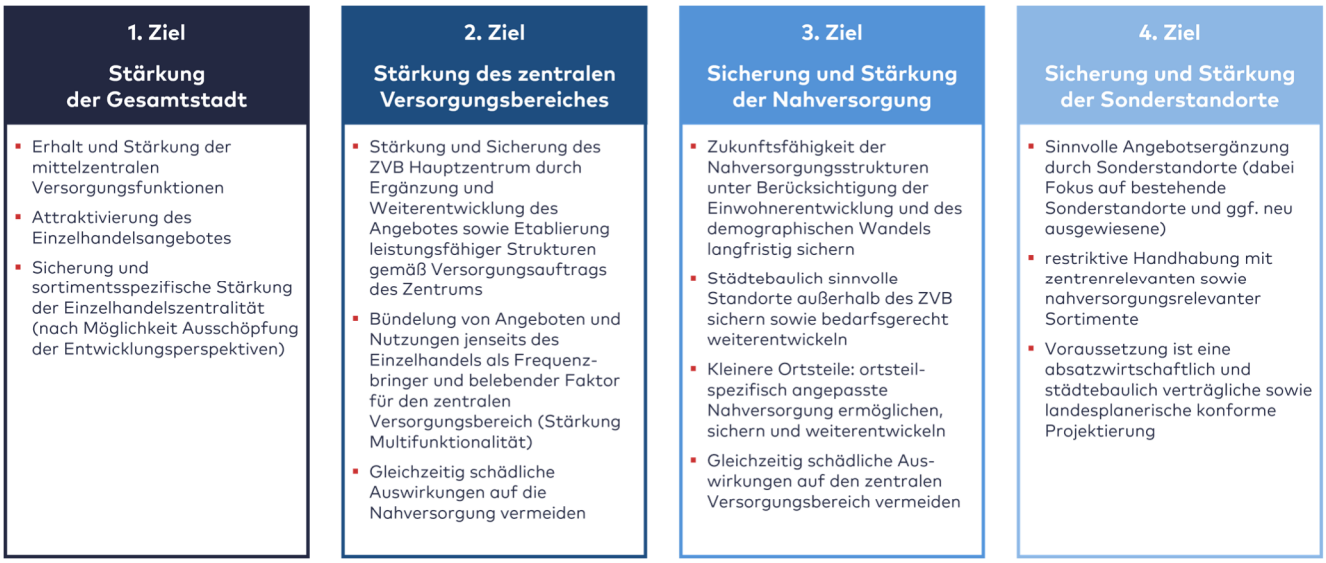


Abbildung 15: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Emsdetten
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung eines Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet oder konterkariert.

5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen (bis 2031). Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungsperspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Insbesondere im Kontext des Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Sache Visser/Appingedam[26] soll die hier aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität **neuer**

[26] Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123).

Entwicklungen bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.

- Eine geringe oder fehlende Entwicklungsperspektive (insgesamt oder auch in einzelnen Warengruppen) stellt somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot"** dar, sondern ist im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter hat die hier dargestellte Entwicklungsperspektive darüber hinaus nur eine begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

5.2.2 Methodik und Berechnung

Bei der Herleitung möglicher Handlungsbedarfe für den Einzelhandel in Emsdetten werden konkret die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet sowie die Entwicklung der Online-Anteile nach Sortimentsbereichen zugrunde gelegt. Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von rd. fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2031**[27] einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Stadt Emsdetten werden Prognosedaten der Stadt Emsdetten mit der eigenen Bevölkerungsprognose von 2024 verwendet (siehe Abbildung 16). Diese geht von einer leicht positiven Einwohnerentwicklung von rd. 2,9 % bis 2031 aus, auch für die darauffolgenden Jahre bis 2035 wird ein Einwohnerzuwachs erwartet (vgl. nachfolgende Abbildung 16).

[27] Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und der aktuellen Unwägbarkeiten durch die wirtschaftliche Situation als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

Durch das Bevölkerungswachstum ist somit mit positiven Nachfrageeffekten zu rechnen, gleichzeitig ist zudem von einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung auszugehen, was ebenfalls nachfrageseitige Veränderungen mit sich bringt.

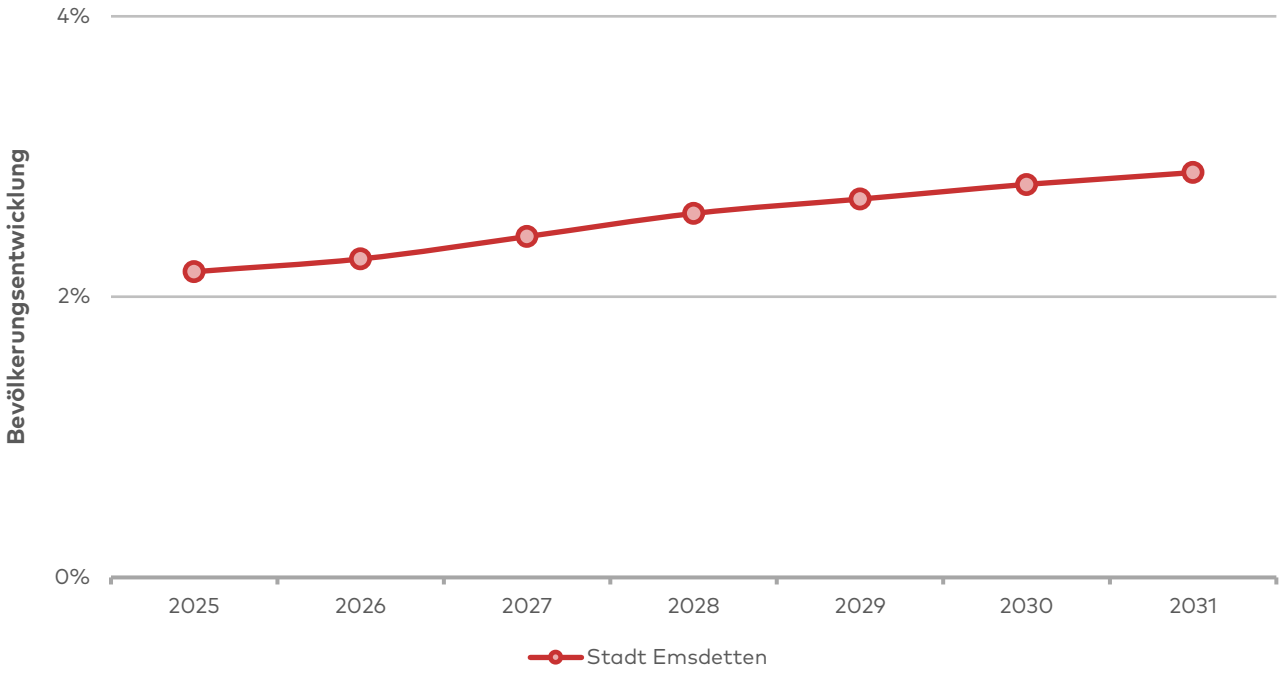


Abbildung 16: Einwohnerprognose für die Stadt Emsdetten
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: Stadt Emsdetten (2024).

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen (s. Abbildung 17). Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Covid-19-Pandemie bedingter Rückgang von rd. 7 % (Lockdown, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2022 erreichten die privaten Konsumausgaben wieder einen neuen Höchststand und liegen mit rd. 1.884 Mrd. Euro oberhalb des Vor-Covid-19-Pandemie-Niveaus von 2019. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass im Jahr 2022 aufgrund der hohen Inflationsraten lediglich nominal ein größeres Kaufkraftwachstum zu verzeichnen war, real ergaben sich Kaufkraftverluste. Im Jahr 2023 zeichnen sich erst ab der zweiten Jahreshälfte wieder geringfügige reale Kaufkraftzuwächse ab.

Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020 und 2022 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Nur während der Covid-19-Pandemie lag der Anteil mit zwischenzeitlich rd. 35 % deutlich höher. Seit 2021 sinkt er jedoch wieder und wird sich voraussichtlich wieder auf dem ursprünglichen Niveau einpendeln.

Der spürbar gestiegene absolute Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), die Inflation, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das bisher insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

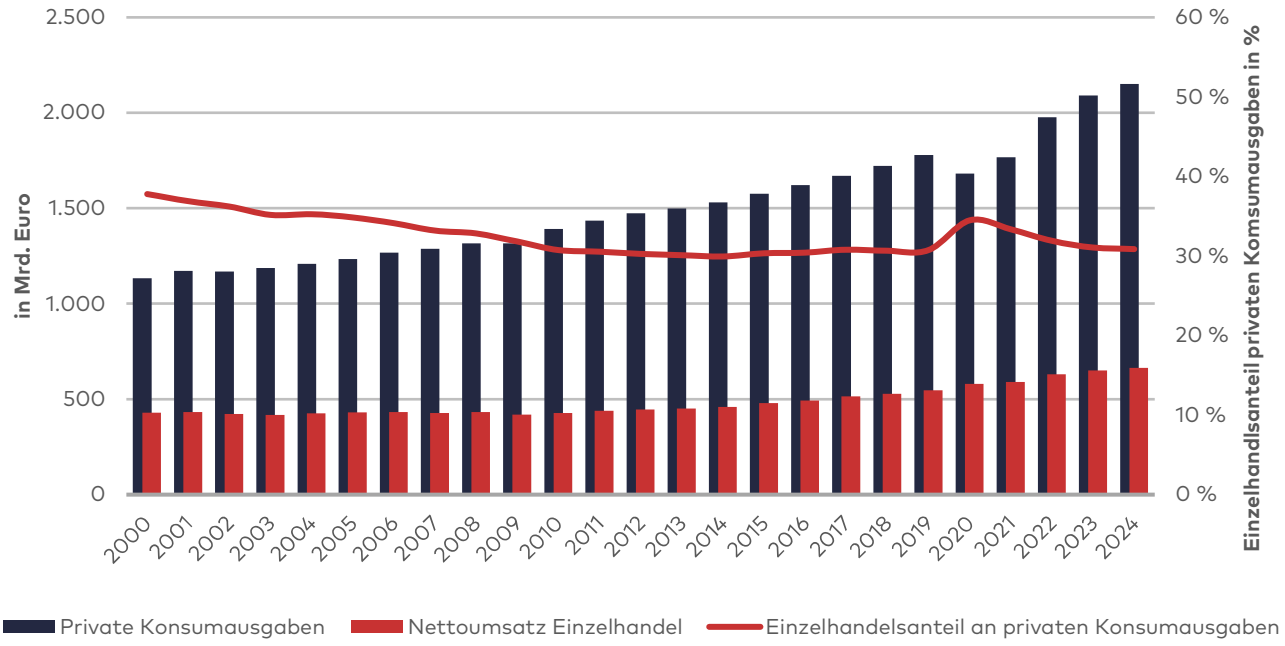


Abbildung 17: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Von einem weiterhin positiven Konsumklima kann in den nächsten Jahren angesichts aktueller Unsicherheiten (Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie und Effekten des Ukraine-Krieges wie Preissteigerungen, zeitweise sinkende Reallöhne, hohe Energiekosten) nicht ausgegangen werden. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende bis leicht ansteigende reale Entwicklung der privaten Konsumausgaben mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils – und trotz leicht dämpfender Effekte durch steigende Verbraucherpreise – weiter leicht ansteigen dürfte, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft auszugehen. Dies ist vor allem auf den weiterhin zunehmenden Online-Anteil sowie eine allgemein zurückhaltendere Konsumneigung zurückzuführen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation

der Verkaufsfläche erkennbar und zwischen 2020 und 2021 ist ein leichter Rückgang, der u. a. auf die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch 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. umgekehrt. Zwischen 2020 und 2021 ist ein signifikanter Rückgang der Umsätze sowie der Flächenproduktivität festzustellen, welche insbesondere auf die zeitweisen Schließungen von Teilen des Einzelhandels infolge der behördlichen Maßnahmen gegen die Covid-19-Pandemie zurückzuführen sind. Seit dem Jahr 2022 steigen die Umsätze und die Flächenproduktivität leicht positiv an (s. Abbildung 18).

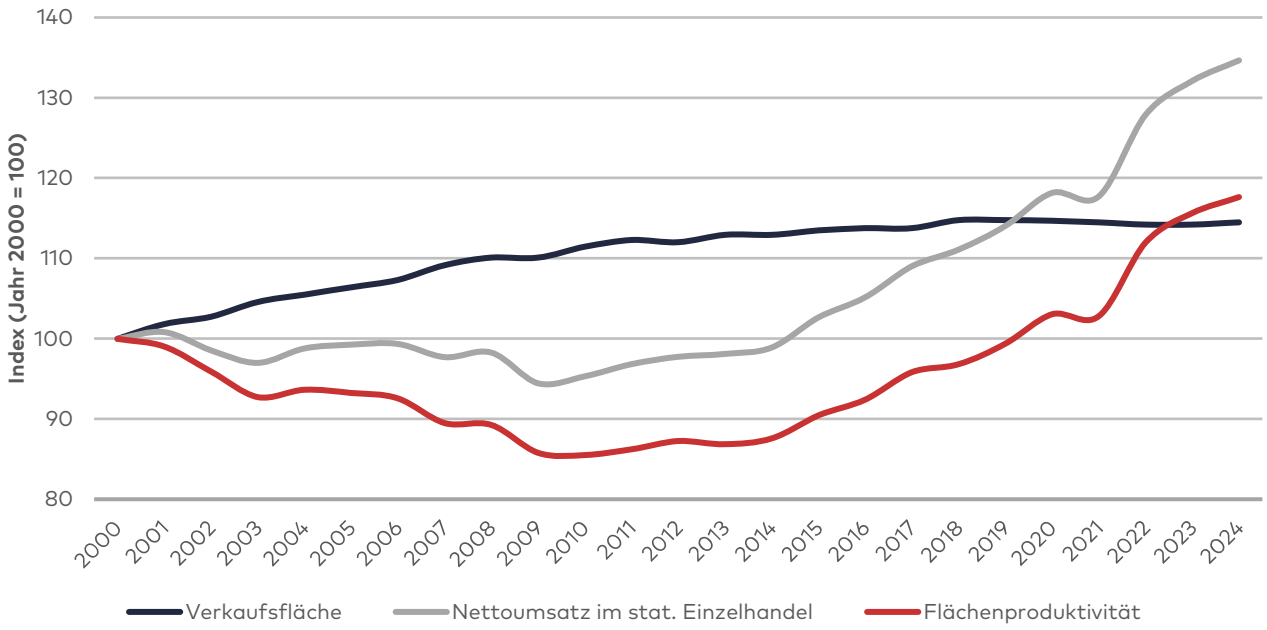


Abbildung 18: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Anteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz mit 14,7 % (rd. 86,7 Mio. Euro) seinen Höchststand. Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und

Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den Lockdowns zu begründen ist, kann seitdem wieder ein Wachstum des Online-Segments beobachtet werden. Der Umsatzanteil des Jahres 2021 wird allerdings momentan nicht mehr erreicht (s. Abbildung 19).

