

EINZELHANDELSENTWICKLUNGS- UND ZENTRENKONZEPT für die Stadt Emsdetten

-Fortschreibung-



Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten

- Fortschreibung -

Im Auftrag der Stadt Emsdetten

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen

unter Mitarbeit von
Lena Terpelle



Markt 5 - 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dezember 2014

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung	7
2	Methodische Vorgehensweise	9
2.1	Angebotsanalyse	9
2.2	Nachfrageanalyse	16
2.3	Städtebauliche Analyse.....	17
2.4	Prozessbegleitung.....	18
3	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	22
3.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen	22
3.2	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Emsdetten.....	26
3.3	Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich	28
4	Aktuelle Angebotssituation in Emsdetten	32
4.1	Eckdaten des Einzelhandels in Emsdetten	32
4.2	Angebotsstruktur des Einzelhandels in Emsdetten.....	36
4.3	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Emsdetten.....	47
4.4	Wohnungsnahе Grundversorgung in Emsdetten.....	60
4.5	Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse	63
5	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Emsdetten.....	67
6	Fortschreibung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Emsdetten	78
6.1	Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds	78
6.2	Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung	80
6.3	Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells	85
7	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Emsdetten ..	91
7.1	Zentrale Versorgungsbereiche	91
7.1.1	Der Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt	94
7.1.2	Ehemalige Nahversorgungszentren	97
7.2	Sonderstandorte des Einzelhandels in Emsdetten	98
7.2.1	Standort Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg	98
7.2.2	Sonderstandort Grevener Damm.....	100
7.3	Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung	102

8	Fortschreibung der Emsdettener Sortimentsliste	106
9	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	116
9.1	Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung	125
Anhang		127
Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe		129

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Stadt Emsdetten verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungs-konzept, das vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erarbeitet wurde und 2009 vom Rat der Stadt Emsdetten als „Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten“ beschlossen wurde.

Ein solches konsensfähiges Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben dar. Zum einen erleichtert es der Stadt Emsdetten, frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Planvorhaben bzw. Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einschätzen zu können und dient Stadtverwaltung und Politik der Stadt Emsdetten so als fundierte Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen.

Zum anderen zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Dieses ist mittlerweile rund sechs Jahre alt, da die flächendeckende Erhebung des Emsdettener Einzelhandelsbestandes im Oktober des Jahres 2008 stattgefunden hat. Seitdem haben nicht nur Veränderungen in der Emsdettener Einzelhandelslandschaft stattgefunden, auch werden derzeit verschiedene Einzelhandelsprojekte bzw. Ansiedlungsanfragen im Stadtgebiet diskutiert.

Doch nicht nur die Emsdettener Einzelhandelslandschaft erfährt Veränderungen, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-Novellen) wie auf Landesebene (LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – in Kraft getreten im Juli 2013 mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW) sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt¹.

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat der Rat der Stadt Emsdetten das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung mit einer aktuellen Einzelhandelsbestandsaufnahme sowie der Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts beauftragt.

¹ zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

Diese Untersuchung soll – unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher, demographischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen als auch betrieblicher Anforderungen – einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Emsdetten im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche im Speziellen entwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Emsdetten, wie die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und die Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionsfähigen Grundversorgungssituation eine bedeutende Rolle.

Vor allem soll die neuerliche Fortschreibung des Konzepts auch die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler wie auch privater Seite erhöhen. Die Stadt Emsdetten erhält mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept und dem „abschließenden“ Stadtratsbeschluss ein „neues“ städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie in die Lage versetzt, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen Entscheidungen auf Basis des Einzelhandelskonzepts herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben.² Dies wiederum „entlastet“ die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als das jeweilige Einzelhandelskonzept für den betrachteten Standort vorgibt.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzeptes i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 ist in jüngeren Urteilen z.B. des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorte in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Stadt funktionsgerecht eingebunden ist.“³

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Emsdetten.

Darauf aufbauend sind die im Jahr 2008 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts (Zielsetzungen, Zentrenhierarchie, Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentsliste sowie Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst worden.

² Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 – 4 C 2.07

³ OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

2 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Emsdetten stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Emsdettener Stadtgebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe in zentralen Bereichen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Emsdetten gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definitionen und Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Emsdetten ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Zur erneuten Analyse der Angebotssituation wurde im März / April 2014 eine flächendeckende **Vollerhebung des Emsdettener Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung des gesamten Stadtgebiets bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme laserge-

stützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u> , dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein / Sekt / Spirituosen
	Backwaren / Konditoreiwaren	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u> in Bäckereien
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien
	Getränke	<u>Getränke</u> inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u> (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen</u> für die Innennutzung, Zimmergestecke, <u>Blumentöpfe und Vasen</u> für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel</u> (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel) / <u>lebende Tiere</u> (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien)
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	<u>Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)</u>
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</u> (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel), <u>Kosmetikartikel / Parfümeriewaren</u>
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher	<u>Bücher</u> inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern)
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	<u>Papier / Büroartikel / Schreibwaren</u> auch <u>Büromaschinen</u> (Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen / Zeitschriften	<u>Zeitungen / Zeitschriften</u>
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe		
Bekleidung / Textilien	Bekleidung	<u>Bekleidung</u> , dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte / Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	<u>Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle</u> (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.)
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u> (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	<u>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</u>
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	<u>Glas / Porzellan / Keramik</u> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). <u>Haushaltswaren</u> (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.).
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel / Bastelzubehör</u> (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), <u>Sammlerbriefmarken und -münzen</u>
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u> (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u> (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör)
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler- und Jagdartikel / Waffen</u>
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u> dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u> (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer)
	Sportartikel	<u>Sportartikel / -kleingeräte</u> dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung</u> (inkl. Reitsportbekleidung) / <u>Sportschuhe</u>
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u> dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
überwiegend langfristige Bedarfsstufe		
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	<u>Bettwaren / Matratzen</u> (umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Heimtextilien	<u>Heimtextilien</u> dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), <u>Gardinen / Dekostoffe</u> einschließlich Zubehör, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>
	Wohneinrichtungsartikel	<u>Kunstgewerbe</u> (kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse) / <u>Bilder / Bilderrahmen</u> , sonstige <u>Wohneinrichtungsartikel</u> (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u> dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte	<u>Elektrogroßgeräte</u> dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u> dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	<u>Lampen / Leuchten / Leuchtmittel</u> (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör)
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger</u> (Musik- und Film-CD's/DVD's), <u>Computer und Zubehör</u> (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software), <u>Fotoartikel</u> (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), <u>Telekommunikation und Zubehör</u> (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör), <u>Unterhaltungselektronik und Zubehör</u> (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.).

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte</u> , <u>Optik / Augenoptik</u> , <u>Sanitätsartikel</u>
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck	<u>Uhren / Schmuck</u>
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe	<u>Bauelemente / Baustoffe</u> dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfasern, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge</u> (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), <u>Eisenwaren und Beschläge</u> (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), elektrotechnisches Zubehör und <u>Elektroinstallationsmaterial</u> (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationschränke), <u>Farben / Lacke</u> (Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitt, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), <u>Fliesen</u> , <u>Kamine / Kachelöfen</u> , <u>Rollläden / Markisen</u> (inkl. Sonnenschutz), <u>Sanitärartikel</u> (Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Bädewannen, Duschabtrennungen), <u>Tapeten</u> (auch Kleister), <u>Installationsmaterial</u> für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, <u>Maschinen / Werkzeuge</u> , <u>sonstige baumarktspezifische Artikel</u> (Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter)
	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte</u> (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), <u>Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)</u> wie z.B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen / Samen	<u>Pflanzen / Samen</u> dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u> inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen.
Sonstiges	Erotikartikel	<u>Erotikartikel</u>
	Kinderwagen	<u>Kinderwagen</u>

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Emsdettener Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Aktualisierung der Analyse und Neubewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowie deren Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2008 dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten

ten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 8).

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentrale (Versorgungs)Bereiche

Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.
(siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)

Beispiel: Innenstadt



Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Emsdettener Einzelhandelskonzepts werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Emsdetten integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Beispiel: Borghorster Straße / Eschstraße



Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: Borghorster Straße / Erzweg



Quelle: eigene Zusammenstellung

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Emsdettener Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Emsdetten. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Emsdetten wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Stadtteil- oder Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner

Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

2.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Aktualisierung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Emsdettener Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bun-

desdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Kundenherkunftserhebung

Ein wichtiger Baustein zur Betrachtung der Nachfrageseite ist eine Kundenherkunftserhebung zur Bestimmung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsbereichs des Einzelhandelsstandorts Emsdetten. Diese Erhebung wurde in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Emsdetten durchgeführt. Hierzu wurden in einem Zeitraum von einer Woche im März 2014 in rund 80 exemplarisch ausgewählten Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Hauptbranche und Größenordnungen in der Innenstadt Emsdettens die Postleitzahlen der Wohnorte der jeweils zahlenden Kunden erfasst.

Eine Besonderheit an den Befragungstagen Freitag und Samstag war der Emsdettener Frühjahrsmarkt. Es ist anzunehmen, dass anlässlich dieser Veranstaltung mehr externe Besucher den Emsdettener Einzelhandel aufsuchen, als an „normalen“ Wochenendtagen. Dazu ist jedoch zunächst anzumerken, dass nicht am verkaufsoffenen Sonntag erhoben wurde, der vor allem mit einer erhöhten Zahl externer Besucher zu rechnen ist. Auch wurden ausschließlich die zahlenden Kunden der Einzelhandelsbetriebe, nicht die Festbesucher als solche nach ihrer Herkunft befragt. Rückschlüsse über die Bedeutung der einzelnen Herkunftsorte außerhalb Emsdettens untereinander werden durch diese Besonderheit zudem nicht beeinträchtigt. Dennoch wurden auf Basis einzelner Vergleichserhebungen in Emsdetten an anderen Samstagen sowie Vergleichsdaten aus anderen Städten die erfassten Zahlen externer Besucher (im Verhältnis zu Emsdettener Kunden) durch rechnerische Faktoren nachträglich bereinigt. Hierdurch ergibt sich eine valide empirische Grundlage, die neben anderen Faktoren in die Bestimmung des aktuellen Einzugsgebiets der Stadt Emsdetten eingeflossen ist (vgl. Kap. 3.2).

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Emsdetten im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2009 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Insgesamt werden alle vorhandenen (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und entsprechend abgegrenzt. Und dies auch mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall auch eine aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau

von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte⁴
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2009 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbe-
reiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung⁵ keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.4 Prozessbegleitung

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung des besten Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns

⁴ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden

⁵ vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

(mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen. Aus diesem Grund wird von Seiten des Gutachters nach wie vor ein besonderer Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt.

Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Emsdetten wird dementsprechend durch Sitzungen mit folgenden Gruppen / Gremien begleitet:

Projektbegleitender Arbeitskreis (Lenkungsgruppe)

Der projektbegleitende Arbeitskreis hat sich während des Bearbeitungszeitraumes je nach Arbeitsfortschritt getroffen. Hier wurden die Untersuchungsinhalte diskutiert und die jeweiligen Ergebnisse als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte abgestimmt. Zu den Mitgliedern des Emsdettener Arbeitskreises gehörten neben dem Gutachterbüro Vertreter folgender Institutionen bzw. Gremien:

- Industrie- und Handelskammer Nordwestfalen
- Handwerkskammer Münster
- Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e. V.
- Emsdettener Händlergemeinschaft EMSIG
- Bezirksregierung Münster
- Bürgermeister der Stadt Emsdetten
- Stadtverwaltung der Stadt Emsdetten, Fachdienst 23: Wirtschaft / Wohnen
- Stadtverwaltung der Stadt Emsdetten, Fachdienst 61: Stadtentwicklung und Umwelt
- Stadtverwaltung der Stadt Emsdetten, Fachdienst 10: Strategie, Kommunikation und interne Dienste
- Stadtverwaltung der Stadt Emsdetten, Fachdienst 60: Technische Dienste und Infrastruktur
- Externes Beratungsunternehmen SH Selection

An folgenden Terminen wurden entsprechende Sitzungen durchgeführt:

- 1. Arbeitskreis: 30. Juni 2014
- 2. Arbeitskreis: 29. August 2014

Den Teilnehmern der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Evaluierungsgespräche zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009

Die Evaluierung der Praxiserfahrungen von verschiedenen Akteuren mit dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 ist ein wichtiger Baustein der Fortschreibung des Konzeptes. Neben der Analyse der Einzelhandelsentwicklung können somit auch Stärken und Schwächen der Möglichkeit zur Steuerung des Einzelhandels aufgedeckt werden und in die Fortschreibung mit einfließen. Die Gespräche wurden im Rahmen der Sitzung des ersten Arbeitskreises mit teilnehmenden Vertretern der oben genannten Institutionen geführt.

Die Ergebnisse des Gesprächs stellen sich wie folgt dar.

- In der Gesamtschau wurde die kontinuierliche Entwicklung und Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes sowie dessen Wirkung auf die Standortstruktur in Emsdetten von den teilnehmenden Gesprächspartnern positiv bewertet.
- Die Stadtverwaltung hat das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept konsequent umgesetzt. In der täglichen Verwaltungspraxis gilt es als Handlungsleitfaden zur Beurteilung von Vorhaben und Grundlage bei der Aufstellung / Begründung von Bebauungsplänen. Insbesondere die inhaltliche Ausrichtung der Ziele in Richtung Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, Stärkung und Entwicklung der Innenstadt sowie Ausbau und Verbesserung der Nahversorgung wurde positiv hervorgehoben.
- Eine Umsetzung des Ziels zur Stärkung der Innenstadt sei jedoch in der Realität nur eingeschränkt anhand konkreter Entwicklungen ablesbar (z.B. gestalterische Verbesserungen, einzelne Einzelhandelsansiedlungen). Dem wurde jedoch entgegengehalten, dass das Einzelhandelskonzept insbesondere auch bei der Abwehr von potenziell zentrenschädlichen Entwicklungen an nicht integrierten Standorten angewendet wurde, so dass die Innenstadt bis heute weitgehend stabil geblieben ist.
- Während die prognostizierten quantitativen Verkaufsflächenpotenziale in der Praxis nur sehr eingeschränkt herangezogen werden konnten und die in der Analyse aufgeführten Zahlen in manchem Zusammenhang nicht vergleichbar oder nachvollziehbar waren, fehlten im letzten Konzept zudem plakative Aussagen zur Zielsetzung hinsichtlich qualitativer oder räumlicher Verbesserungen ebenso wie konkrete Aussagen zur Ansiedlungs- und Entwicklungsflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe.
- Auch an den 2009 definierten Nahversorgungszentren konnte keine nennenswerte Weiterentwicklung stattfinden. Aus heutiger Sicht sei zu hinterfragen, ob diese Standorte noch als „zentrale Versorgungsbereiche“ haltbar sind.
- Bei der praktischen Umsetzung gab es Probleme bei der Anwendung der Sortimentsliste, die insbesondere auf unklaren Differenzierungen von Warengruppen bzw. den Zuordnungen einzelner Teilsortimente basierte. Die Emsdettener Sortimentsliste musste daher nachgearbeitet bzw. weiter ausdifferenziert werden.
- Hinsichtlich einer auch breiten politischen Akzeptanz des Konzeptes wurde der