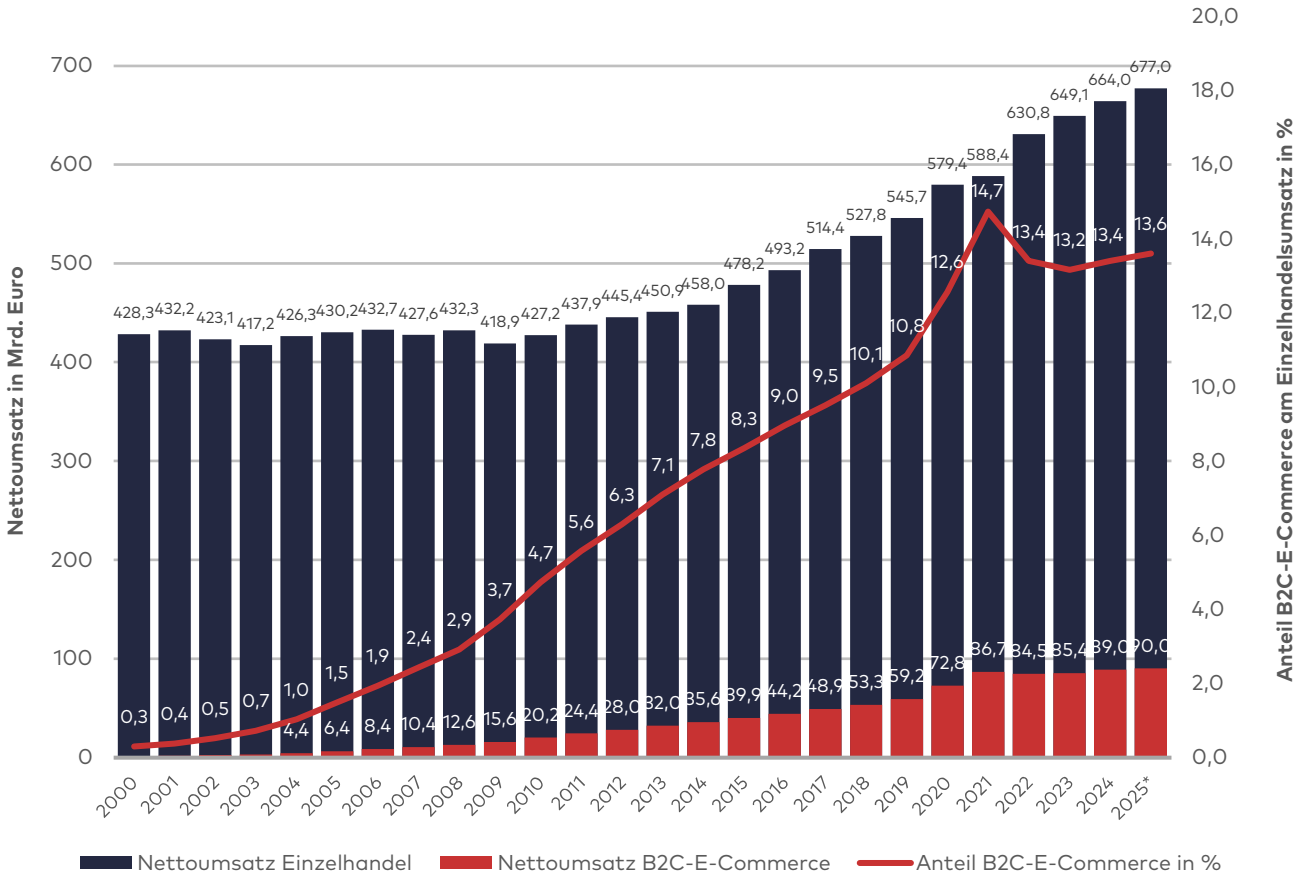


Abbildung 19: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel hoch und nimmt stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2030 (s. Abbildung 20) von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 40 bis 48 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. Die nachfolgende Abbildung zeigt die prognostizierten, sortimentsspezifischen Umsatzanteile des Online-Handels differenziert nach Warengruppen.

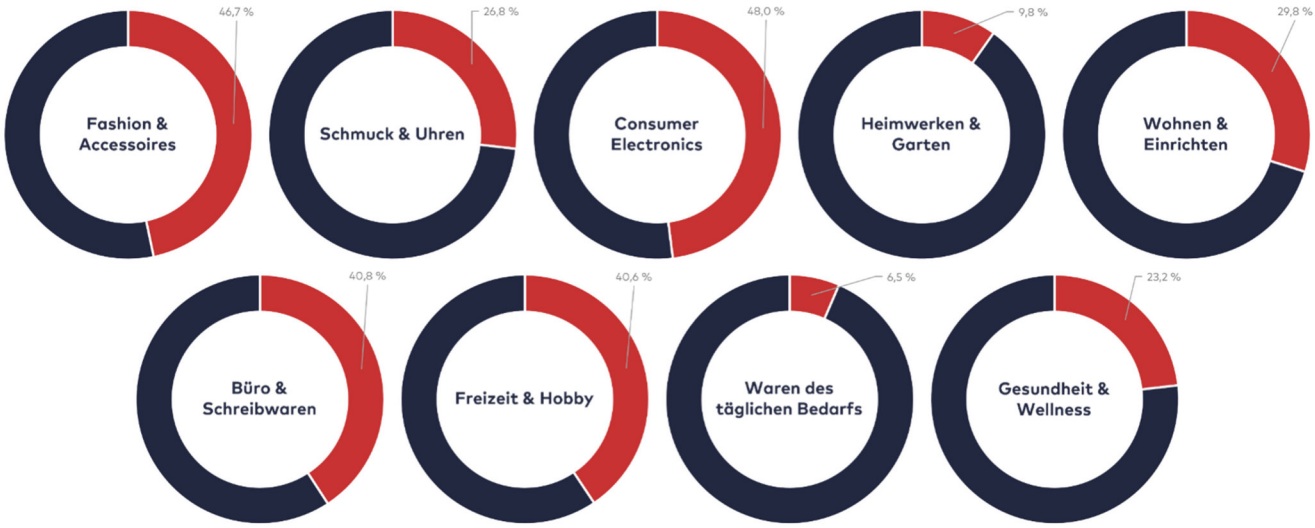


Abbildung 20: Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; auf Grundlage von Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE)

Weltweite multiple Krisen

Die derzeit weltweit multiplen Krisen wirken sich voraussichtlich langfristig auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das v. a. auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeine Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Reallöhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Ob sich dieser Trend auch langfristig abzeichnet, bleibt abzuwarten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u. a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg, Iran-Krieg) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2030 deutlich negativ beeinflussen.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind nebenflächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Emsdetten beträgt rd. 83 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus

erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven in Form von Spielräumen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (s. Abbildung 21).

Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches sollen grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von min. 70 bis 120 % angenommen. Diese begründet sich durch die Versorgungsfunktion als Mittelzentrum, die Spanne ist dabei auf die unterschiedliche Online-Affinität der Sortimente zurückzuführen.

Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (siehe Abbildung 21) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für einige Warengruppen.

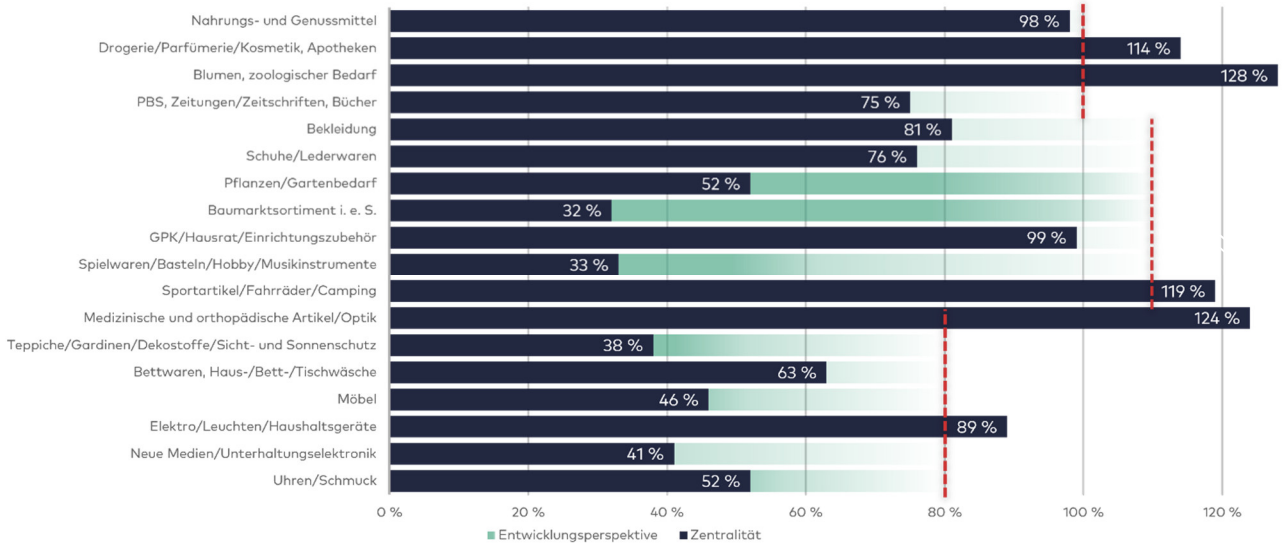


Abbildung 21: Warenspezifische Entwicklungsperspektive
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Stadt Emsdetten ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen Pflanzen- und Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S., Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Bettwaren/Haus-/Bett /Tischwäsche, Möbel, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist der Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 6: Relevante Rahmenbedingungen der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven für Emsdetten

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Stadt Emsdetten bis 2030
Einwohnerentwicklung	↑	leicht positive Einwohnerentwicklung (+2,8 %) bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	→	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche	→	leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität	→	nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels	↓	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Weltweite multiple Krisen	↓	absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Nachwirkungen Covid-19-Pandemie)
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse	↑	sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Emsdetten

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Emsdetten bis 2030 absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, die in der Tabelle 7 in qualitativer Form dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

Tabelle 7: Entwicklungsperspektiven für die Stadt Emsdetten bis 2030

Warengruppe	Entwicklungs-perspektiven	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■■□	Erhalt und Weiterentwicklung der räumlichen und qualitativen Nahversorgung (Modernisierung, Warenpräsentation); grundsätzlich und davon unabhängig Verkaufsflächenausbau zur Bestandssicherung und Modernisierung bei Nachweis der Verträglichkeit möglich
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■□□	Sicherung der Drogeriemärkte im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum als bedeutende Magnetbetriebe; Arrondierung des bestehenden Angebotes
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■■□	Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des Angebotes
Fashion & Accessoires	■■□	Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion im Sortiment; theoretisches Potenzial für einen großen Fachmarkt (insb. Bekleidung) gegeben, angesichts des geringen branchenspezifischen Expansionsgeschehens und der regionalen Wettbewerbsstrukturen eingeschränkte Realisierungschancen großformatiger Anbieter
Heimwerken & Garten	■■■	Erhalt und Stärkung der bestehenden Märkte; Potenzial für einen großen Fachmarkt (insb. Baumarkt) gegeben
Freizeit & Hobby	■■□	Rechnerisches Potenzial für Fachgeschäfte oder einen kleinen Fachmarkt (insb. Spielwaren), aufgrund der hohen Online-Affinität der jeweiligen Warengruppe besteht jedoch nur bedingt Realisierungschancen
Gesundheit & Wellness	■□□	Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Angebotes, mögliche Ergänzung um einen weiteren Fachmarkt insb. hinsichtlich des demographischen Wandels
Wohnen & Einrichten	■■□	Sicherung und qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Angebotes, mögliche Ergänzung um einen weiteren Fachmarkt bzw. Fachgeschäft insb. im Sortiment Möbel sowie Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz
Elektronik & Haushaltsgeräte	■■□	Sicherung und Stärkung des Angebotes, eingeschränktes Expansionsgeschehen zu erwarten aufgrund hoher Online-Konkurrenz und der regionalen Wettbewerbsstrukturen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel. PBS= Papier, Büro, Schreibwaren; ■= hoher Handlungsbedarf; □= geringer Handlungsbedarf.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für die Stadt bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungs-perspektiven, dass

- die funktionale Rolle Emsdettens als Mittelzentrum in mehreren Sortimenten durch gezielte Ergänzungen und Modernisierungen gestärkt werden kann, insb. dort, wo bestehende Nahversorgungs- oder Fachmarktangebote gesichert und räumlich wie qualitativ weiterentwickelt werden sollen,
- in Warengruppen ohne nennenswertes quantitatives Wachstumspotenzial zusätzliche Angebote nur begrenzt realisierbar sind, da neue Verkaufsflächen hier primär über Umsatzumverteilungen im Bestand getragen

würden (bei spezialisierten Sortimenten gelten diese Einschränkungen nur bedingt),

- eine deutliche Überschreitung der ermittelten Entwicklungspotenziale oder Ansiedlungen an nicht konzeptkonformen Standorten zu einem stadtentwicklungspolitisch unerwünschten Wettbewerb führen können, der sowohl die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs als auch die Stabilität der stadtweiten Nahversorgungsstruktur beeinträchtigen würde, und
- bei Warengruppen mit lediglich eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten der Standortfrage ein besonders hohes stadtentwicklungspolitisches Gewicht zukommt, um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie der integrierten Nahversorgungsstrukturen zu sichern und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Generell muss die hier dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen verknüpft werden – nicht jeder rechnerische Handlungsbedarf entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichem Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von der hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Vor dem Hintergrund der weiterhin dynamischen Entwicklung des Online-Handels sowie der konjunkturellen unsicheren Prognosen (Inflation, Ukraine-Krieg, Iran-Krieg, wirtschaftliche Situation) sind die ermittelten Prognosewerte als Anhaltswerte zu verstehen. Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte **keine „Grenze der Entwicklung"** darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswerte verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des Einzelhandelsangebots der gesamten Stadt beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten

Aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des EHZK ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.2 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Innenstädte und Ortszentren sowie Neben- bzw. Stadtteilzentren 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 bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Absatz 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Absatz 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Absatz 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Absatz 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Absatz 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument ein stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz

der Raumordnung (§ 2 Absatz 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.[28]

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Absatz 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.[29]

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Absatz 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches 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 aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.[30]

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes System aus einem Innenstadt-/Ortszentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 22). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Gebiet der Stadt bilden die zentralen Versorgungsbereiche das Standortsystem. Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion. In der Abbildung 22 wird

[28] Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.
[29] Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.
[30] Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

aufgezeigt, wie modellhaft die Zentren- und Standortsysteme aufgebaut und einzuordnen sind.

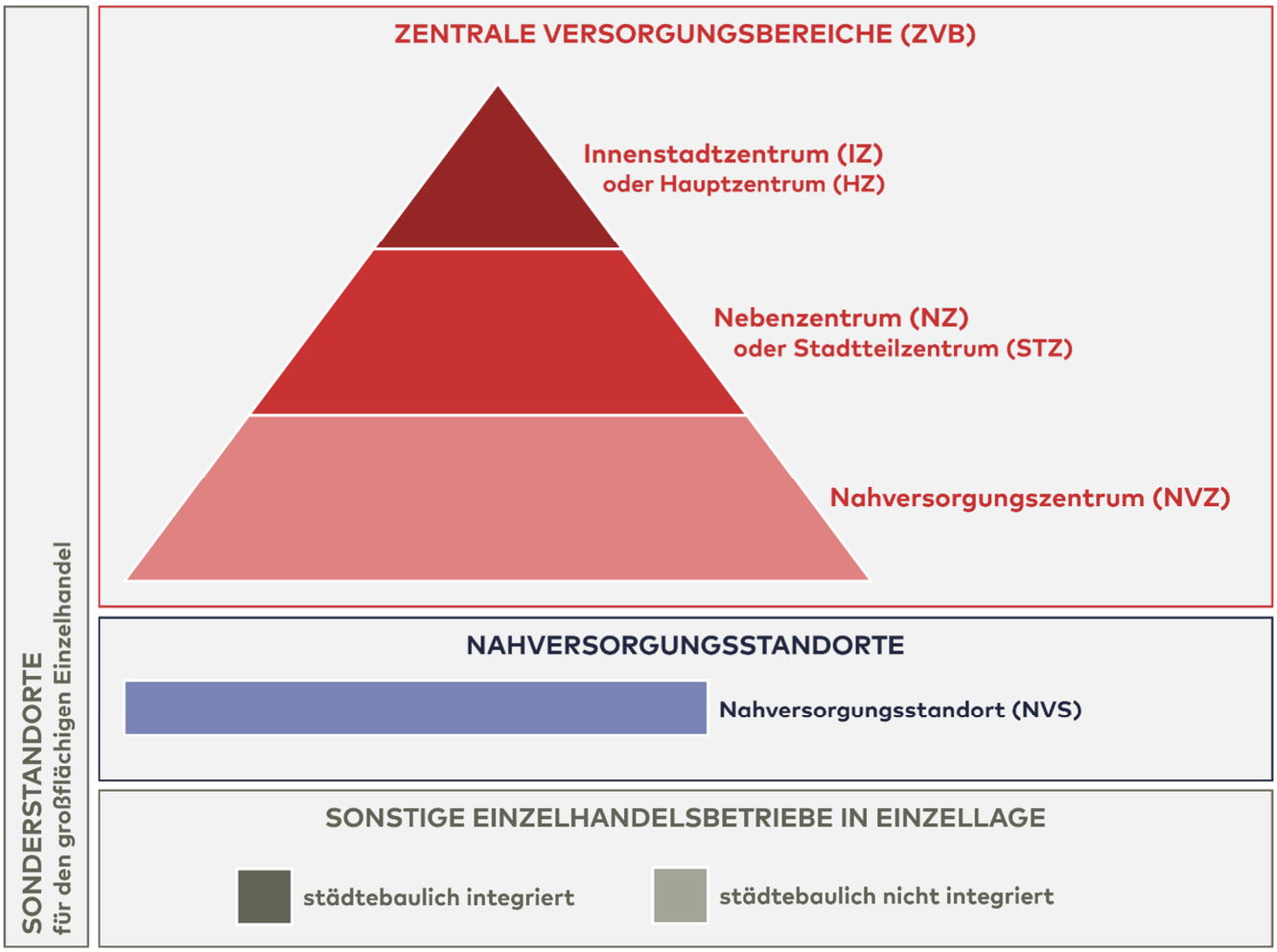


Abbildung 22: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches setzt 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.[31]

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 Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung

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

und die Urbanität der Gemeinden zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.[32]

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind oder sie diese Funktion nicht (mehr) erfüllen, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.[33]

Sind 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 Absatz 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 Absatz 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Absatz 2 BauGB, § 9 Absatz 2a sowie § 11 Absatz 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 23 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

[32] Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

[33] Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

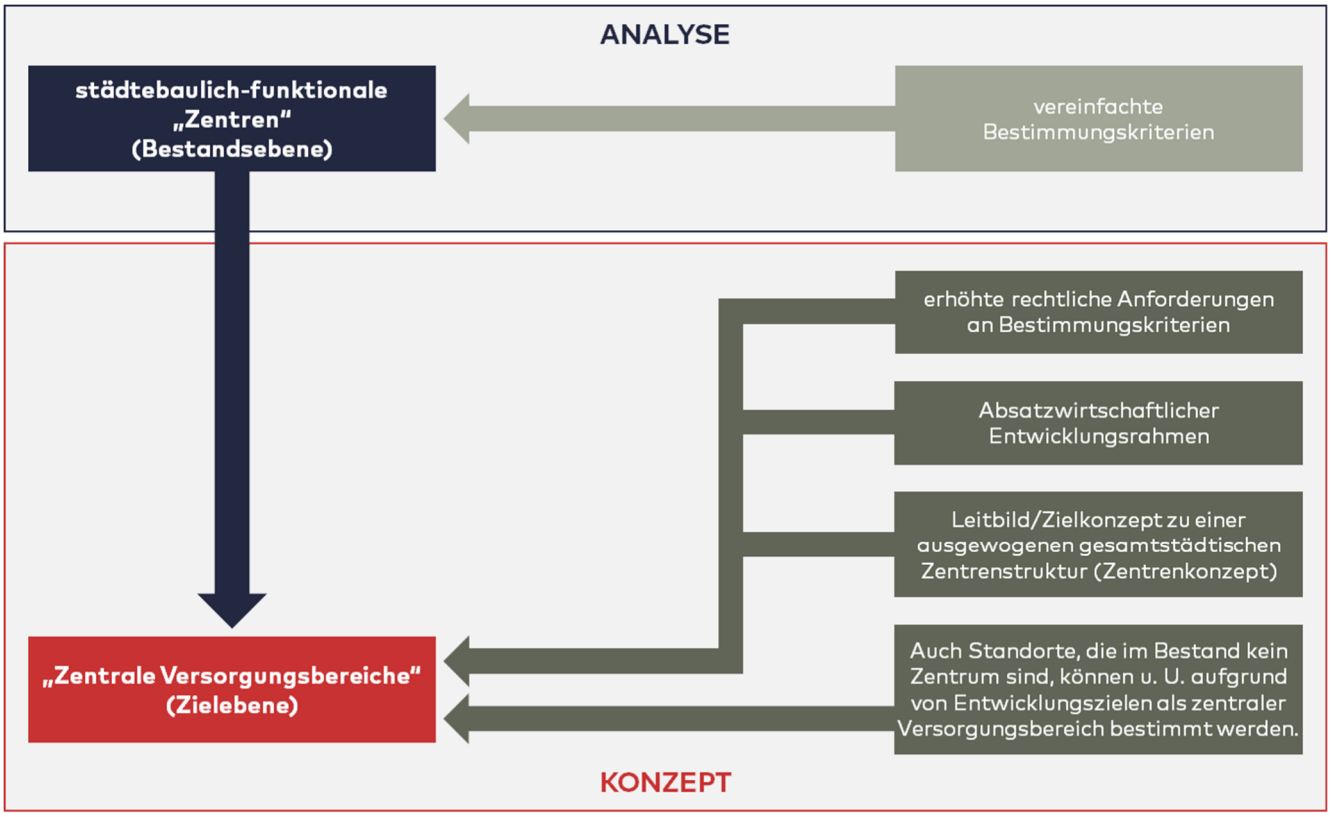


Abbildung 23: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt.

Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- 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.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.[34]

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, nahmobilitätsorientiert erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches begründen können.[35]

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches 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 potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.3 ZENTRENSTRUKTUR DER STADT EMSDETTEN

Das EHZK für die Stadt Emsdetten aus dem Jahr 2014 definiert mit dem Hauptzentrum einen zentrale Versorgungsbereich (s. Abbildung 24) innerhalb des Stadtgebietes.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5) und der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Emsdetten der ZVB Hauptzentrum aus dem Jahr 2014, nach Feinjustierung der Abgrenzung, fortgeschrieben. Eine Erläuterung der Funktionszuweisung sowie einer erforderlichen Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt im Rahmen der Standortbetrachtung.

[34] Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereiches einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

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

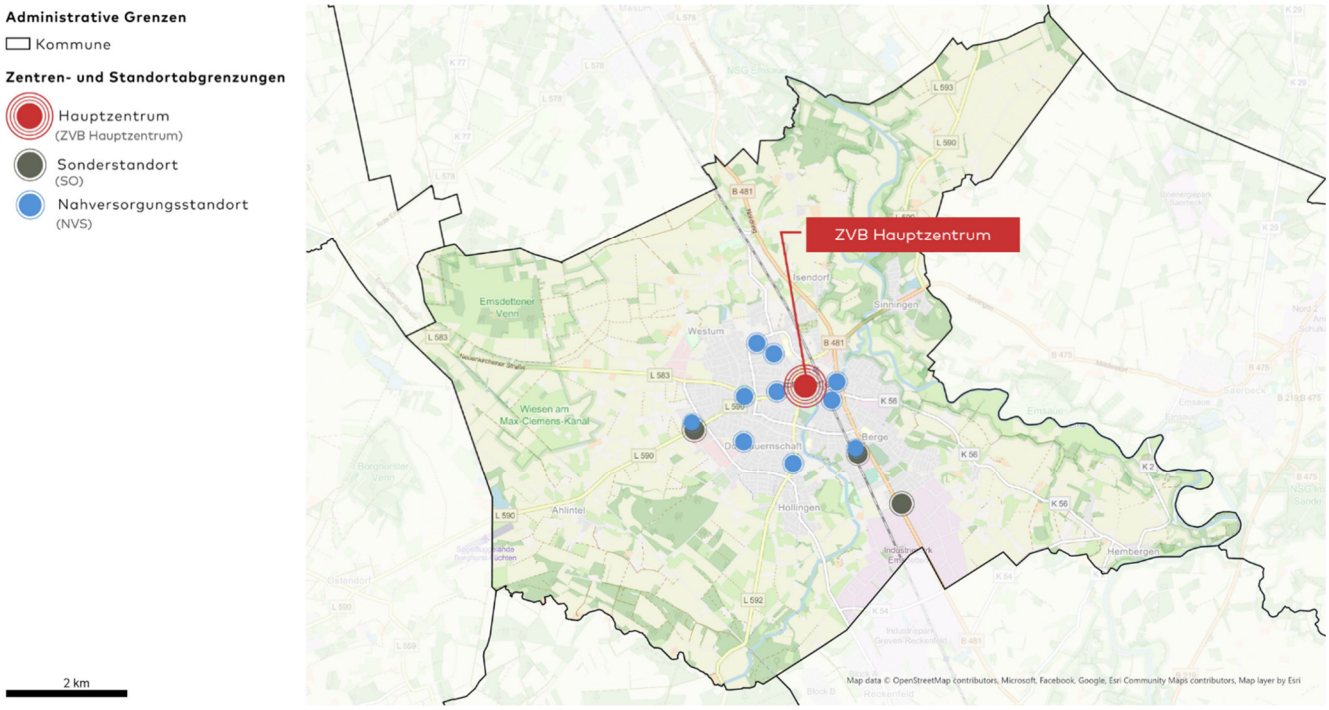


Abbildung 24: Zentrenstruktur Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Emsdetten 2026
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

6.4 ZVB HAUPTZENTRUM EMSDETTEN

Der ZVB Hauptzentrum Emsdetten ist hinsichtlich der Betriebsanzahl der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und eine ausgeprägte Nutzungsmischung und urbanes Leben auf, wenngleich diese nicht in allen Lagebereichen gleichermaßen ausgeprägt sind. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Der ZVB Hauptzentrum Emsdetten umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insb. die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität der Innenstadt wichtigen zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt. Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen wird die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.2) begründete und geänderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen.

- Fokussierung auf den wesentlichen Kernbereich der Innenstadt mit Einzelhandelsbesatz.
- Im westlichen Teil entlang der Karl- und Kirchstraße wird die Abgrenzung geringfügig angepasst und zurückgenommen, da dort keine Einzelhandelsprägung mehr vorhanden und zukünftig auch nicht mehr zu erwarten ist.
- Der Entwicklungsbereich Am Buckhoff wird aufgrund der bestehenden Entwicklungspotenziale weiterhin in der Abgrenzung berücksichtigt.

- Im südlichen Teil werden die bestehenden Einzelhandelbetriebe und zentrenergänzenden Funktionen in Richtung der Mühlenstraße – auch unter Berücksichtigung des Entwicklungsbereichs Am Buckhoff – in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 25 für den ZVB Hauptzentrum Emsdetten dargestellt.

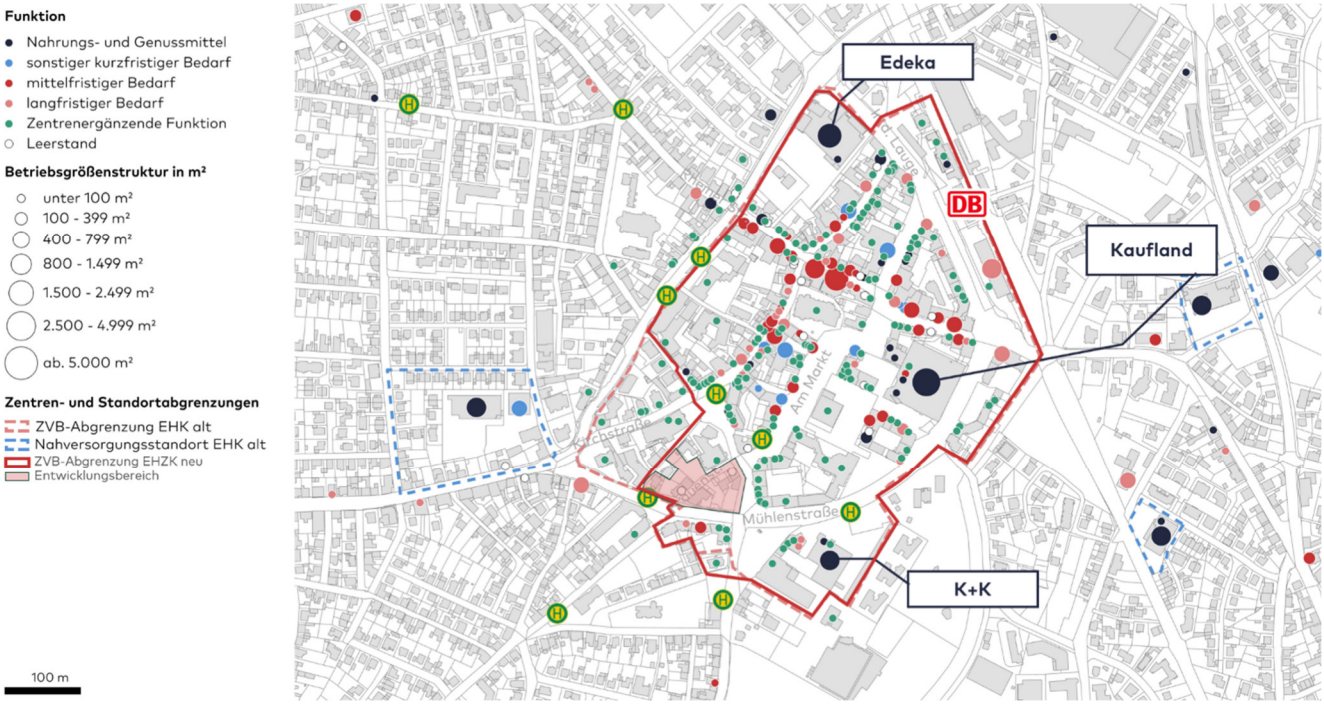


Abbildung 25: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Emsdetten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte ZVB-Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Entwicklungsempfehlungen ZVB Hauptzentrum Emsdetten

- Hauptzentrum Emsdetten als zentraler Versorgungsbereich für die Stadt Emsdetten mit einer gesamtstädtischen und mittelzentralen Versorgungsfunktion in sämtlichen Bedarfsstufen
- Sicherung und Erhöhung der Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum (z.B. Sicherung und Stärkung der Aufenthaltsqualität insb. am Markt und in der Rheiner Straße)
- Qualitative, quantitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes
- Sicherung der Magnetbetriebe
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften
- Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum als prioritärer Ansiedlungsraum für alle Arten des Einzelhandels und zentrenergänzende Funktionen
- Weiterentwicklung der Leerstandsbespielung (Ladenflächenmanagement) durch das SCI

Umgang mit Wohnen in Erdgeschosslagen in der Innenstadt

Im ZVB Hauptzentrum Emsdetten ist in den Erdgeschosslagen derzeit eine hohe funktionale Dichte aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und weiteren zentrenergänzenden Nutzungen festzustellen (vgl. Kapitel 4.5.1). Wohnnutzungen nehmen in den Erdgeschosszonen in Emsdetten demgegenüber nur eine untergeordnete Rolle ein. Diese funktionale Prägung ist für die Versorgungsfunktion, Frequenzwirkung und städtebauliche Lebendigkeit des Hauptzentrums von besonderer Bedeutung und sollte grundsätzlich gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund ist eine zunehmende Umwandlung von Erdgeschosslagen in Wohnnutzungen innerhalb der zentralen Lagen des ZVB restriktiv zu behandeln. Insbesondere in den Hauptfrequenzlagen und entlang der zentralen Einkaufsachsen können Wohnnutzungen im Erdgeschoss das Gefährdungs- und Störpotenzial für die Funktionsfähigkeit des ZVB erhöhen, da sie zur Verringerung publikumsorientierter Nutzungen, zur Unterbrechung aktiver Erdgeschosszonen und damit perspektivisch zu einer funktionalen Ausdünnung beitragen können. Ziel sollte daher sein, die Erdgeschosslagen im ZVB Hauptzentrum – unter Berücksichtigung der Eigentümerbelange und der jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen – weiterhin vorrangig für frequenzerzeugende Zentrennutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie ergänzende öffentliche oder soziale Nutzungen zu sichern.

Gleichzeitig ist das innerstädtische Wohnen über die Erdgeschosslage hinaus als wichtiger Bestandteil einer multifunktionalen Innenstadt positiv zu bewerten. Wohnen trägt wesentlich zur Nutzungsmischung und Belebung der Innenstadt bei und ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie der Zielsetzung, Wege zwischen Wohnen, Versorgung, Arbeit und Freizeit möglichst kurz und alltagstauglich zu gestalten, von hoher Bedeutung. Diese Funktion ist insbesondere in den Obergeschossen sowie in dafür geeigneten rückwärtigen oder weniger frequenzgeprägten Bereichen zu verorten.