Wunsch nach mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Aussagen formuliert. Insbesondere geht es hier um klar formulierte Ziele, die auch differenzierte Aussagen zu räumlichen wie qualitativen Entwicklungen enthalten.

- In Bezug auf zukünftige Entwicklungen wurde vor allem die Sorge hinsichtlich der sich verschärfenden Konkurrenzsituation durch Entwicklungen in der Region und deren potenzieller Auswirkungen auf die Emsdettener Innenstadt formuliert. Entsprechend wurde die Notwendigkeit der Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt zur Positionierung dieses Einzelhandelsstandorts noch einmal deutlich hervorgehoben. Dabei spielte auch die Prüfung der räumlichen Definition des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt vor dem Hintergrund der Umsetzung von Entwicklungspotenzialen eine Rolle.
- Gewünscht wurde zudem eine stärkere Berücksichtigung des Themas Online-Handel und dessen Auswirkungen auf die Strukturen des stationären Einzelhandels.
- Die grundsätzliche Ausrichtung der Ziele und Grundsätze sowie sonstiger konzeptioneller Bausteine wurde weitgehend bestätigt.

Einbindung der Politik

Das vom Gutachterbüro vorgelegte Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept stellt eine Entscheidungsgrundlage dar, dessen Umsetzung nicht zuletzt auch von der Akzeptanz der politischen Entscheidungsträger in der Stadt Emsdetten abhängt. Zusätzlich wurde daher in den zuständigen Fachausschüssen über die jeweiligen Ergebnisse diskutiert.

- Vorstellung und Diskussion des Untersuchungsaufbaus und erster Ergebnisse in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt (ASWU) am 29.04.2014
- Vorstellung und Diskussion der Kernergebnisse der Analyse und der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt (ASWU) am 23.09.2014

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelsituation in der Stadt Emsdetten eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Emsdetten auswirken können. Gegenüber dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Konzepts werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

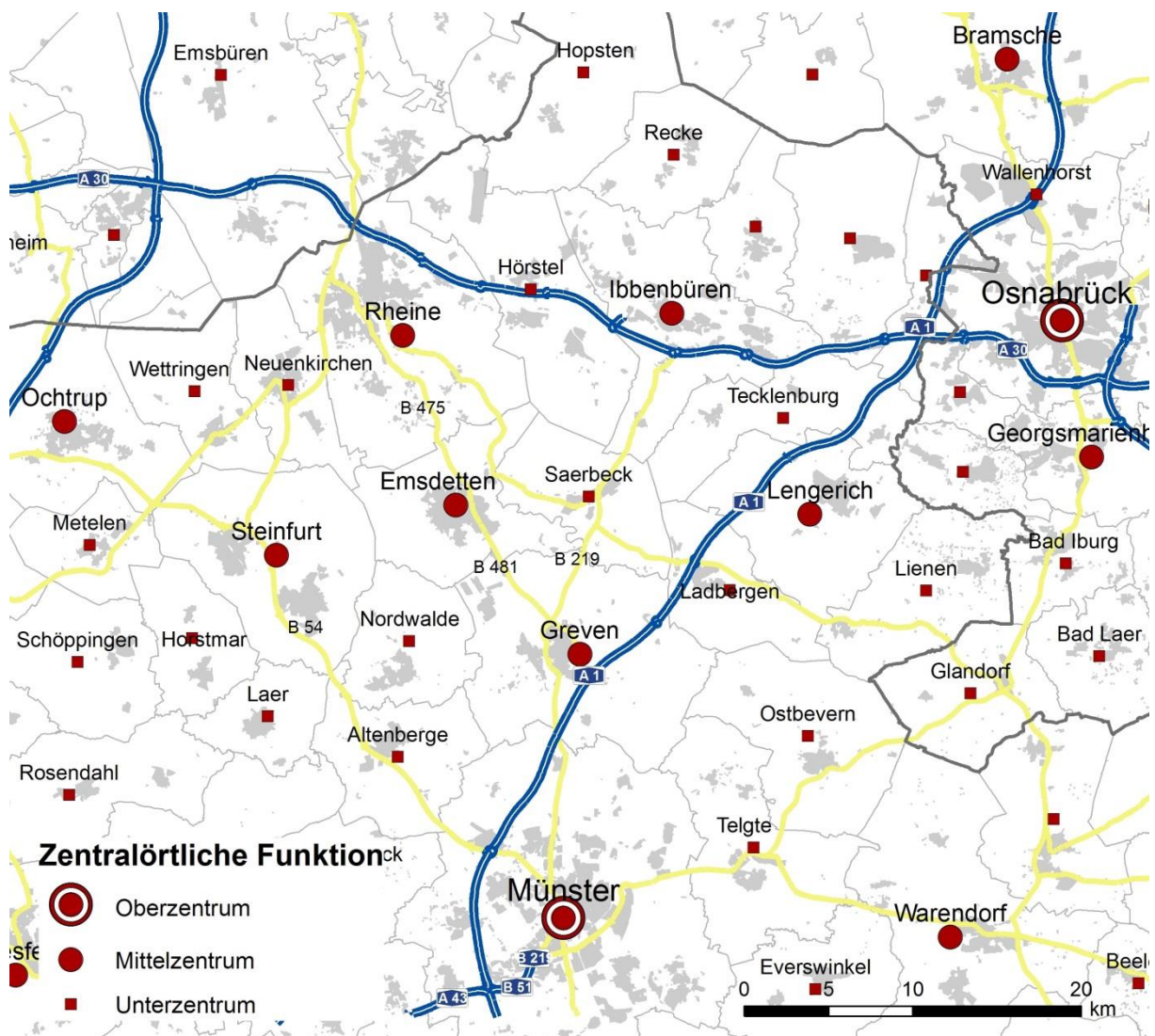
Die rund 35.500 Einwohner zählende Stadt Emsdetten liegt im Norden Nordrhein-Westfalens in der überwiegend ländlich strukturierten Region des Münsterlandes. Nach den Städten Rheine (rd. 76.000 Einwohner) und Ibbenbüren (rd. 50.000 Einwohner) ist Emsdetten die drittgrößte Stadt des rund 435.000 Einwohner zählenden Kreises Steinfurt und nimmt die landesplanerische Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums ein. Aus regionaler Sicht liegt Emsdetten im Spannungsgeflecht zwischen dem 30 km südlich gelegenen Oberzentrum Münster (rd. 295.000 Einwohner) und dem ca. 40 km östlich gelegenen niedersächsischen Oberzentrum Osnabrück (rd. 165.000 Einwohner) sowie dem niederländischen Oberzentrum Enschede (ca. 158.000 Einwohner, 50 km westlich). Innerhalb dieses „Dreiecks“ konkurriert Emsdetten als Wirtschaftsstandort vor allem mit den zahlreichen benachbarten Mittelzentren der Region. Entsprechend der höheren Einwohnerzahlen weisen insbesondere die Städte Rheine und Ibbenbüren ein quantitativ ausgeprägteres Einzelhandelsangebot auf. Aber auch die benachbarten Mittelzentren Greven (35.000 Einwohner) und Steinfurt (33.000 Einwohner) sind lediglich rund 10-15 km entfernt. Diese regionale Wettbewerbssituation hat sich in den vergangenen Jahren durch dynamische Einzelhandelsentwicklungen in der Region (z. B. Erweiterung des FOC Ochtrup) verschärft.

Neben den oben genannten Mittelzentren grenzen die Grundzentren Neuenkirchen (ca. 13.600 Einwohner, 9 km westlich), Saerbeck (7.100 Einwohner, 10 km östlich), Nordwalde (ca. 9.300 Einwohner, 12 km südlich) und Hörstel (rd. 19.500 Einwohner, rd. 20 km nördlich) an das Emsdettener Stadtgebiet.

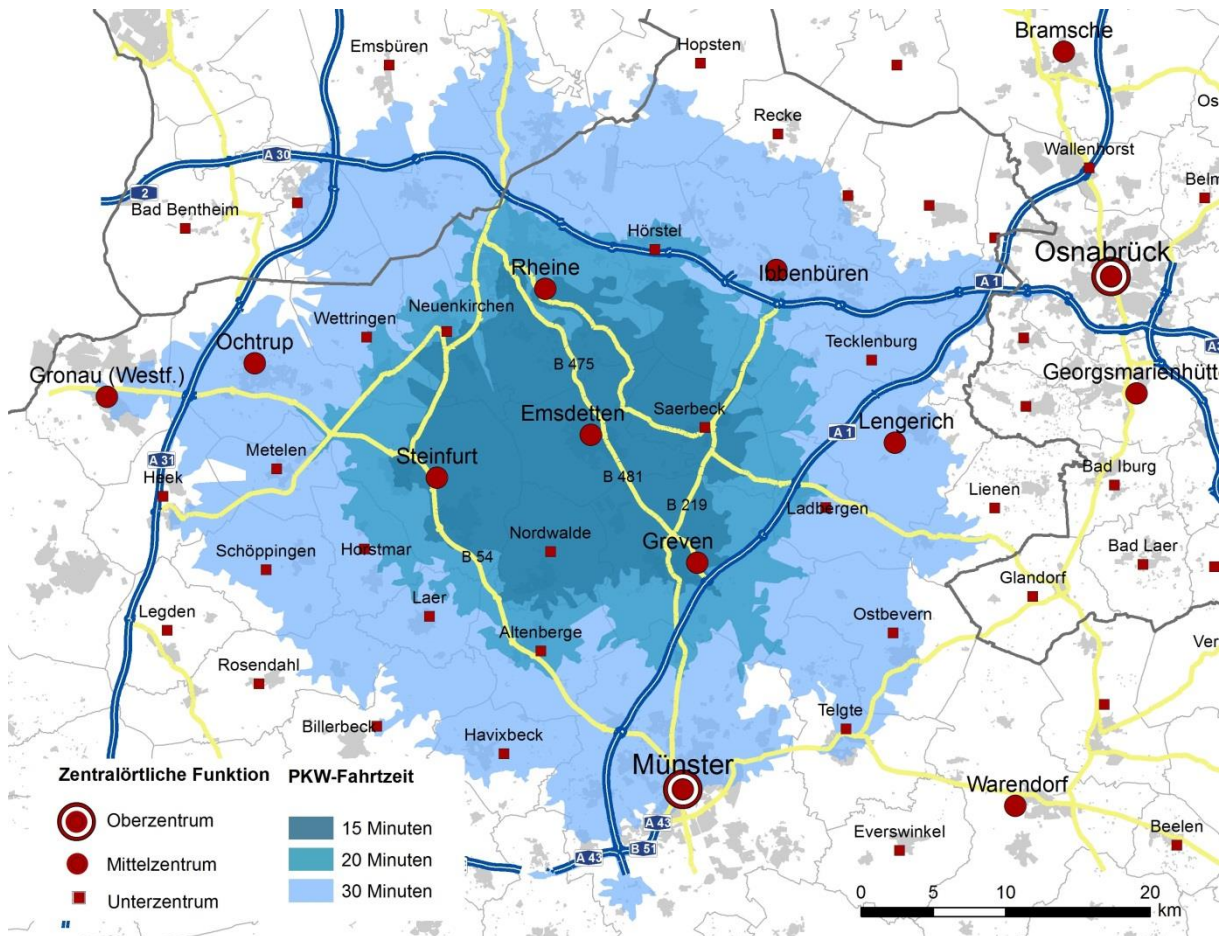
Die räumlich-funktionalen Verflechtungen Emsdettens mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. In erster Linie bietet die Bundesstraße B 481 (Richtung Greven und Rheine) eine gute überörtliche Straßenverbindung. Anbindungen an das Autobahnnetz bieten vor allem die rd. 10 km südlich liegende Anschlussstelle zur A 1 (Richtung Bremen bzw. Münster / Dortmund) sowie die ca. 25 km nördlich liegenden Anschlüsse an die A 30 (Amsterdam / Osnabrück).

Mit der DB-Anschlussstelle „Emsdetten“ bestehen Nahverkehrsverbindungen in regelmäßiger Taktung Richtung Emden / Rheine und Münster / Krefeld. Das Oberzentrum Münster ist in nur rund 20 Minuten Fahrtzeit, die benachbarten Mittelzentren Rheine und Greven in rd. 10 Minuten Fahrtzeit erreichbar. Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang die innerstädtische Lage des Emsdettener Bahnhofes, die auswärtigen Kunden den Besuch in der Innenstadt mit der Bahn ermöglicht. Darüber hinaus bieten täglich fahrende Regionalbuslinien sowie ein Bürgerbus gute Verbindungen in die benachbarten Orte. Das innerkommunale ÖPNV-Netz aus Tagesbuslinien ist in Emsdetten ist – wie in ländlich strukturierten Regionen mit geringer Bevölkerungsdichte üblich – jedoch von eher nachrangiger Bedeutung.