Im Sinne einer funktionsfähigen Zentrenentwicklung soll sich der ZVB Hauptzentrum auch vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel möglichst in den zentralen Lagen dicht und kompakt hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes in den Erdgeschosslagen gehalten werden, um auch für den Kunden weiterhin ein attraktives und dichtes Angebot zu erhalten. In den hochfrequentierten und durch einen hohen Einzelhandelsbesatz geprägten Bereichen – beispielsweise in weiten Teilen der Rheiner Straße, Emsstraße, Bahnhofstraße, Kirchstraße oder der Frauenstraße – soll der Erhalt bzw. die Ansiedlung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen, insbesondere des Einzelhandels, weiterhin Vorrang haben. Eine Perforation der zentralen Erdgeschosslagen durch nicht publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sollte somit vermieden werden. In weniger stark durch Einzelhandel, Dienstleistungen oder Gastronomie geprägten Teilbereichen des ZVB Hauptzentrum kann eine Wohnnutzung im Erdgeschoss im Einzelfall jedoch eine tragfähige Nachnutzungsoption darstellen, sofern eine realistische Nachbelegung durch Einzelhandel oder zentrenergänzende Funktionen nicht möglich ist und die Wohnnutzung nicht zu einer Schwächung zusammenhängender Geschäfts- und

Lauflagen führt. In diesen Fällen ist eine Wohnnutzung gegenüber einem dauerhaften Leerstand städtebaulich vorzuziehen.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des ZVB können bei Bedarf bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten geprüft werden, etwa durch Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss bestimmter Nutzungen in Erdgeschosslagen. Dabei sind insbesondere die jeweiligen Lagequalitäten innerhalb des ZVB, die bestehende Nutzungsstruktur sowie die Bedeutung einzelner Abschnitte für Frequenz, Sichtbarkeit und Versorgungsfunktion differenziert zu berücksichtigen.

Weitere Möglichkeiten zur Innenstadtentwicklung

Im Rahmen der weiteren Innenstadtentwicklung ist eine **enge Kooperation mit dem ServiceCenter Innenstadt (SCI)** zu empfehlen. Zentrale Grundlage bildet dabei **die Evaluierung des integrierten Handlungskonzepts „Zukunft findet INNENstadt" aus dem Jahr 2016**, um dessen Zielsetzungen und Maßnahmen vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen – etwa im Konsumverhalten, der Digitalisierung oder dem demografischen Wandel – zu überprüfen und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Eine Fortschreibung kann es ermöglichen, aktuelle Entwicklungen aufzugreifen, strategische Leitlinien zu schärfen bzw. neu zu justieren, neue Nutzungsmischungen zu fördern und die Aufenthaltsqualität sowie die funktionale Vielfalt der Innenstadt gezielt zu stärken. Eine entsprechende Fortschreibung bzw. Neuaufstellung soll voraussichtlich im Jahr 2026 angestoßen bzw. beauftragt werden.

Im Bereich des **Leerstands- und Ansiedlungsmanagements** kommt der Entwicklung neuer Ansätze eine besondere Bedeutung zu. Mit dem Auslaufen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren NRW" (ZIO) Ende 2027 besteht die Notwendigkeit, erfolgreiche Instrumente zu verstetigen und weiterzuentwickeln. Ziel sollte es sein, Leerstände nicht nur zu reduzieren, sondern als Chance für innovative Nutzungen zu begreifen. Mögliche Maßnahmen umfassen beispielsweise die **temporäre Zwischennutzung von Ladenlokalen**, die gezielte **Ansprache und Unterstützung von Existenzgründungen**, die Ansiedlung neuer, frequenzbringender Nutzungen (z. B. Gastronomie, Dienstleistungen oder kulturelle Angebote) sowie die **Durchführung von Wettbewerben oder Open-Calls**, um kreative Nutzungskonzepte zu generieren. In enger Abstimmung mit dem SCI können hierbei lokale Akteurinnen und Akteure aktiviert und passgenaue Lösungen entwickelt werden.

Ergänzend spielen **Partizipations- und Beteiligungsformate** eine wichtige Rolle für eine nachhaltige und akzeptierte Innenstadtentwicklung. Durch die aktive Einbindung von Bürgerschaft, Einzelhandel, Immobilieneigentümern sowie weiteren lokalen Akteuren können Bedarfe frühzeitig erkannt und gemeinsam tragfähige Lösungen erarbeitet werden. Formate wie der Tag der Städtebauförderung bieten hierfür eine geeignete Plattform, um Projekte sichtbar zu machen, über Planungen zu informieren und den Dialog zu fördern. Darüber hinaus können **Workshops, Beteiligungsformate oder thematische Veranstaltungen** dazu beitragen, Identifikation mit der Innenstadt zu stärken und ein gemeinsames Verständnis für deren zukünftige Entwicklung zu schaffen. Ein hilfreiches Instrument stellt dabei ein Eigentümerdialog dar, der dazu dient, mit

Eigentümern von Leerständen und Immobilien in einen konstruktiven Austausch zu treten. Ziel ist es, bestehende Hemmschwellen offen zu thematisieren, Defizite zu identifizieren und gemeinsam tragfähige Nutzungskonzepte zu entwickeln. Insbesondere fördert der Dialog das gegenseitige Verständnis und bildet eine wichtige Grundlage für eine kooperative und zukunftsorientierte Innenstadtentwicklung.

Diese Instrumente und Evaluierungen können sowohl von verwaltungsinternen Stellen als auch von externen Beratungsbüros durchgeführt bzw. begleitet werden, um eine möglichst objektive und unabhängige Betrachtung sicherzustellen.

6.5 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Verbesserung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Stadt Emsdetten ausgesprochen.

6.6 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

In der Stadt Emsdetten wird die Ausweisung bzw. Fortschreibung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche hinreichend erfüllen (s. Kapitel 6.2). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem EHZK orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das EHZK vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

Kriterien für Nahversorgungsstandorte

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine nahmobilitätsorientierte Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Gehwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer perspektivischen bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.

- **Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot eines Lebensmittelmarktes (Bestand/geplant) ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, wenn mindestens 90 % der Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarf aufgewendet werden.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll optimalerweise innerhalb einer 300 Meter Entfernung zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort jedoch innerhalb eines 600 Meter Entfernung zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden, ansonsten gilt das Kriterium als nicht erfüllt. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mindestens einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung[36] von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch den zentralen Versorgungsbereich versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten zum zentralen Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. In dem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, inwieweit im zentralen Versorgungsbereich entsprechende Versorgungsstrukturen bereits vorhanden sind, bzw. sich perspektivisch realisieren lassen. So kann ein Lebensmittelmarkt, der sich an den zentralen Versorgungsbereich anschmiegt, grundsätzlich auch zu dessen Stärkung und Frequentierung beitragen, wenn innerhalb des Zentrums keine entsprechenden Strukturen verortet sind und sich diese perspektivisch auch nicht realisieren lassen. Dies ist im Einzelfall zu prüfen und städtebaulich zu bewerten.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im nahmobilitätsorientierten Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll im situativen Nahbereich zur Verbesserung der räumlichen – insbesondere nahmobilitätsorientierten bzw. wohnortsnahen Nahversorgung – beitragen.

[36] Bei der wohnortnahen Versorgung wird hier auch die touristische Grundversorgung von Übernachtungsgäste mitberücksichtigt.

- Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen beitragen.

Im EHZK Emsdetten 2014 wurden bislang acht Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung des EHZK für die Stadt Emsdetten wurde diese überprüft und die in Tabelle 8 dargestellten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet ausgewiesen. Dabei wurden die bereits 2014 ausgewiesenen Standorte überprüft und um zwei neue Bereiche im Stadtgebiet erweitert. Im Zuge der Fortschreibung des EHZK werden die bestehenden Abgrenzungen der NVS auf Grundlage aktueller Katasterdaten und örtlicher Nutzungsstrukturen überprüft. Daraus können sich im Einzelfall geringfügige Anpassungen ergeben, die insb. einer präziseren und parzellenscharfen Abgrenzung dienen.

Ziel ist es, anhand der Kriterien zu prüfen, inwiefern diese Standorte die Anforderungen eines Nahversorgungsstandortes (weiterhin) erfüllen und damit zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen können. Dabei werden städtebauliche Integration, ÖPNV-Erreichbarkeit, Ausrichtung auf die Nahversorgung und die Sicherung der Nahversorgung berücksichtigt. Abschließend kann durch die Prüfung abgeleitet werden, ob die betrachteten Standorte die Funktion eines Nahversorgungsstandortes (weiterhin) erfüllen und man diese Standorte als (perspektivische) Nahversorgungsstandorte neu ausweist. Im Folgenden werden die Standorte genauer beschrieben.

Tabelle 8: Bewertung der Standortbereiche in der Stadt Emsdetten (gem. Kapitel 4.5)

Standorte	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Schutz ZVB	Sicherung und Optimierung der Nahversorgung	Fazit
Borghorster Straße	○○●	○○●	○◐●	○○●	NVS
Im Hagenkamp	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Hermannstraße	○○●	○◐○	○○●	○○●	NVS
Amtmann-Schipper-Straße	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Riegelstraße	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Brookweg	○◐●	○○●	○○●	○○●	NVS
Nordwalder Straße	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Marienstraße	○○●	○◐○	○◐○	○◐●	NVS
Borghorster Straße/Erzweg	○○●	○○●	○○●	○○●	NVS
Grevener Damm	○◐○	○○●	○○●	○◐●	NVS

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Borghorster Straße

Am Standort NVS Borghorster Straße befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (LIDL), ein Zoofachmarkt (Fressnapf) sowie ein Leerstand. Der Standort liegt integriert im westlichen Innenstadtbereich und befindet sich innerhalb des ASB. Das Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung, an die der Standort funktional gut angebunden ist. Die ÖPNV-Erschließung ist durch die Bushaltestelle „Zum Dorfgraben" gewährleistet. Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich bestehen aufgrund der Lagebeziehung teilweise, allerdings ergänzt der Standort (Lebensmitteldiscounter LIDL) das vollsortimentierte Lebensmittelangebot des zentralen Versorgungsbereichs. Aufgrund dessen und der Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete wird der Standortbereich als **Nahversorgungsstandort Borghorster Straße** fortgeschrieben und in seiner Abgrenzung verkleinert (s. Abbildung 26). Die Herausnahme der südwestlich sowie nördlich gelegenen Gebäude aus der Abgrenzung ist durch deren überwiegende bzw. ausschließliche Wohnnutzung zu begründen.



Abbildung 26: Abgrenzung des Standortes NVS Borghorster Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

Tabelle 9: Bewertung des Standorts NVS Borghorster Straße

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	○○●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○○●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○●●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○○●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○●●
Fortschreibung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort Borghorster Straße** mit Versorgungsfunktion für den umgebenden Kernstadtbereich in Ergänzung zu dem vollsortimentierten Lebensmittelangebots des ZVB Hauptzentrum
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Im Hagenkamp

Am Standort NVS Im Hagenkamp befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord). Der Standort liegt integriert im südöstlichen Stadtgebiet und befindet sich innerhalb des ASB. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, an die der Standort funktional gut angebunden ist. Die Erreichbarkeit über den öffentlichen Personennahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im direkten Umfeld gewährleistet. Es bestehen keine wesentlichen Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich aufgrund der räumlichen Distanz. Der Standort bietet eine wichtige Grundversorgungsfunktion insb. für den östlichen Bereich der Kernstadt. Vor diesem Hintergrund wird der Standortbereich als **Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp** fortgeschrieben und eine parzellenscharfen Abgrenzung vorgenommen (s. Abbildung 27).



Abbildung 27: Abgrenzung des Standortes NVS Im Hagenkamp

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

Tabelle 10: Bewertung des Standorts NVS Im Hagenkamp

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	○○●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○○●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○○●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○○●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○○●
Fortschreibung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort Im Hagenkamp** mit Versorgungsfunktion für den umgebenden östlichen Kernstadtbereich
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Hermannstraße

Am Standort NVS Hermannstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt (K+K). Der Standort liegt integriert im westlichen Innenstadtbereich und befindet sich

innerhalb des ASB. Das Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt, an die der Standort funktional eng angebunden ist. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch eine nahegelegene Haltestelle bedingt erfüllt. Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich bestehen im Wesentlichen nicht. Der Markt übernimmt eine wichtige Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Vor diesem Hintergrund wird der Standortbereich als **Nahversorgungsstandort Hermannstraße,** unter Einbeziehung des Getränkemarktes, fortgeschrieben (s. Abbildung 28).



Abbildung 28: Abgrenzung des Standortes NVS Hermannstraße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

Tabelle 11: Bewertung des Standorts NVS Hermannstraße

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	●●●
ÖPNV-Erreichbarkeit	●●●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	●●●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	●●●
Eignung als Nahversorgungsstandort	●●●
Fortschreibung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort Hermannstraße** mit Versorgungsfunktion für den umgebenden nördlichen Kernstadtbereich

- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Amtmann-Schipper-Straße

Am Standort NVS Amtmann-Schipper-Straße befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (Penny) sowie weitere Einzelhandelsbetriebe. Das Umfeld ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt, so dass der Standort eine integrierte Lage im nördlichen Kernstadtbereich aufweist. Er liegt zudem im ASB. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch zwei nahegelegene Haltestellen gewährleistet. Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich bestehen im Wesentlichen aufgrund der räumlichen Entfernung nicht. Der Markt übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere. Vor diesem Hintergrund wird der Standortbereich als **Nahversorgungsstandort Amtmann-Schipper-Straße** fortgeschrieben (s. Abbildung 29).



Abbildung 29: Abgrenzung des Standortes NVS Amtmann-Schipper-Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

Tabelle 12: Bewertung des Standorts NVS Amtmann-Schipper-Straße

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	○○●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○○●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○○●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○○●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○○●
Fortschreibung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort Amtmann-Schipper-Straße** mit Versorgungsfunktion für den nördlichen Teil der Kernstadt
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Für den gesamten Standortbereich ist eine umfassende Neugestaltung durch Abriss des vorhandenen Gebäudes und Neubau einer Mixed-Use-Immobilie vorgesehen. Dabei soll der bestehende, mit aktuell 799 m² VKF kleinflächige Lebensmitteldiscounter auf 977 m² VKF (+ 178 m²) und damit sodann in die Großflächigkeit erweitert werden. Zudem sollen zwei Fachmärkte (bereits im Bestand sind zwei Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment angesiedelt) mit 350 m² bzw. 180 m² VKF für nicht zentrenrelevante Nutzungen realisiert werden. In den beiden Obergeschossen des Gebäudes sind 14 Wohneinheiten vorgesehen.

Das Vorhaben ist im Kontext der Fortschreibung des EHZK Emsdetten wie folgt zu bewerten:

- Der Standortbereich wurde bereits im EHZK Emsdetten 2014 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und damit sein Nahversorgungsbeitrag zur flächendeckenden Nahversorgung, insbesondere für den Norden der Kernstadt von Emsdetten dokumentiert. **Diese Nahversorgungsfunktion konnte in der hier vorliegenden Fortschreibung des EHZK Emsdetten bestätigt werden, der Standortbereich erfüllt zudem die Kriterien, die in dieser Fortschreibung an Nahversorgungsstandorte gestellt werden (s. oben), vollumfänglich.**
- Im Kontext der Erweiterungsbestrebungen des am Nahversorgungsstandort ansässigen Lebensmitteldiscounters wurde auch alternative Standortalternativen geprüft. Zudem ist für das Grundstück Rheiner Straße 125 im näheren Umfeld eine Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters gestellt worden. Im Vergleich der beiden Standorte ist festzuhalten:

- In der 10-minütigen nahmobilitätsorientierten Wegezeit-Isochrone des Nahversorgungsstandorts Amtmann-Schipper-Straße (Bestandsstandort Penny) leben rd. 5.100 Einwohner[37].
  In der 10-minütigen nahmobilitätsorientierten Wegezeit-Isochrone des Standorts Rheiner Straße 125 leben rd. 3.600 Einwohner[38].
  Demnach kann der ausgewiesene Nahversorgungsstandort Amtmann-Schipper-Straße (Bestandsstandort Penny) deutlich besser zur wohnungsnahen, nahmobilitätsorientierten Nahversorgung im Norden von Emsdetten beitragen.
- Der Nahversorgungsstandort Amtmann-Schipper-Straße (Bestandsstandort Penny) ist vollumfänglich von Wohnbebauung umgeben und ist somit als vollumfänglich städtebaulich integriert einzuordnen.
  Der Standort Rheiner Straße 125 weist nur eine eingeschränkte Siedlungsintegration auf (was sich auch durch die geringere Einwohnerzahl in der 10-minütigen nahmobilitätsorientierten Wegezeit-Isochrone widerspiegelt).
  Der Nahversorgungsstandort Amtmann-Schipper-Straße (Bestandsstandort Penny) weist eine deutlich bessere städtebauliche Integration auf als der Standort Rheiner Straße 125.
- Der Nahversorgungsstandort Amtmann-Schipper-Straße (Bestandsstandort Penny) weist durch die Bushaltestelle Alberstraße eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz auf.
  Die zum Standort Rheiner Straße 125 nächstgelegenen Bushaltstellen Hummertsesch (im Norden), Rheiner Straße (im Süden) und ebenfalls die Alberstraße (im Südwesten) befinden sich alle in rd. 300 m nahmobilitätsorientierten Entfernung.
  Der Nahversorgungsstandort Amtmann-Schipper-Straße (Bestandsstandort Penny) weist eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz auf als der Standort Rheiner Straße 125.

In der Zusammenschau ist festzuhalten, dass der ausgewiesene Nahversorgungsstandort Amtmann-Schipper-Straße (Bestandsstandort Penny) deutlich besser zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Norden von Emsdetten geeignet ist als der Standort Rheiner Straße 125.

- Bezüglich **absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens Penny** auf den ZVB Hauptzentrum Emsdetten und die Nahversorgungsstrukturen in Emsdetten ist im Rahmen einer fachgutachterlichen Erstbewertung folgendes festzuhalten:
  - Das Planvorhaben befindet sich an einem konzeptionell für die Nahversorgung ausgewiesenen Positivstandort (Nahversorgungsstandort Amtmann-Schipper-Straße).
  - Überschlägig ist durch die Modernisierung des Penny-Marktes (inkl. Bäckerei) und dessen Neuausrichtung im Wettbewerbsgefüge mit einem Mehrumsatz[39] von max. 1,0 Mio. Euro in der Warengruppe

[37] Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2025).

[38] Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2025).

[39] Eine isolierte Betrachtung der potenziellen Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können (vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A

Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment des Penny-Marktes) zu rechnen.

Bezogen auf den Gesamtumsatz von rd. 110,0 Mio. Euro, der in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Emsdetten generiert wird, entspricht dies max. rd. 1 %.

Es ist anzunehmen, dass von den vorhabenbezogenen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vorrangig die nächstgelegen Wettbewerber und dabei insbesondere die systemgleichen Anbieter (Lebensmitteldiscounter) betroffen sein werden.

Die nächstgelegen Lebensmitteldiscounter stellen der ALDI Nord (NVS Im Hagenkamp) und LIDL (NVS Borghorster Straße) dar. Beide Betriebe weisen eine gute verkehrliche Anbindung auf und stellen sich als modern und leistungsfähig dar. Für beide Märkte sind aufgrund moderat anzunehmenden Umsatzumverteilung negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Für den nächstgelegen Lebensmittelvollsortimenter K+K im NVS Hermannstraße ist festzustellen: Für den Betrieb ist zwar mit einer gewissen Wettbewerbsintensivierung zu rechnen, gleichwohl handelt es sich bei K+K um einen Lebensmittelvollsortimenter und damit um einen differenten Betriebstyp zum Planvorhaben. Die Sortimentsbreite und -tiefe wie auch die Zielgruppenansprache unterscheiden sich, sodass sich die Märkte im vorliegenden Fall viel eher gegenseitig (wie bereits aktuell) ergänzen und zusammen die Nahversorgung für den nördlichen Kernstadtbereich gewährleisten.

Für die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im ZVB Hauptzentrum Emsdetten (E-Center, Kaufland, K+K) sind vor dem Hintergrund der Entfernung, der Leistungsfähigkeit der Betriebe, der differenten Betriebsausrichtung, der Versorgungsbedeutung für ganz Emsdetten wie auch der gering zu erwartenden einzelbetrieblichen Auswirkungen ebenfalls keinerlei negative Auswirkungen zu erwarten.

Eine konkrete und belastbare Herleitung der Umsatzprognose des Planvorhabens wie auch die Ermittlung der konkreten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und deren städtebauliche Einordnung ist nur im Rahmen eine dezidierten, vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse möglich. Im Rahmen der hier vorgenommenen fachgutachterlichen Erstbewertung des Planvorhabens kann gleichwohl festgehalten werden:

Das Planvorhaben Penny am NVS Amtmann-Schipper-Straße ist bzgl. seiner Lage als konzeptkonform zu bewerten. Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben erscheinen nicht erwartbar.

1417/07 und 10A/2601/07)). Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung anderseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

- Für die beiden geplanten **nicht großflächigen Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment** ist festzustellen, dass diese als **konzeptkonform zum relevanten Ansiedlungsleitsatz III (s. Kapitel 6.10.2) einzuordnen sind**, zumal diese bereits auch im Bestand angesiedelt sind.

Abschließend ist die avisierte Entwicklung am NVS Amtmann-Schipper-Straße als konzeptkonform zu bewerten und entspricht den für den NVS formulierten Zielen:

- **Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung**
- **Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes**

Eine konkrete, belastbare und abschließende Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens und deren städtebauliche Einordnung ist nur im Rahmen eine dezidierten, vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse möglich – gleichwohl erscheinen städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben nicht erwartbar.

Riegelstraße

Am Standort NVS Riegelstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt (K+K). Der Standort liegt integriert im nördlichen Stadtgebiet und befindet sich innerhalb des ASB. Das Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt, an die der Standort funktional gut angebunden ist. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch mehrere Haltestellen in unmittelbarer Nähe erfüllt. Wesentliche Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich bestehen aufgrund der Entfernung zu diesem nicht. Dem Markt kommt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere zu. Vor diesem Hintergrund wird der Standortbereich als **Nahversorgungsstandort Riegelstraße** fortgeschrieben (s. Abbildung 30).



Abbildung 30: Abgrenzung des Standortes NVS Riegelstraße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

Tabelle 13: Bewertung des Standorts NVS Riegelstraße

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	●●●
ÖPNV-Erreichbarkeit	●●●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	●●●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	●●●
Eignung als Nahversorgungsstandort	●●●
Fortschreibung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort Riegelstraße** mit Nahversorgungsfunktion für den westlichen Teil der Kernstadt
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Brookweg

Am Standort NVS Brookweg befindet sich ein Supermarkt (Combi Verbrauchermarkt). Der Standort weist Siedlungsanschluss nach Norden, Osten sowie Süden und Südosten auf. Er befindet sich innerhalb des ASB. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch zwei nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Wesentliche Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich bestehen aufgrund der deutlichen Entfernung zwischen den beiden Standortbereichen nicht. Der Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den südwestlichen Kernstadtbereich. Vor diesem Hintergrund wird der Standortbereich als **Nahversorgungsstandort Brookweg** fortgeschrieben und in seiner Abgrenzung angepasst (s. Abbildung 31).

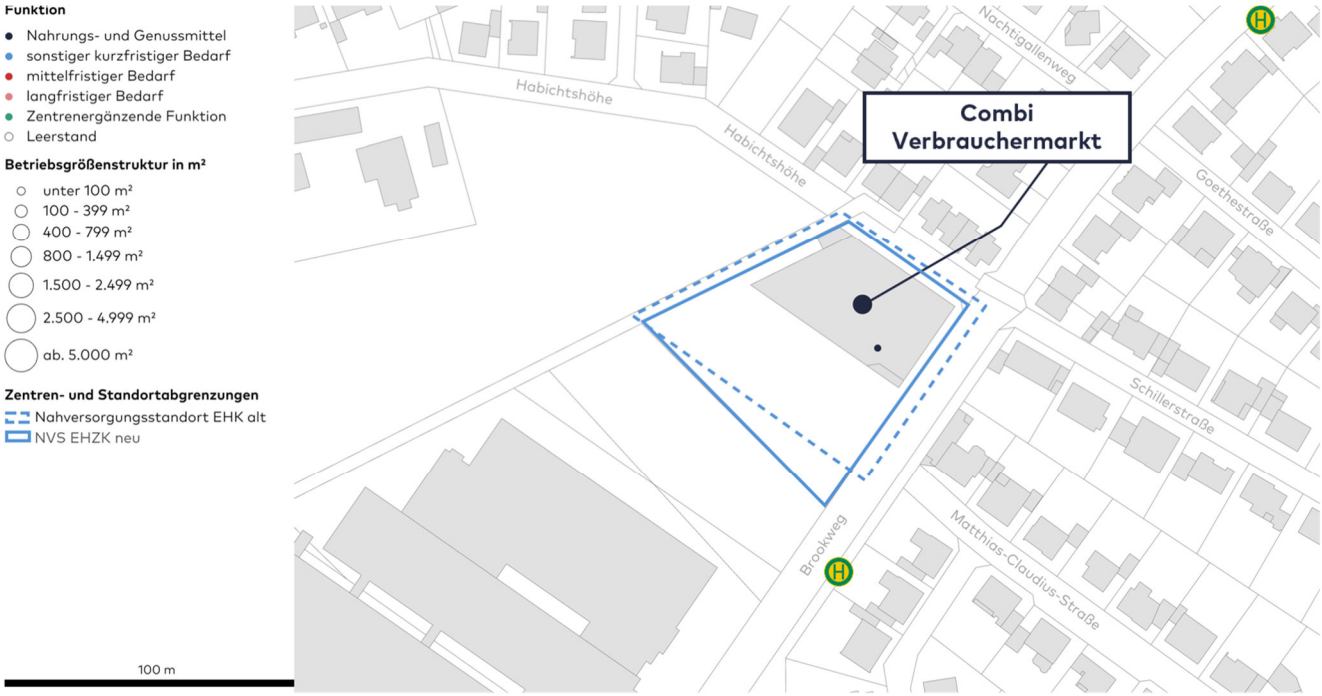


Abbildung 31: Abgrenzung des Standortes NVS Brookweg

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

Tabelle 14: Bewertung des Standorts NVS Brookweg

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	●●●
ÖPNV-Erreichbarkeit	●●●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	●●●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	●●●
Eignung als Nahversorgungsstandort	●●●
Fortschreibung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort Brookweg** mit Versorgungsfunktion für den südwestlichen Kernstadtbereich
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Nordwalder Straße

Am Standort NVS Nordwalder Straße befindet sich ein Lebensmittelmarkt (K+K). Der Standort liegt integriert im südlichen Stadtgebiet und befindet sich innerhalb des ASB. Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt, in die der Standort

funktional eingebunden ist. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch mehrere Haltestellen im Umfeld erfüllt. Wesentliche Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich bestehen aufgrund der deutlichen Entfernung zwischen den beiden Standortbereichen nicht. Der Markt übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere. Vor diesem Hintergrund wird der Standortbereich als **Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße** fortgeschrieben (s. Abbildung 32).



Abbildung 32: Abgrenzung des Standortes NVS Nordwalder Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

Tabelle 15: Bewertung des Standorts NVS Nordwalder Straße

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	●●●
ÖPNV-Erreichbarkeit	●●●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	●●●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	●●●
Eignung als Nahversorgungsstandort	●●●
Fortschreibung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße** mit Versorgungsfunktion für den südlichen Teil der Innenstadt
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung

- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Marienstraße

Am Standort NVS Marienstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt (K+K). Der Standort liegt integriert im östlichen Stadtgebiet und befindet sich innerhalb des ASB. Das Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt, an die der Standort funktional angebunden ist. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch die Haltestelle Wüllscheid in rd. 250 m nahmobilitätsorientierter Entfernung an der Münsterstraße noch gegeben. Wesentliche Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich bestehen insbesondere aufgrund der Barrierewirkung der westlich verlaufenden Bahntrasse und der Ausrichtung des Standorts auf die umlebende Bevölkerung nicht. Der Markt übernimmt eine Versorgungsfunktion insb. für den östlichen Bereich der Kernstadt. Vor diesem Hintergrund wird der Standortbereich als **Nahversorgungsstandort Marienstraße** fortgeschrieben (s. Abbildung 33).



Abbildung 33: Abgrenzung des Standortes NVS Marienstraße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

Tabelle 16: Bewertung des Standorts NVS Marienstraße

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	●●●
ÖPNV-Erreichbarkeit	●●●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	●●●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	●●●
Eignung als Nahversorgungsstandort	●●●
Fortschreibung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort Marienstraße** mit Versorgungsfunktion für den östlichen Teil der Kernstadt
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Standort Borghorster Straße / Spatzenweg / Erzweg

Am bisherigen Sonderstandort Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg befinden sich im nördlichen Teil des Sonderstandortes ein Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord), ein Obst/Gemüse Laden sowie ein Getränkemarkt, eine Bäckerei und ein Tabakgeschäft. Der Standort befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Emsdetten, ist jedoch sowohl nördlich als auch östlich von Wohnbebauung umgeben und weist somit eine städtebaulich teilintegrierte Lage auf. Innerhalb des angrenzenden Stadtgebietes besteht keine weitere wohnortnahe Lebensmittelversorgung, sodass der Standort eine wichtige Bedeutung für die nahmobilitätsorientierte Versorgung der umliegenden Wohnquartiere einnimmt. Der Standort wird durch die perspektivische Wohngebietsentwicklung im Baugebiet West Teil C westlich des Standorts deutlich an Bedeutung gewinnen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch die Haltestelle „NVZ Borghorster Straße" gewährleistet. Aufgrund der deutlichen Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich ergeben sich keine funktionalen Wechselwirkungen mit dem Hauptzentrum. Der nördliche Teil des Standortes erfüllt damit die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort und wird im Rahmen der Fortschreibung nicht als Sonderstandort fortgeschrieben, sondern dieser Teilbereich als **Nahversorgungsstandort Borghorster Straße / Erzweg neu ausgewiesen** (s. Abbildung 34).



Abbildung 34: Abgrenzung des Standortes NVS Borghorster Straße / Erzweg

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

Tabelle 17: Bewertung des Standorts NVS Borghorster Straße / Erzweg

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	○○●
ÖPNV-Erreichbarkeit	○○●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○○●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○○●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○○●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als neuer **Nahversorgungsstandort Borghorster Straße / Erzweg** mit Versorgungsfunktion für den westlichen Teil der Kernstadt
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung (insb. durch die perspektivischen Wohngebietsentwicklungen im Westen des Standorts)
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Standortbereich Grevener Damm

Am Standort Grevener Damm befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (Netto) sowie eine Bäckerei. Aufgrund der dichten Wohnbebauung östlich des Grevener Damms ist der Standort als städtebaulich teilintegriert zu bewerten. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle „Kießstraße" im näheren Umfeld gesichert. Im nahmobilitätsorientierten Umfeld befindet sich kein weiterer Lebensmittelmarkt, weshalb der Standort eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe und nahmobilitätsorientierte Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet einnimmt. Aufgrund der räumlichen Distanz zum zentral Versorgungsbereich bestehen keine wesentlichen Wechselwirkungen. Somit erfüllt der Standort die konzeptionellen Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort und wird daher im Rahmen der Fortschreibung als **Nahversorgungsstandort Grevener Damm neu ausgewiesen** (s. Abbildung 35).



Abbildung 35: Abgrenzung des Standortes NVS Grevener Damm

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung.

Tabelle 18: Bewertung des Standorts NVS Grevener Damm

Standortmerkmale	
Städtebauliche Integration	○ ● ○
ÖPNV-Erreichbarkeit	○ ○ ●
Schutz zentraler Versorgungsbereiche	○ ○ ●
Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	○ ● ●
Eignung als Nahversorgungsstandort	○ ○ ●
Ausweisung als Nahversorgungsstandort	✓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ausweisung als neuer **Nahversorgungsstandort Grevener Damm** mit Versorgungsfunktion für südlichen Teil der Gesamtstadt
- Stärkung des Standortes für die wohnortnahen Grundversorgung
- Qualitative und bedarfsgerechte/standortgerechte Weiterentwicklung des Angebotes

Im Rahmen der Fortschreibung des EHZK der Stadt Emsdetten werden demnach insgesamt **zehn Nahversorgungsstandorte ausgewiesen**, die über das gesamte Stadtgebiet **zur Sicherung der Nahversorgung** verteilt sind (s. Abbildung 36).