Karte 1: Lage der Stadt Emsdetten in der Region



Karte 2: PKW-Fahrtzeit-Isochronen um Emsdetten



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA, Ermittlung der Fahrtzeit-Isochronen mit ArcGIS 10

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

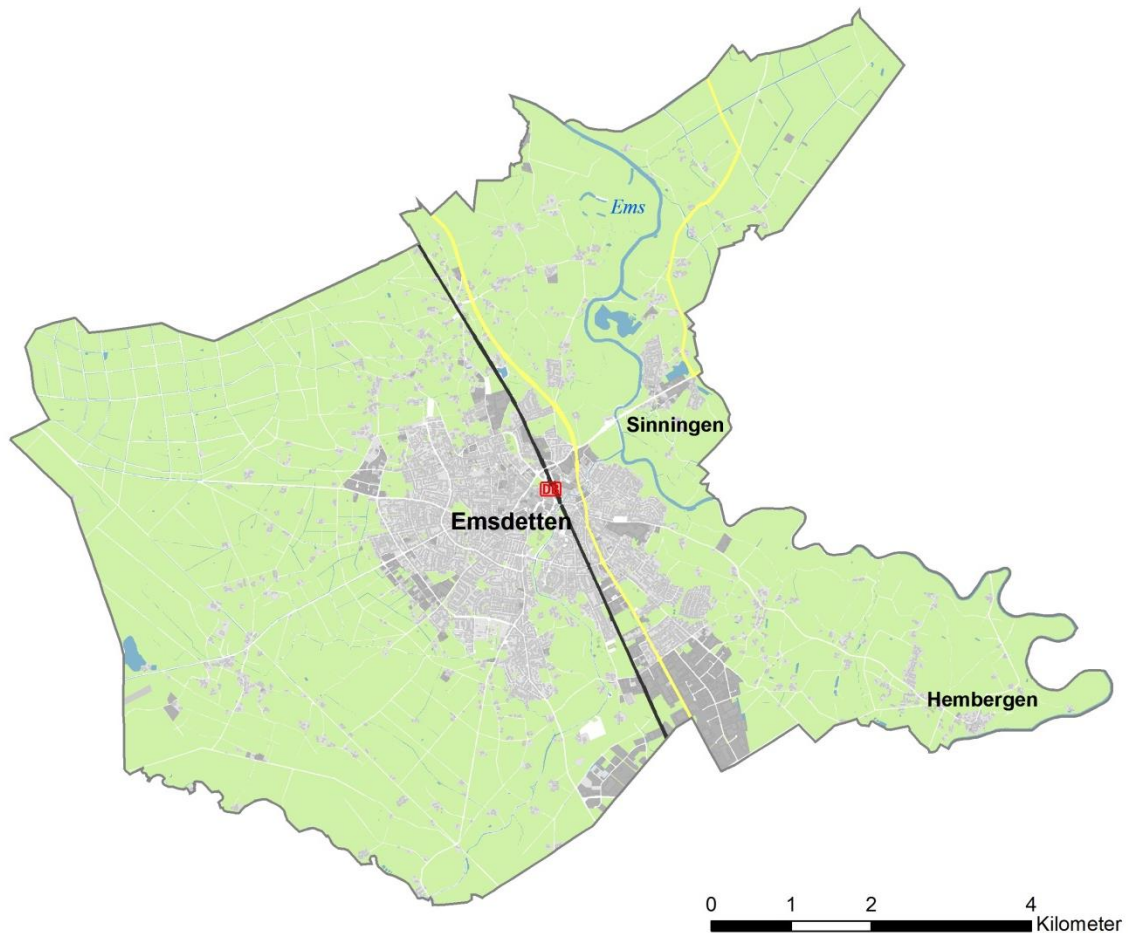
Die Stadt Emsdetten entstand in ihrer heutigen Form im Zuge der kommunalen Gebietsreform in NRW durch die Eingemeindung der ehemals eigenständigen Gemeinde Hembergen sowie Teilen der Gemeinde Saerbeck.

Das Stadtgebiet umfasst rund 72 km² und ist größtenteils durch landwirtschaftliche Freiflächen geprägt. Siedlungsschwerpunkt ist der Kernort Emsdetten. Die Ortsteile Sinnigen (ca. 1.000 Einwohner) und Hembergen (ca. 600 Einwohner) dienen vorwiegend als Wohnstandorte und weisen aufgrund der geringen Mantelbevölkerung nahezu keine eigenständigen Versorgungsstrukturen auf. Historischer Siedlungskern sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt Emsdetten ist die zentral im Siedlungskern liegende Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen.

Gewerbliche und industrielle Nutzungen sind vor allem im südlichen Stadtgebiet in einem rund 240 ha umfassenden Gewerbegebiet entlang der B 481 zu finden. Weitere Gewerbegebiete befinden sich jeweils in den westlichen, nördlichen und östlichen Siedlungsrandbereichen des Kernorts nahe der Hauptverkehrsachsen.

Insgesamt ist Emsdetten durch diese zusammenhängende und kompakte Siedlungsstruktur geprägt. Neben der zentral gelegenen Innenstadt existieren keine größeren Neben- bzw. Stadtteilzentren. Die Siedlungsdichte begünstigt jedoch die Existenz woh-nortnaher Grundversorgungsangebote.

Karte 3: Siedlungs- und Stadtstruktur Emsdettens



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Emsdetten

Durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die attraktive naturräumliche Lage ist Emsdetten ein beliebter Wohnstandort. Seit Ende der 1990er Jahre gab es einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs um insgesamt knapp 4 %. Zuletzt waren weitgehend konstante Bevölkerungszahlen⁶ festzustellen. Mit Blick auf die einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen ist ergänzend zu erwähnen, dass rund 66% der Gesamtbevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre) sind und Emsdetten zudem ein positives Pendlersaldo sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (überwiegend aus den umliegenden Städten Rheine, Greven und Steinfurt) aufweist.

⁶ Lt. IT NRW zuletzt 35.531 Einwohner (Stand: 31.12.2013)

3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Emsdetten

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Emsdetten, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Neben der regionalen Wettbewerbssituation, siedlungsräumlicher, verkehrlicher sowie sozioökonomischer Rahmenbedingungen fließen hier auch die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung (vgl. Kap. 2) ein. Die dort ermittelten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungszahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die verhältnismäßige Bedeutung der Stadt Emsdetten als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage dieser sogenannten „Kundenherkunftskoeffizienten“ sowie unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und der Einordnung bzw. Bewertung von Konkurrenzstandorten lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Emsdetten wie folgt abgrenzen:

Kerneinzugsgebiet

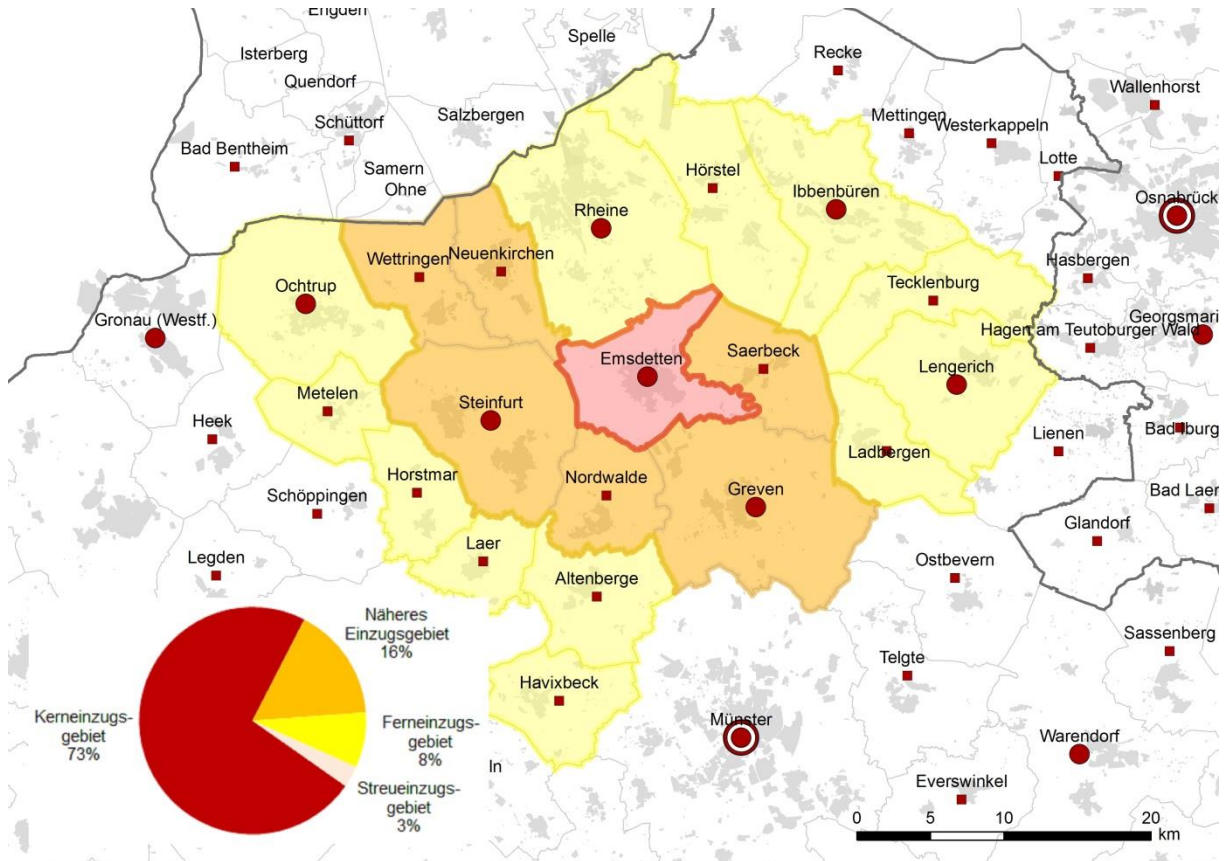
Als Kerneinzugsgebiet für den Einzelhandel in Emsdetten bietet die Stadt Emsdetten mit ihren Ortsteilen Sinnigen und Hembergen selbst ein Kundenpotenzial von rund 35.500 Einwohnern. Knapp drei Viertel und damit der überwiegende Anteil der während der Kundenherkunftserhebung befragten Kunden stammen aus diesem Kerneinzugsgebiet.

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel kleinere Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zu Emsdetten liegen und aufgrund des mittelfachen Verflechtungsbereichs noch eine gewisse Orientierung zum Einkaufsstandort Emsdetten aufweisen. Dazu zählen in erster Linie die Kommunen Saerbeck und Nordwalde. Vor dem Hintergrund der im Verhältnis geringen Einwohnerzahlen dieser Gemeinden stellt Emsdetten einen wichtigen Versorgungsstandort dar. Des Weiteren stammen vergleichsweise viele Kunden aus den Städten Greven und Steinfurt, wobei hier insbesondere die näher zu Emsdetten gelegenen Ortsteile Reckenfeld (Greven) bzw. Borghorst (Steinfurt) eine wichtige Rolle als Herkunftsorte der Kunden spielen. Des Weiteren weisen Neuenkirchen und Wettringen gemessen an den Einwohnerzahlen eine nennenswerte Einkaufsorientierung zugunsten des Emsdettener Einzelhandels auf und sind dem

näheren Einzugsbereich zuzuordnen. Eingeschränkt wird das Emsdettener Einzugsgebiet vor allem durch das benachbarte Mittelzentrum Rheine sowie das Oberzentrum Münster, die mit ihrem breiteren und tieferen Einzelhandelsangebot eine größere Ausstrahlungskraft und entsprechend einen größeren Einzugsbereich aufweisen.

Karte 4: Einzugsbereich des Emsdettener Einzelhandels



Quelle: Eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 definierte lediglich die Gemeinden Saerbeck und Nordwalde als Naheinzugsgebiet. Die Ergebnisse der aktuellen Erhebung bestätigen, dass diese Orte unter den Kommunen des oben definierten näheren Einzugsgebiets mit Abstand die deutlichste Einkaufsorientierung auf Emsdetten aufweisen. Gleichwohl stammt rund jeder zehnte Kunde auch aus einer der anderen genannten Kommunen, so dass diese ebenfalls zum näheren Einzugsgebiet gezählt werden können. Insgesamt sind rund 16 % der Kunden des Emsdettener Einzelhandels dem Verflechtungsbereich des näheren Einzugsgebiets zuzuordnen.

Ferneinzugsgebiet

Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Einzelhandel in Emsdetten mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Emsdetten ausgerichtet sind. Obwohl

im Ferneinzugsgebiet rund 245.000 Einwohner leben, sind das Kundenaufkommen und dementsprechend auch die Kaufkraftabschöpfung aus diesen Herkunftsgebieten relativ gering. Es ist zu berücksichtigen, dass die Anteile an dem Kaufkraftpotenzial, die durch den Einzelhandel in Emsdetten abgeschöpft werden, sich mit zunehmender Entfernung verringern. Dies gilt insbesondere für die Gebiete, die eine vergleichsweise geringe Entfernung zu den nahegelegenen Oberzentren Münster und Osnabrück, die sich nicht im Einzugsgebiet des Emsdettener Einzelhandels befinden, und andere starke Mittelzentren der Region aufweisen. Bei Gütern der kurzfristigen Bedarfsstufe spielen die Herkunftsorte des Ferneinzugsgebiets eine eher untergeordnete Rolle. Überwiegend werden hingegen Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (z. B. Bekleidung) gekauft.

Als sogenannte Streuumsätze des Einzelhandels in Emsdetten werden daneben „Zufallskäufe“ von Personen außerhalb der eigentlichen Einzugsgebiete (z. B. Reisende, Touristen etc.) bezeichnet. Der Anteil der Kunden von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebiets liegt bei rund 3 %.

Rund 11 % der im Rahmen der Kundenherkunftserhebung befragten Kunden stammten nicht aus dem in Karte 3 dargestellten Kern- und Naheinzugsgebiet des Emsdettener Einzelhandels. Dies stellt im Vergleich zur Erhebung aus dem Jahr 2009 (rd. 6 %) eine deutliche Steigerung dar, allerdings ist anzunehmen, dass der Anteil der Kunden aus dem Ferneinzugsbereich vor allem durch den an zwei Befragungstagen (Freitag und Samstag) stattfindenden Frühjahrsmarkt in Emsdetten erhöht wurde.

Zwischenfazit – Einzugsbereich

Insgesamt konnte die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung aus dem Jahr 2009 weitgehend bestätigt werden. Neben dem Kerneinzugsgebiet Emsdetten weisen vor allem Kunden aus Saerbeck und Nordwalde sowie ferner Greven-Reckenfeld eine starke räumliche Einkaufsorientierung auf dem Einzelhandelsstandort Emsdetten auf. Gleichwohl der „Naheinzugsbereich“ formal ausgedehnt wurde, konnte de facto (Kundenanteile) keine wesentliche Veränderung des Emsdettener Einzugsgebiets festgestellt werden.

3.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmen- daten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial stellt sich für die Stadt Emsdetten folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Emsdetten

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Emsdettener Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.258	80,2
Blumen (Indoor) / Zoo	108	3,9
Gesundheits- und Körperpflege	356	12,7
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	191	6,8
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>2.914</i>	<i>103,5</i>
Bekleidung / Textilien	497	17,7
Schuhe / Lederwaren	140	5,0
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	65	2,3
Spielwaren / Hobbyartikel	121	4,3
Sport und Freizeit	103	3,6
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>926</i>	<i>32,9</i>
Wohneinrichtung	125	4,4
Möbel	310	11,1
Elektro / Leuchten	159	5,6
Elektronik / Multimedia	424	15,1
Medizinische und orthopädische Artikel	80	2,8
Uhren / Schmuck	74	2,6
Baumarktsortimente	472	16,8
Gartenmarktsortimente	87	3,1
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>1.730</i>	<i>61,5</i>
<i>Sonstige</i>	<i>38</i>	<i>1,3</i>
Kaufkraftpotenzial Gesamt	5.608	199,3

Quelle: Eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014, Köln, 2014

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Emsdetten zu Grunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Emsdetten vom Bundesdurchschnitt (=100) an. Derzeit ergibt sich in Emsdetten eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,5, d.h. dass die Emsdettener Bevölkerung über ein nur leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Im Vergleich zum Jahr 2009 (KKZ:

100,3) ist das Kaufkraftniveau nahezu konstant, das absolute Kaufkraftvolumen ist um rund 6-11 % gestiegen.⁷

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Emsdetten im Schnitt leicht über dem Kaufkraftniveau der benachbarten Kommunen liegt.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Stadt / Kreis	Einwohnerzahl (gerundet)	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) 2014	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen (in Mio. Euro)
Emsdetten	35.500	100,5	199,3
Saerbeck	7.100	97,5	38,6
Nordwalde	9.300	97,4	50,4
Greven	35.000	99,8	194,7
Neuenkirchen	13.500	96,2	72,2
Steinfurt	33.000	96,7	177,4
Wettringen	8.000	95,0	42,2
Rheine	76.000	94,8	399,7
Hörstel	19.500	95,7	103,6

Quelle: IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2009 und 2014
(Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** der rund **100.000 Einwohner** im oben definierten näheren Einzugsgebiet um Emsdetten beträgt insgesamt rund **567 Mio. Euro**. Je nach Sortimentsgruppe können hier noch relevante Kaufkraftbindungen an den Einzelhandelsstandort Emsdetten angenommen werden. Im oben definierten Ferneinzugsgebiet leben weitere rund 245.000 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 1,75 Milliarden Euro. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und der Wettbewerbssituation nur geringe Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Emsdettener Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zu Emsdetten (und zunehmender Nähe zu Konkurrenzstandorten wie beispielsweise Münster) deutlich sinken.

Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den üblichen Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. So werden die Kaufkraftzuflüsse in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe deutlich höher liegen, als in der häufiger nachgefragten Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Lebensmittel). Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Ange-

⁷ Das 2009 erstellte Einzelhandelsentwicklungskonzept wies auf Basis von Kaufkraftdaten der GfK, Nürnberg (2007) ein absolutes Kaufkraftvolumen von rund 188,6 Mio. Euro aus. Auf Basis der IFH-Daten (damals: BBE) ergab sich 2009 anhand der damaligen Bevölkerungszahl ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 179 Mio. Euro.

botsanalyse des Emsdettener Einzelhandels sortimentsspezifisch ermittelten Zentralitätswerte (vgl. Kap. 4).

4 Aktuelle Angebotssituation in Emsdetten

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Emsdetten unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem bestehenden Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009. Das heißt: Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Nahversorgungszentren) wurden entsprechend ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es allerdings möglich, dass sich – entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten einzelhandelsrelevanten Entwicklungen – Veränderungen in den räumlichen Abgrenzungen ergeben haben oder damals abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche heute nicht mehr als solche definiert werden können. Ebenso können neue Standortkategorien (z. B. Sonderstandorte) hinzugekommen sein (vgl. Kap. 7).

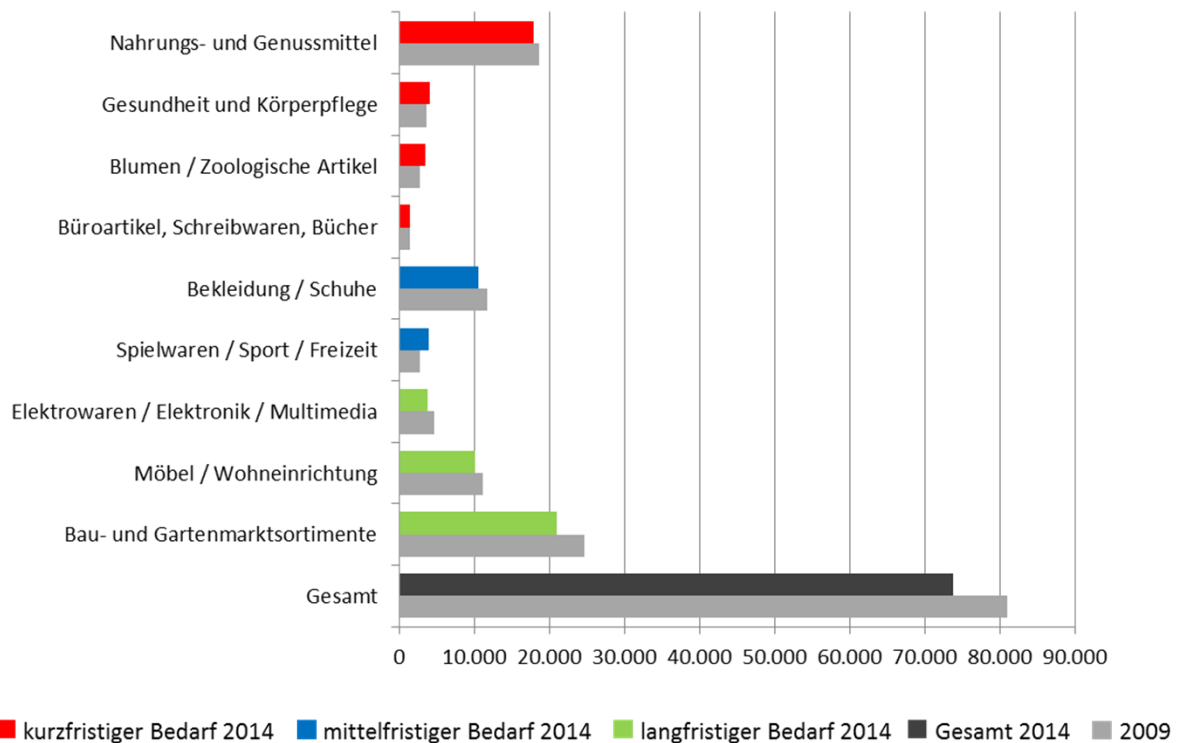
4.1 Eckdaten des Einzelhandels in Emsdetten