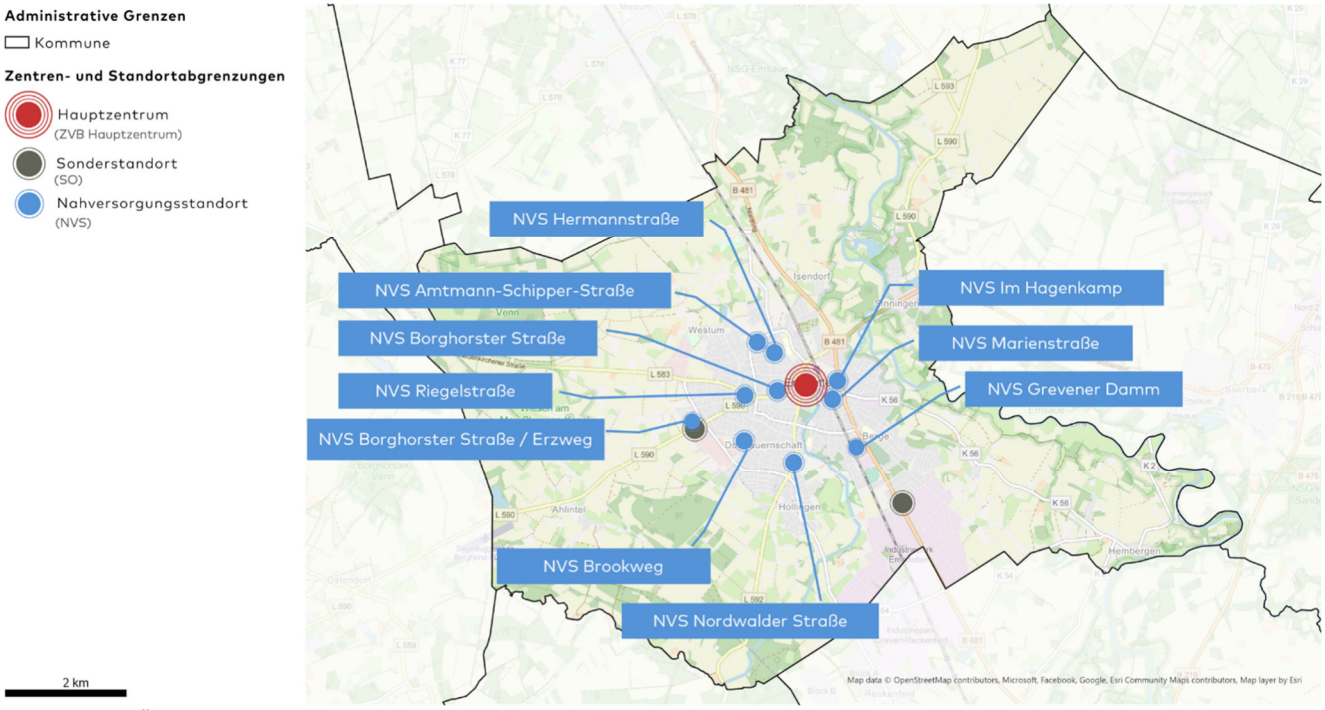


Abbildung 36: Übersicht Nahversorgungsstandorte der Stadt Emsdetten (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

6.7 SONDERSTANDORTKONZEPT

Neben dem zentralen Versorgungsbereich und den Nahversorgungsstandorten bestehen in der Stadt Emsdetten weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem hohen Standortgewicht. Zur Erhöhung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Emsdetten spielt die Angebotsergänzung, auch im Kontext der mittelzentralen Versorgungsfunktion, durch großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment eine gewichtige Rolle. Hierbei ist aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht eine Bündelung dieser Angebote an ausgewählten Standorten sinnvoll, um einer schleichenden Überprägung von Gewerbegebieten vorzubeugen, die Verdrängungsprozesse in Bezug auf das Handwerk und produzierende Gewerbe zur Folge haben kann (u. a. durch eine Verzerrung des Bodenpreisgefüges). Darüber hinaus ist i. d. R. eine Konzentration von entsprechenden Angeboten auf wenige Standorte insb. für die örtlichen wie überörtlichen Kunden besser wahrnehmbar, so dass diese auch eine höhere Attraktivität bieten können.

Im Rahmen des EHZK für die Stadt Emsdetten wird der Sonderstandort Grevener Damm fortgeschrieben. Der Sonderstandort Borghorster Straße / Spatzenweg / Erzweg wird nach Anpassung seiner Abgrenzung ebenfalls fortgeschrieben. Zudem wird der Standort Raiffeisen-Markt am Grevener Damm im Süden der Stadt neu als Sonderstandort Grevener Damm Nord ausgewiesen.

Die grundsätzlichen Entwicklungszielstellungen sind bei der Entwicklung des bestehenden und aller zukünftigen Sonderstandorte zu beachten. Nachfolgend werden die Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie weiteren standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

6.7.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Hauptzentrum Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die der zentrale Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten 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 geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftbindung beitragen.

6.7.2 Sonderstandort Grevener Damm

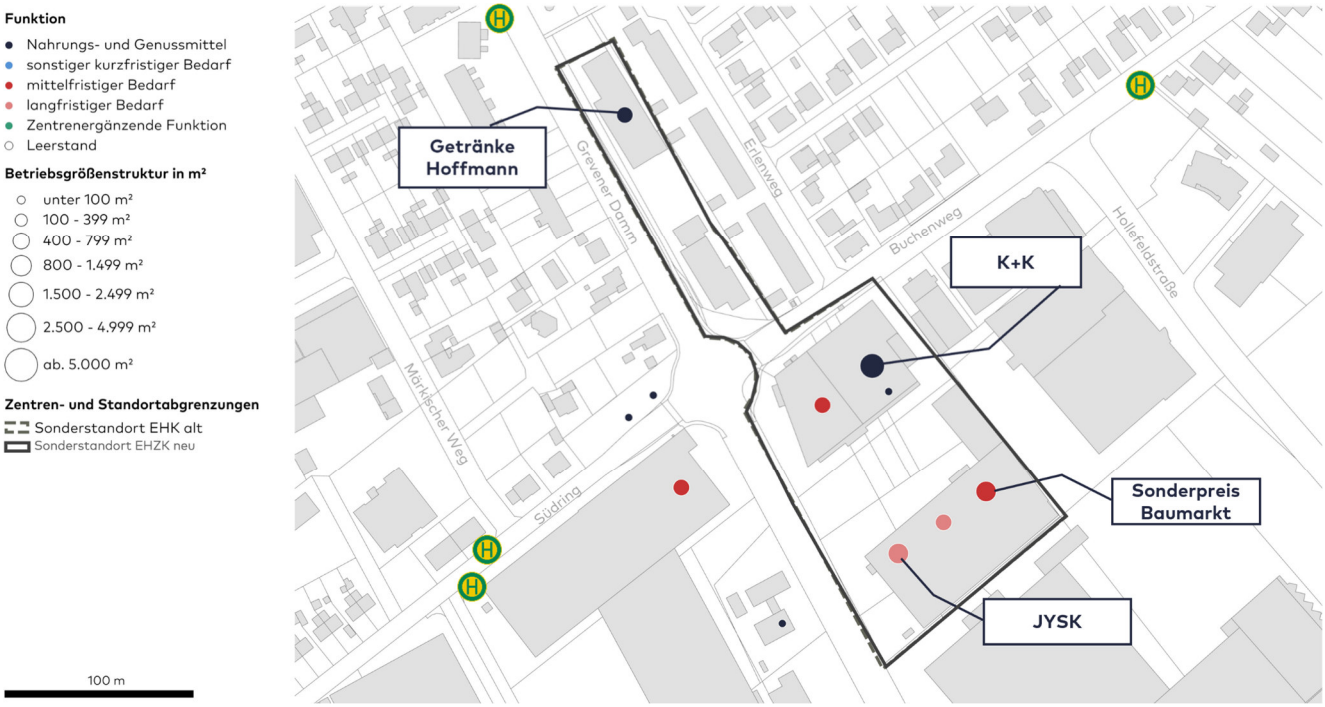


Abbildung 37: Sonderstandort Grevener Damm

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Der Sonderstandort Grevener Damm (s. Abbildung 37) liegt in einer teilintegrierten Lage im südlichen Stadtgebiet von Emsdetten. Durch die direkte Lage am Grevener Damm sowie die Nähe zu mehreren Bushaltestellen besteht eine gute Erreichbarkeit sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch durch

den ÖPNV. Der Angebotsschwerpunkt am Standort umfasst dabei nicht zentrenrelevante Sortimente, insb. in den Baumarktsortiment i.e.S. und Möbel, aber auch zentren- sowie nahversorgungsrelevante Angebote.

Durch die bestehenden ausgeprägten Angebotsstrukturen in den nahversorgungsrelevanten (v. a. K+K, Getränke Hoffmann) und zentrenrelevanten (v. a. Action) Sortimentsbereichen steht der Standort in Konkurrenz zu den integrierten Nahversorgungsstandorten wie auch zum zentralen Versorgungsbereich. Gleichwohl weist der Standort auch eine ergänzende Versorgungsfunktion im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (v. a. Sonderpreis Baumarkt, Meine Küche, eingeschränkt auch JYSK) und damit eine standorttypische Ausrichtung für einen Sonderstandort auf. Dies ermöglicht perspektivisch eine klare Profilierung im Bereich des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels.

Der Standortbereich wird als **Sonderstandort Grevener Damm Süd**[40] fortgeschrieben. Für den Bereich werden folgende Entwicklungszielstellungen ausgesprochen.

Entwicklungszielstellungen Sonderstandort Grevener Damm

- Sicherung und Stärkung des bestehenden nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes
- Positivraum für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (groß- und kleinflächig)
- (Weiterhin) Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

[40] Umbenennung um Verwechselungen mit dem Nahversorgungsstandort Grevener Damm (s. Kapitel 6.6) und dem Sonderstandort Grevener Damm Nord (s. nachfolgende Ausführungen) zu vermeiden.

6.7.3 Sonderstandort Borghorster Straße / Spatzenweg / Erzweg



Abbildung 38: Sonderstandort Borghorster Straße / Spatzenweg

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; alte Abgrenzung: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten – Fortschreibung 2014. Junker + Kruse Stadtforschung und Planung; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Der Sonderstandort Borghorster Straße / Spatzenweg / Erzweg (s. Abbildung 38) liegt in einer teilintegrierten Lage im westlichen Stadtgebiet von Emsdetten. Durch die direkte Lage an der Borghorster Straße sowie die Nähe einer ÖPNV Bushaltestellen besteht eine gute Erreichbarkeit sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den ÖPNV. Der Angebotsschwerpunkt am Standort umfasst nicht zentrenrelevante Sortimente (Baumarktsortiment i. e. S.). Der Standort deckt damit den mittelfristigen Bedarfsbedarf ab. Aufgrund des Angebots weist der Standort eine stabile und standorttypische Ausrichtung auf. Die klare räumliche Trennung durch die Borghorster Straße zum Nahversorgungsstandort Borghorster Straße / Erzweg ermöglicht eine klare Profilierung im Bereich des nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Der Standort wird auf Grundlage der Trennung des ursprünglichen Sonderstandorts (Ausweisung Nahversorgungsstandort Borghorster Straße / Erzweg) neugefasst und als **Sonderstandort Borghorster Straße / Spatzenweg** ausgewiesen. Für den Bereich werden folgende Entwicklungszielstellungen ausgesprochen.

Entwicklungszielstellungen Sonderstandort Borghorster Straße / Spatzenweg

- Sicherung und Stärkung des bestehenden nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes
- Positivraum für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (groß- und kleinflächig)
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

6.7.4 Sonderstandort Grevener Damm Nord



Abbildung 39: Sonderstandort Grevener Damm Nord

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 10/2025; Kartengrundlage: Stadt Emsdetten; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Der Standortbereich Raiffeisen-Markt am Grevener Damm (s. Abbildung 39) liegt in einer teilintegrierten Lage im südlichen Stadtgebiet von Emsdetten. Durch die direkte Lage am Grevener Damm sowie die Nähe zu einer Bushaltestelle besteht eine gute Erreichbarkeit sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den ÖPNV. Der Angebotsschwerpunkt am Standort umfasst im Wesentlichen nicht zentrenrelevante Sortimente (Fachmarkt). Der Standort deckt damit vorwiegend langfristigen Bedarfsbedarf ab und weist damit eine stabile und standorttypische Ausrichtung auf, dies ermöglicht eine klare Profilierung im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Der Standort wird als **Sonderstandort Grevener Damm Nord neu ausgewiesen**. Für den Bereich werden folgende Entwicklungszielstellungen ausgesprochen.

Entwicklungszielstellungen Sonderstandort Grevener Damm Nord

- Sicherung und Stärkung des bestehenden nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes
- Positivraum für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (groß- und kleinflächig)
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

6.8 ZENTREN- UND STANDORTKONZEPT EHZK EMSDETTEN 2026 (ZIEL)

Zusammenfassend werden in der Stadt Emsdetten gemäß vorliegender Konzeptfortschreibung der ZVB Hauptzentrum, zehn Nahversorgungsstandorte sowie drei Sonderstandorte ausgewiesen. In der nachfolgenden Abbildung 40

werden die räumliche Verteilung der Zentren- und Standortstruktur auf gesamtstädtischer Ebene zusammenfassend dargestellt.

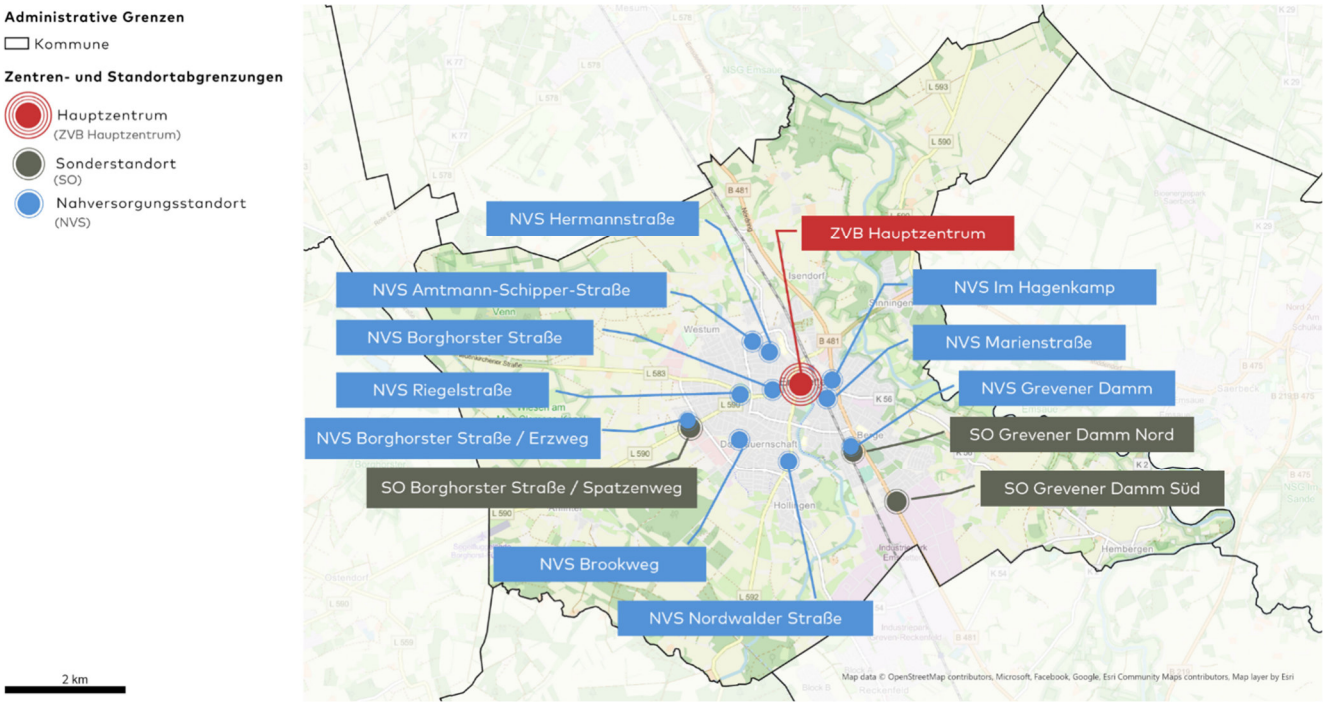


Abbildung 40: Zentrenstruktur Emsdetten 2026

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

6.9 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Stadt Emsdetten als zentrenrelevant, als zentren- und nahversorgungsrelevant sowie als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus EHZK Emsdetten 2014 in modifizierter Form fortgeschrieben.

6.9.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insb. hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes 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 Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. 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 Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel 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,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

6.9.2 Sortimentsliste für die Stadt Emsdetten

Neben den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der Sortimentsliste aus dem EHZK Emsdetten 2014 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt. Des Weiteren wird das Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) bei der Bewertung berücksichtigt. Für eine ausführliche Sortimentsliste mit Bezug zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes wird auf den Anhang verwiesen.

Tabelle 19: Sortimentsliste für die Stadt Emsdetten „Emsdetter Liste" (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i.e.S.
Bekleidung, Wäsche (inkl. Sportbekleidung, inkl. Arbeitsbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren und Matratzen (ohne Bettwäsche)
Briefmarken und Münzen	(Schnitt-)Blumen	Elektrogroßgeräte
Bücher	Zeitungen/ Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Campingartikel (ohne Campingmöbel)		Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)
Elektrokleingeräte		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz		Kinderwagen
Glas/Porzellan/Keramik		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel, Küchenmöbel)
Hausrat/Haushaltswaren		Pflanzen/Samen
Heimtextilien		Reitsportartikel (ohne (Reit-) Sportbekleidung)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Sportartikel (hier Sportgroßgeräte)
Lampen/Leuchten		Teppiche
Lederwaren		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungskleinelektronik (inkl. Tonträger)		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		
Schuhe (inkl. Sportschuhe, inkl. Arbeitsschuhe)		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, ohne Sportgroßgeräte)		
Uhren/ Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Gegenüber der Sortimentsliste EHK aus dem Jahr 2014 ergeben sich folgende wesentliche **Änderungen:**

- Deutliche Vereinfachung durch Zusammenfassung von Sortimenten (bspw. Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortimente, Unterhaltungselektronik)
- Auflösung des Sortiments Erotikartikel (Zuordnung zu anderen Sortimenten)

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses EHZK 2026 als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden (vgl.

Anhang), um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten. Für die älteren Bebauungspläne, die auf das EHZK Emsdetten 2014 verweisen, besteht in diesem Zusammenhang kein Handlungs- und Anpassungsbedarf.

6.10 STEUERUNGSLEITSÄTZE

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

6.10.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Nahversorgungssteuerung des künftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze 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 der Stadt insbesondere zugunsten einer gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Für bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden.

Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet. Im Rahmen der Überplanung von Standorten kann i. S. d. Ziels 6.5-7 des LEP NRW zur hinreichenden Abwägung von Eigentümerinteressen im Einzelfall ein aktiver Bestandsschutz eingeräumt werden. Hierbei können ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche vorgenommen werden, wenn diese der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen sowie den übrigen Zielstellungen für den Standortbereich nicht entgegenstehen bzw. diesen dienlich sind. Dabei sind mehr als unerhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung in

dem Zusammenhang auszuschließen (Nachweis durch eine entsprechende Auswirkungsanalyse).

6.10.2 Steuerungsleitsätze für die Stadt Emsdetten

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Emsdetten empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist primär im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln.

- Im **ZVB Hauptzentrum Emsdetten** primär, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Hauptzentrums zu begünstigen (groß- und kleinflächig).
- In den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** ist Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment lediglich deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes" (deutlich kleinflächig) möglich.
- In **nicht integrierten Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem[41] Hauptsortiment

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich (ZVB Hauptzentrum Emsdetten) und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz weiterhin primär auf den **zentralen Versorgungsbereich** fokussiert werden (klein- und großflächig).
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung auch an (perspektivischen) **Nahversorgungsstandorten**, sofern mehr als unerhebliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Nahversorgung vermieden werden.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes" (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschaftsladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (als Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden) sowie restriktiver Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen (nur ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterung im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes).

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich und an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung grundsätzlich auch an anderen Standorten im

[41] Gleichzeitig auch zentrenrelevant.

gesamten Stadtgebiet möglich, sofern städtebauliche und/oder stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß der landesplanerischen Vorgaben auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m²** eines Vorhabens zu begrenzen. Eine **ausdifferenzierte Begrenzung** der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment.

Leitsatz IV: „Anschmiegen" an den zentralen Versorgungsbereich

Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung oder Erweiterung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des ZVB** (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Emsdetten.

Leitsatz V: Annexhandel

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von Annexhandel (landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, sog. Handwerksprivileg/Werksverkauf), bei den Produkten des Betriebes direkt vor Ort verkauft werden sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet wird,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig **deutlich untergeordnet** ist,
- eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überscheitet.

7 Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

Im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Emsdetten werden in diesem Kapitel 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.

7.1 EMPFOHLENE BAUPLANUNGSRECHTLICHE STEUERUNGSSTRATEGIEN

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte" Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte" Standorte[42] bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 BauGB. Um nach außen Steuerungswirkung zu entfalten, muss eine Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) umgesetzt werden.

Im Folgenden gilt es, die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs zu harmonisieren.

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

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Stadtzentrum gemäß der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Bei akutem Handlungsbedarf zur Vermeidung von Fehlentwicklungen i. s. d. Einzelhandelskonzepts kurzfristiger Standortumbau an Standorten durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten, z. B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimente an die fortgeschriebene Emsdetter Sortimentsliste und/oder in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimente (insb. zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher

[42] „Erwünscht" bzw. „unerwünscht" i. S. d. Einzelhandelskonzepts im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

Festsetzungen für diese Gebiete unter Vermeidung möglicher entschädigungspflichtiger Planungsschäden.

- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten (z. B. in dezentralen Lagen) in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgungsstrukturen zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich oder für die Nahversorgung im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Emsdetter Liste zentrenrelevanter Sortimente.

7.2 DAS EINZELHANDELSKONZEPT IM KONTEXT DER BAULEITPLANUNG

Zur Überprüfung der relevanten Bebauungspläne sollte in einer nachgelagerten Untersuchung eine Baurechtsanalyse durchgeführt werden.

In dieser sollte eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Baurecht erfolgen. Aus den Ergebnissen sollte geschlussfolgert werden, inwieweit bauplanungsrechtliche Anpassungen notwendig sind. Im Einzelnen sollte dabei untersucht werden:

- Notwendigkeit zur Anpassung von Bauleitplänen an Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben aus dem vorliegenden Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept
- Erarbeitung/Überprüfung konkreter textlicher Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels in Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI)
- Prüfung, ob eine weitere Überplanung unbeplanter Innenbereiche, insbesondere in Bereichen, die potenziell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Frage kämen, notwendig ist (z. B. über einfache Bebauungspläne gemäß § 9 Absatz 2a BauGB)
- Prüfung der Abgrenzung der Kerngebiete in Zusammenschau mit den Entwicklungsempfehlungen des EHZK
- Analyse möglicher Vertrauens- und Planungsschäden nach §§ 39 ff. BauGB
- Wenn nötig: Änderung fehlerhafter Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

7.3 DEFINITON DER BETRIEBSTYPEN AUTOMATENLADEN/AUTOMATENKIOSK UND DEREN STEUERUNGSNOTWENDIGKEIT

Im Kontext der Einzelhandelsentwicklung und der Sicherung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche kommt der bauleitplanerischen Steuerung von gewerblichen Nutzungen, insbesondere des Einzelhandels, eine grundlegende Bedeutung zu. Das hier vorliegende Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten ist als übergeordnetes städtebauliches

Entwicklungskonzept im Sinne (i. S.) des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet worden und stellt, wenn durch das entsprechend politisch legitimierte Gremium beschlossen, einen gewichtigen Abwägungsbelang für die kommunale Bauleitplanung dar.

Für den ZVB Hauptzentrum Emsdetten werden in dem vorliegendem EHZK städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele benannt (s. Kapitel 6.4). Um diese erreichen zu können und die städtebaulich-funktionale Ausprägung, Qualität und Funktionsfähigkeit des ZVB zu sichern und weiterzuentwickeln, sind im hier vorliegendem EHZK konkrete Mechanismen zur Einzelhandelssteuerung dargelegt. Neben den konkreten Steuerungsmechanismen des EHZK empfiehlt es sich, weitere gewerbliche Nutzungen (z. B. bestimmte Arten von Vergnügungsstätten), die zwar grundsätzlich bauplanungsrechtlich innerhalb des ZVB zulässig sind, aber die aufgrund ihrer Ausprägung und Wirkung geeignet sind, die städtebauliche Qualität, Funktionsfähigkeit und das Image eines zentralen Versorgungsbereiches städtebaulich erheblich negativ zu beeinflussen, bauleitplanerisch zu steuern.

Zu den entsprechenden Nutzungen zählen auch **Automatenkioske** (s. Abbildung 41). Diese sind als Anlagentyp dem stationären Einzelhandel zuzuordnen, stellen jedoch eine spezifische, eigenständige Unterart dar, die sich durch folgende Merkmale von sonstigen Einzelhandelsnutzungen abgrenzt:

- Automatisiertes Verkaufsprinzip über Verkaufsautomaten in einem Verkaufsraum (Automatenkiosk mit Verkaufsraum) oder an einer Ladenfront (Automatenkiosk ohne Verkaufsraum) ohne Verkaufs- und Kundenservice-Personal
- Öffnungszeiten: i. d. R. durchgängig bzw. erweitert (gegenüber den weiteren Betrieben des stationären Einzelhandels mit Verkaufspersonal)
- Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel: Getränke (Dosen, Flaschen; teilweise auch alkoholische Getränke), Lebensmittel (Snacks, Süßigkeiten, Convenienceprodukte), Tabakwaren (inkl. Zubehör sowie Vape- oder E-Vape-Produkte); bisweilen Sortimentsabrundung durch Grundangebot an Köperpflegeartikeln (Drogeriewaren)
- Automatenkioske mit Verkaufsraum bisweilen ergänzt um Freizeitnutzungen (z. B. Boxautomaten)

Aufgrund ihrer klar abgrenzbaren Struktur und ihres Auftretens in der sozioökonomischen Realität sind Automatenkioske grundsätzlich als eigenständige Unterart des stationären Einzelhandels definierbar.

Aus städtebaulich-funktionaler Perspektive lösen Automatenkioske spezifische städtebaulich-funktionale Wirkungen aus, die insbesondere im ZVB Hauptzentrum Emsdetten – wie auch in anderen zentralen Versorgungsbereichen – kritisch zu bewerten sind. Hierzu zählen insbesondere:

- Einschränkung der Angebotsvielfalt
- Abwertung der Angebotsstruktur
- Verringerung der Nutzungsvielfalt
- Lärmbelästigung durch lange Öffnungszeiten sowie daraus resultierende Nutzungskonflikte
- Störung des Stadtbildes durch auffällige Werbung und ortsuntypische Außenfrontgestaltung (s. Abbildung 41)
- Mangelhafte Integration ins Stadtbild (geschlossene oder verklebte Fensterfronten)
- Imageverlust eines Gebiets/einer Lage

In Summe können Automatenkioske demnach Trading-Down-Prozesse im ZVB Hauptzentrum Emsdetten auslösen bzw. weiter verstärken und somit zu einer städtebaulich-funktionalen Beeinträchtigung des ZVB oder einzelner Lagebereiche von diesem beitragen.

Vor dem Hintergrund dieser negativen städtebaulich-funktionalen Wirkungen erscheint es städtebaulich geboten, Automatenläden und Automatenkioske im ZVB Hauptzentrum Emsdetten im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten auszuschließen, um die Ziele der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des ZVB wie auch dessen Stärkung als qualitätsvoller Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort (s. v. a. Kapitel 5.1 und 6.4) erreichen zu können.

Die Steuerung von Automatenkiosken kann grundsätzlich über Instrumente der Bauleitplanung erfolgen. Rechtsgrundlage hierfür ist insbesondere § 1 Abs. 9 BauNVO, wenngleich die Steuerung auch über einfache Bebauungspläne erfolgen kann. Demnach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen allgemein zulässig, unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern hierfür besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Diese müssen sich aus der konkreten örtlichen Situation und den planerischen Zielsetzungen ableiten lassen, die Grundlage bilden hier die entsprechenden Aussagen des EHZK. Ergänzend können weitere informelle Konzepte als Begründungsgrundlage herangezogen werden, um die rechtliche Absicherung der planerischen Steuerung zu stärken.

Die vorstehenden Ausführungen zur bauleitplanerischen Steuerung von Automatenkiosken beziehen sich vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Hauptzentrum Emsdetten. Aufgrund der besonderen städtebaulich-funktionalen Bedeutung dieses Bereichs sowie des dort festzustellenden verstärkten Strukturwandels bestehen erhöhte Anforderungen an die Sicherung der Angebotsqualität, Nutzungsvielfalt, Frequenzwirkung und Aufenthaltsqualität.

Außerhalb des ZVB ist eine entsprechende Steuerung zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sie setzt jedoch eine eigenständige, standortbezogene städtebauliche Begründung voraus. Eine pauschale Übertragung der für den ZVB abgeleiteten Steuerungserfordernisse auf das übrige Stadtgebiet ist daher nicht sachgerecht.

Aus den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen für das Hauptzentrum ergibt sich ein konkreter bauleitplanerischer Handlungsbedarf. Die hierfür erforderlichen

Regelungen können nicht unmittelbar durch das EHZK umgesetzt werden. Zur wirksamen Steuerung der Nutzungen ist vielmehr die Aufstellung neuer Bebauungspläne bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne erforderlich.



Abbildung 41: Automatenläden im ZVB Hauptzentrum Emsdetten
Quelle: Fotos Stadt + Handel.

8 Schlusswort

In diesem Konzept werden für den Einzelhandel der Stadt Emsdetten klar definierte Versorgungsaufgaben, Entwicklungsempfehlungen und Leitlinien formuliert. Somit können zukünftig stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abgeleitet werden. Hinsichtlich der aktuellen Einzelhandelsstruktur, insb. des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Emsdetten, den zehn Nahversorgungsstandorten sowie den drei Sonderstandorten, verfügt die Stadt Emsdetten damit über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, Angebots- und Nahversorgungsstrukturen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage von Emsdetten in unmittelbarer räumlicher Nähe zu mehreren Mittel- und Oberzentren ergibt sich die Notwendigkeit, den zentralen Versorgungsbereich aktiv weiterzuentwickeln und strategisch zu stärken. Durch eine gezielte Profilierung und funktionale Aufwertung von diesem kann eine deutlich stärkere Positionierung im Wettbewerb mit umliegenden Konkurrenzstandorten sowie gegenüber dem stetig wachsenden Online-Handel erreicht werden.

Obgleich es sich bei diesem EHZK primär um ein stadtplanerisches Steuerungsinstrument handelt, entfaltet es darüber hinaus wichtige Impulse für weitere Handlungsfelder der Standortentwicklung. So kann es beispielsweise als fachliche Grundlage für ergänzende Bausteine – etwa ein eigenständiges Gastronomiekonzept/Steuerungskonzept zur Profilierung und Belebung der Innenstadt erweitert werden. Darüber hinaus bietet das Konzept vielfältige Anknüpfungspunkte für zukünftige Entwicklungsprozesse. Es schafft einen strategischen Rahmen sowohl für größere Investitions- und Entwicklungsvorhaben als auch für kleinere, standortbezogene Maßnahmen. Ebenso unterstützt es die Erarbeitung von spezifischen Strategien für einzelne Lagen oder Quartiere und fördert prozessbegleitende Maßnahmen zur Standortstärkung. Im Rahmen der weiteren Innenstadtentwicklung wird eine enge Kooperation mit dem ServiceCenter Innenstadt (SCI) empfohlen. Dabei kann das bestehende integrierte Handlungskonzept „Zukunft findet INNENstadt“ aus dem Jahr 2016 evaluiert und bei Bedarf angepasst bzw. gezielt weiterentwickelt werden. Darauf aufbauend gilt es, im Bereich des Leerstands- und Ansiedlungsmanagements neue Ansätze zu entwickeln, die an die Erfahrungen aus dem Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren NRW“ (ZIO) anknüpfen, das Ende 2027 ausläuft. Hierbei können insb. innovative Formate wie Wettbewerbe oder Open-Calls zur gezielten Aktivierung und Bespielung von Leerständen beitragen. Ergänzend können Partizipations- und Beteiligungsformate genutzt werden, indem beispielsweise der Tag der Städtebauförderung genutzt wird, um zentrale Stadtentwicklungsthemen öffentlich zu platzieren und den Dialog mit der Stadtgesellschaft zu fördern.

Der Prozess wurde durch die Verwaltung sowie die parallel einberufenen Facharbeitskreise begleitet und konstruktiv unterstützt. Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insb. zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die mit hohem Gewicht in

die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Absatz 6 Nr. 11 und § 9 Absatz 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, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (s. Abbildung 42).

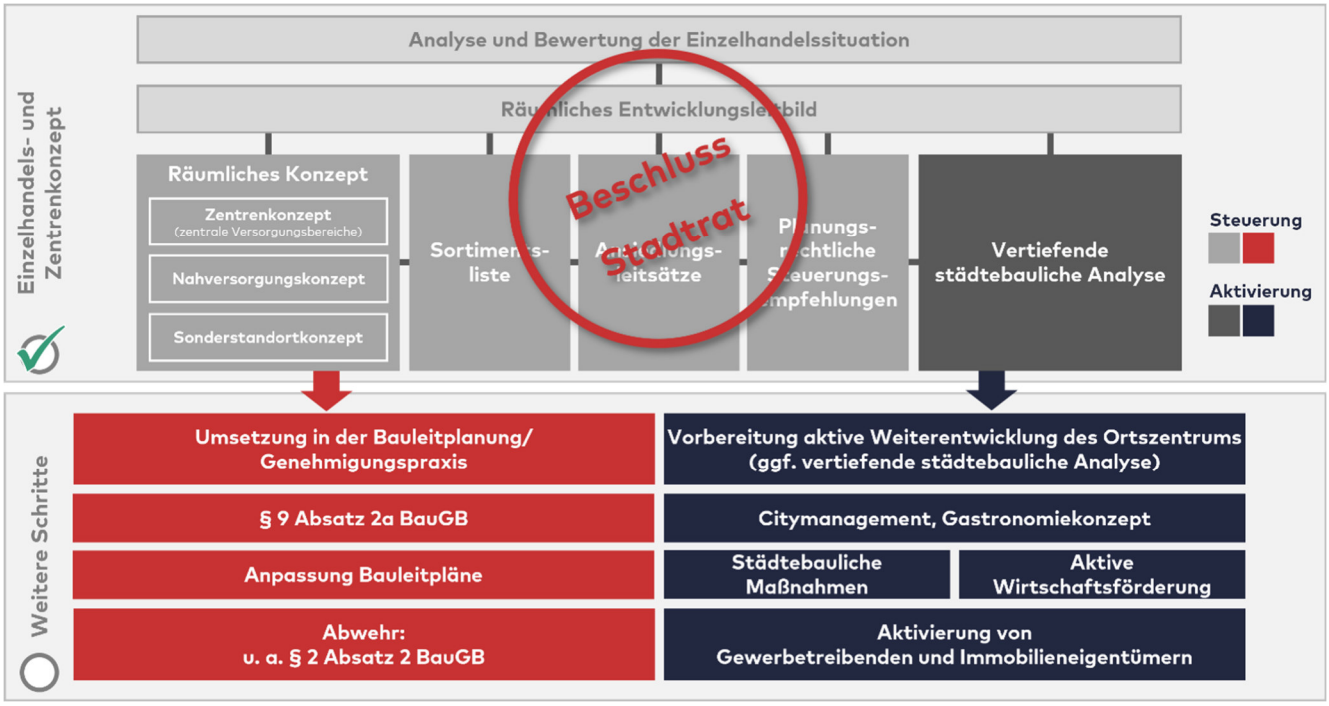


Abbildung 42: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive gesamtstädtische Politik
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Durch Spätfolgen der Covid-19-Pandemie und die aktuell virulenten weltweiten, multiplen Krisen ist aus fachgutachterlicher Sicht weiterhin von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Emsdetten auszugehen. Von einer weiteren Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist zudem grundlegend weiterhin auszugehen. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen der Emsdettener Innenstadt vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen zu kompensieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist daher mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf bis sieben Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (2014) (Hrsg.): Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten - Fortschreibung. Im Auftrag der Stadt Emsdetten.

Einzelhandelserlass NRW 2021: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Online-Monitor 2024. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bischopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

LEP NRW 2024: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen.

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

DATENBANKEN

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): statistik.arbeitsagentur.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

IT.NRW (Hrsg.): https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistische Ämter der Länder (Hrsg.): pendleratlas.statistikportal.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	12
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse	16
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster	18
Abbildung 4:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz	20
Abbildung 5:	Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2024	20
Abbildung 6:	Entwicklung der Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland	22
Abbildung 7:	Entwicklung der Verkaufsflächen aller Lebensmittelgeschäfte in Deutschland	23
Abbildung 8:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten	24
Abbildung 9:	Zentrengefüge im Umfeld der Stadt Emsdetten	25
Abbildung 10:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Emsdetten und Umgebung	28
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in Emsdetten nach Warengruppen und Lagebereichen	29
Abbildung 12:	Standortstruktur gemäß EHZK 2014 Emsdetten	34
Abbildung 13:	Weitere Standortbereiche gemäß EHZK Emsdetten 2014	38
Abbildung 14:	Räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Emsdetten	51
Abbildung 15:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Emsdetten	53
Abbildung 16:	Einwohnerprognose für die Stadt Emsdetten	55
Abbildung 17:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland	56
Abbildung 18:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	57
Abbildung 19:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	58
Abbildung 20:	Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten	59
Abbildung 21:	Warenspezifische Entwicklungsperspektive	60
Abbildung 22:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)	66
Abbildung 23:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	68
Abbildung 24:	Zentrenstruktur Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Emsdetten 2026	70
Abbildung 25:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Emsdetten	71
Abbildung 26:	Abgrenzung des Standortes NVS Borghorster Straße	77

Abbildung 27: Abgrenzung des Standortes NVS Im Hagenkamp 79
Abbildung 28: Abgrenzung des Standortes NVS Hermannstraße 80
Abbildung 29: Abgrenzung des Standortes NVS Amtmann-Schipper-Straße.....81
Abbildung 30: Abgrenzung des Standortes NVS Riegelstraße 85
Abbildung 31: Abgrenzung des Standortes NVS Brookweg.....87
Abbildung 32: Abgrenzung des Standortes NVS Nordwalder Straße.....88
Abbildung 33: Abgrenzung des Standortes NVS Marienstraße.....89
Abbildung 34: Abgrenzung des Standortes NVS Borghorster Straße / Erzweg.....91
Abbildung 35: Abgrenzung des Standortes NVS Grevener Damm..... 92
Abbildung 36: Übersicht Nahversorgungsstandorte der Stadt Emsdetten (Zielperspektive)..... 93
Abbildung 37: Sonderstandort Grevener Damm 95
Abbildung 38: Sonderstandort Borghorster Straße / Spatzenweg..... 97
Abbildung 39: Sonderstandort Grevener Damm Nord 98
Abbildung 40: Zentrenstruktur Emsdetten 2026 99
Abbildung 41: Automatenläden im ZVB Hauptzentrum Emsdetten.....109
Abbildung 42: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive gesamtstädtische Politik.....111

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen	13
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen (für die Stadt Emsdetten)	27
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Stadt Emsdetten	29
Tabelle 4:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Stadt Emsdetten	32
Tabelle 5:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Emsdetten	50
Tabelle 6:	Relevante Rahmenbedingungen der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven für Emsdetten	61
Tabelle 7:	Entwicklungsperspektiven für die Stadt Emsdetten bis 2030	62
Tabelle 8:	Bewertung der Standortbereiche in der Stadt Emsdetten (gem. Kapitel 4.5)	76
Tabelle 9:	Bewertung des Standorts NVS Borghorster Straße	78
Tabelle 10:	Bewertung des Standorts NVS Im Hagenkamp	79
Tabelle 11:	Bewertung des Standorts NVS Hermannstraße	80
Tabelle 12:	Bewertung des Standorts NVS Amtmann-Schipper-Straße	82
Tabelle 13:	Bewertung des Standorts NVS Riegelstraße	86
Tabelle 14:	Bewertung des Standorts NVS Brookweg	87
Tabelle 15:	Bewertung des Standorts NVS Nordwalder Straße	88
Tabelle 16:	Bewertung des Standorts NVS Marienstraße	90
Tabelle 17:	Bewertung des Standorts NVS Borghorster Straße / Erzweg	91
Tabelle 18:	Bewertung des Standorts NVS Grevener Damm	93
Tabelle 19:	Sortimentsliste für die Stadt Emsdetten „Emsdetter Liste" (Kurzfassung)	101
Tabelle 20:	Sortimentsliste für die Stadt Emsdetten (Langfassung)	118

Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ggf.	gegebenenfalls
d. h.	das heißt
Drog	Drogeriewaren
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH	Einzelhandel
etc.	et cetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
EHZK	Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept
GE	Gewerbegebiet
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
i. H. v.	in Höhe von
insb.	insbesondere
inkl.	inklusive
i. S. d.	im Sinne des / der
IT.NRW	Information und Technik Nordrhein-Westfalen
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
m / m²	Meter / Quadratmeter
Mio.	Million(en)
mind.	mindestens
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarde(n)
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVS	Nahversorgungsstandort
o.Ä.	oder Ähnliches
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
s.	siehe
SB	Selbstbedienung
SCI	ServiceCenter Innenstadt
siL	städtebaulich integrierte Lage
SO	Sonderstandort
s. u.	siehe unten
u. a.	unter anderem

v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleich(e)
VKF	Verkaufsfläche
VM	Verbrauchermarkt
WZ	Warengruppenverzeichnis
z.B.	zum Beispiel
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Sortimentsliste Langfassung

Tabelle 20: Sortimentsliste für die Stadt Emsdetten (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung, inkl. Arbeitsbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung und Pelzwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck
Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl und Sesselauflagen u. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn,
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Kürschnerwaren	aus 47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Pelzwaren)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41 47.42	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Schuhe (inkl. Arbeitsschuhe)	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Waffen und
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Brief-marken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren, Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren, Matratzen)
Elektrogroßgeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel, Küchenmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (ohne (Reit-)Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reitsportartikel)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frechen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Glossar

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Allgemeine Siedlungsbereiche sind definierte Gebiete, in denen die vorherrschende Nutzung primär aus Wohnnutzung, kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie der sozialen Infrastruktur besteht. Sie dienen der wohnungsnahen Versorgung und der Sicherung einer funktionierenden Siedlungsstruktur, ohne dass sie vorrangig als Zentren für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen sind. Allgemeine Siedlungsbereiche werden in Nordrhein-Westfalen im Rahmen der Regionalpläne ausgewiesen. Die Landesentwicklungsplanung gibt dafür den verbindlichen Rahmen vor, die konkrete räumliche Festlegung erfolgt jedoch auf Regionalplan-Ebene.

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. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

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.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m². Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Betriebstyp 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 sortimentsspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 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 Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Fristigkeitsstufen

Warengruppen lassen sich in 3 Fristigkeitsstufen – oder auch Bedarfsstufen genannt – aufteilen. Der kurzfristige Bedarf beinhaltet z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet. Die mittelfristige Fristigkeitsstufe ist bereits dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen, entsprechende Sortimente werden mindestens über mehrere Wochen oder Monate genutzt. Typische Sortimente dieser Fristigkeitsstufe sind z. B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel. Die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe werden über einen langen Zeitraum (bspw. mehrere Jahre) hinweg genutzt, entsprechende Sortimente sind bspw. Elektrowaren, Möbel und Uhren und Schmuck.

Gamification

Gamification meint den Einsatz spielerischer Elemente, z. B. digitaler Rallyes, Challenges oder Belohnungssysteme, um Besucher zur Erkundung, Nutzung oder Mitgestaltung des Stadtraums zu motivieren. Im Einzelhandel dient dies insb. der Steigerung von Kundenfrequenz, Bindung und Einkaufserlebnis.

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.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer im Vergleich zum Supermarkt niedrigeren Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 – 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber.

Nahversorgungsstandort (NVS)

Ein Nahversorgungsstandort ist ein städtebaulich integrierter Standort, der nahmobilitätsorientiert an Wohngebiete angebunden ist, an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichert, ohne zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. Er trägt zur Verbesserung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgung bei und berücksichtigt städtebauliche Verträglichkeit und lokale Besonderheiten. Ein Nahversorgungsstandort umfasst i. d. R. einen strukturprägenden

Lebensmittelmarkt und wenige ergänzende Angebote (bspw. Lebensmittelhandwerk). Die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich werden durch Nahversorgungsstandorte nicht hinreichend erfüllt.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 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).

Smart-City

Eine Smart City bezeichnet u. a. ein städtisches Entwicklungskonzept, bei dem digitale Technologien, Daten und vernetzte Systeme eingesetzt werden, um städtische Funktionen effizienter, nutzerorientierter und nachhaltiger zu gestalten. Für Einzelhandel und Innenstadtentwicklung können darunter z. B. digitale Informationsangebote, intelligente Infrastruktur, datenbasierte Entscheidungsgrundlagen oder Services zur Verbesserung von Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität fallen.

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 Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment 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 Randsortiment 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.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage /städtebaulich integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche 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.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

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

Supermarkt

Der Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Untertyp eines Lebensmittelvollsortimenters, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² bis i. d. R. rd. 2.500 m² Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet.

Das Sortiment umfasst sowohl Herstellermarkenartikel als auch Handelsmarken, die Artikelanzahl und das Preisniveau liegt zumeist über der eines Lebensmitteldiscounters.

Trading-Down-Prozess

Betrieblich: „Trading down" bezeichnet 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. **Trading up Prozesse** beschreiben die umgekehrte Entwicklung hin zu höherwertige und -preisigen Anbietern bzw. Angeboten.

Lagebezogen: Ein *lagebezogener Trading-Down-Prozess* beschreibt die Abwertung von Nutzungen in bestimmten Lagen – meist innerstädtischen Geschäfts- oder Einzelhandelslagen – bei der höherwertige Angebote (z. B. Fachgeschäfte, mittel- bis hochpreisige Einzelhandelsbetriebe, mittel- bis hochwertige Gastronomie) durch weniger anspruchsvolle oder niedrigpreisige Nutzungen (z. B. Matratzenläden, Discountläden, Wettbüros, frequenzarme bzw. ggf. auch störende Dienstleistungen) ersetzt werden. Dieser Prozess kann zu einer weiteren funktionalen und städtebaulichen Abwertung der betroffenen Lage (Trading-Down-Spirale) führen.

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. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufsfläche), überwiegend Selbstbedienung.

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, Pfandrückgaberäume 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.

Vollsortimenter

Ein (Lebensmittel-)Vollsortimenter umfasst die Betriebstypen Supermarkt, Verbrauchermarkt und SB-Warenhaus. Typisch ist im Vergleich zu einem Lebensmitteldiscounter ein breites und tiefes Lebensmittelsortiment sowie je nach Betriebstyp ergänzt durch ein Non-food-Sortiment. Das Sortiment umfasst sowohl Markenartikel (Herstellermarken) als auch Handels-(Eigen-)marken, das Preisniveau liegt oberhalb eines Lebensmitteldiscounters.

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 Dienstleistungen (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 (ZVB) (vereinfacht häufig Zentrum genannt)

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren, Stadtteil- oder Ortsteil-zentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune, die den entsprechenden Kriterien der Rechtsprechung entsprechen.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs wird im BauGB und in der BauNVO an verschiedenen Stellen genannt:

- als bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang in § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB,
- zur Verstärkung der gemeindenachbarlichen Abstimmungspflicht in § 2 Absatz 2 Satz 2 BauGB,
- bei der Festsetzungsmöglichkeit zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche in den nicht beplanten Innenbereichen nach § 9 Absatz 2a BauGB,
- bei der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Absatz 3 BauGB und den Auswirkungen i. S. v. § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO

Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den vor Ort 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 kommunale Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Zentrenergänzende Funktionen (ZeF)

Unter zentrenergänzenden Funktionen werden Nutzungen verstanden, die den Einzelhandel funktional ergänzen und zur Attraktivität, Aufenthaltsqualität sowie zur Sicherung der Versorgungsfunktion beitragen. Hierzu zählen u. a. Gastronomie-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Arztpraxen und weitere Gesundheitsangebote, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie soziale, kulturelle und öffentliche Einrichtungen. Sie stärken die multifunktionale Ausrichtung eines Zentrums, fördern Besucherfrequenzen und verlängern die Verweildauer der Kundschaft.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43