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentsspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Emsdetten getroffen werden. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich grundsätzlich auf den Bestand zum Erhebungszeitpunkt (März / April 2014). Diese wurden teilweise im Rahmen von Ortsbegehungen im Mai 2014 noch einmal aktualisiert. Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Emsdetten stellen sich zu diesem Zeitpunkt wie folgt dar:

- Es bestehen **296 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **76.000 m²**. Seit der Erhebung im Jahr 2008 ist somit ein Verkaufsflächenrückgang von rund 5.000 m² (-6 %) festzustellen. Dieser entfällt vor allem auf die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente, in denen ein Rückgang von rund 4.000 m² Verkaufsfläche zu verzeichnen ist. Hier schlägt sich vor allem die insolvenzbedingte Schließung des Praktiker-Marktes am Standort Grevenener Damm nieder. In anderen Warengruppen sind eher marginale Veränderungen des Verkaufsflächenbestandes zu verzeichnen⁸. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist bei knapp 300 Betrieben nahezu konstant.

⁸ vgl. dazu sortimentsspezifische Betrachtungen in den nachfolgenden Kapiteln

Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Emsdetten – Vergleich 2008 / 2014



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebungen in den Jahren 2008 (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH) und 2014 (Junker + Kruse).

- Die **quantitativen Angebotsschwerpunkte** liegen weiterhin in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 18.000 m² Verkaufsfläche; -4 %) sowie in den flächenintensiven Branchen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (zusammen rd. 21.000 m² Verkaufsfläche; -15 %). Aber auch die Leitbranche **Bekleidung** weist mit rund 8.000 m² Verkaufsfläche eine hohe quantitative Bedeutung auf. Der vermeintliche Angebotsrückgang in dieser Warengruppe von rund 700 m² Verkaufsfläche ist vor allem durch die separate Erfassung des Teilsortiments Sportbekleidung und dessen Zuordnung zur Warengruppe Sport / Freizeit bedingt.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **260 m²** und ist im Vergleich zu 2008 (270 m²) leicht gesunken, was vor allem an der Schließung des Praktiker-Marktes liegt. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in anderen Mittelzentren (252 m²) oder Städten mit 25.000 – 50.000 Einwohnern (264 m²) liegt der Wert jedoch noch immer in einem üblichen Rahmen.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **2,1 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,4 m² pro Einwohner, was jedoch auch auf einen hohen Anteil flächenintensiver Gartenmärkte im Stadtgebiet zurückzuführen ist (vgl. auch nachfolgende warengruppenspezifische

sche Betrachtungen). Im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert jedoch nur leicht über dem Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit 25.000 – 50.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 2,04 m², der Durchschnittswert aus allen Erhebungen in Mittelzentren liegt bei 1,98 m²). In der Gegenüberstellung zur letzten Erhebung (2,3 m²) ist der Wert leicht gesunken, liegt jedoch weiterhin im Bereich vergleichbarer Durchschnittswerte.

Auch in einem warengruppenspezifischen Vergleich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion zeigen sich aus rein quantitativer Sicht zunächst überwiegend normale Angebotsausstattungen in einem durchschnittlichen Rahmen:

Tabelle 6: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich

Warengruppe	Verkaufsfläche je Einwohner			
	Emsdetten	Städte mit 25.000 – 50.000 Einwohnern		Mittelzentren (Durchschnitt)
		Spektrum	Durchschnitt	
Nahrungs- und Genussmittel	0,50	0,24 – 0,62	0,43	0,43
Blumen (Indoor) / Zoo	0,10	0,03 – 0,26	0,07	0,05
Gesundheit und Körperpflege	0,09	0,04 – 0,11	0,08	0,08
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	0,04	0,01 – 0,07	0,04	0,04
Bekleidung	0,22	0,07 – 0,49	0,23	0,23
Schuhe / Lederwaren	0,06	0,02 – 0,15	0,06	0,06
GPK** / Haushaltswaren	0,06	0,03 – 0,17	0,08	0,09
Spielwaren / Hobbyartikel	0,02	0,02 – 0,09	0,04	0,03
Sport und Freizeit	0,09	0,01 – 0,18	0,06	0,06
Wohneinrichtung	0,14	0,02 – 0,16	0,07	0,07
Möbel	0,08	0,04 – 0,61	0,24	0,25
Elektro / Leuchten	0,05	0,01 – 0,10	0,05	0,04
Elektronik / Multimedia	0,06	0,02 – 0,11	0,05	0,04
Medizinische und orthopädische Artikel	0,03	0,01 – 0,05	0,02	0,02
Uhren / Schmuck	0,01	0,00 – 0,02	0,01	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,59	0,12 – 1,13	0,50	0,47
Gesamtsumme	2,14	0,92 – 3,73	2,04	1,98

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von eigenen primärstatistischen Einzelhandelserhebungen durch Junker + Kruse

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Emsdetten, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 7 aufgeführt dar:

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in Emsdetten nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	17.800	75,1	0,94
Blumen (Indoor) / Zoo	3.550	5,2	1,35
Gesundheit und Körperpflege	3.100	14,6	1,16
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.400	5,8	0,85
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	25.850	100,8	0,97
Bekleidung	7.900	22,4	1,27
Schuhe / Lederwaren	2.100	6,5	1,31
GPk* / Haushaltswaren	2.200	4,1	1,79
Spielwaren / Hobbyartikel	750	2,2	0,51
Sport und Freizeit	3.100	6,9	1,88
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	16.050	42,1	1,28
Wohn Einrichtung	4.850	7,2	1,63
Möbel	2.950	3,2	0,29
Elektro / Leuchten	1.700	5,2	0,93
Elektronik / Multimedia	2.100	10,9	0,72
Medizinische und orthopädische Artikel	1.000	5,4	1,92
Uhren / Schmuck	250	1,9	0,73
Baummarktsortimente	8.200	8,5	0,51
Gartenmarktsortimente	12.850	7,6	2,46
Überwiegend langfristiger Bedarf	33.850	50,0	0,81
sonstige	350	0,9	0,70
Gesamtsumme	76.150	193,9	0,97

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Emsdetten, März / April / Mai 2014; gerundete Werte

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Dem in der Stadt Emsdetten vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von fast 200 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 194 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,97** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt rund 3 % unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit per Saldo leichte Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte in der Region nachweisbar. Dies ent-

spricht zunächst – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – nicht der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum und ist – jedoch unter Berücksichtigung der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation (z. B. zum Oberzentrum Münster, aber auch dem benachbarten Mittelzentrum Rheine) grundsätzlich als ausbaufähiger Wert einzuordnen. Zwar ist gegenüber dem Jahr 2009 (rd. 186,8 Mio. Euro) eine leicht positive Umsatzentwicklung (+4 %) zu beobachten, jedoch stieg das Kaufkraftvolumen in diesem Zeitraum deutlich stärker (+ 11 %) an.⁹ Dementsprechend liegt die Zentralität über alle Warengruppen leicht niedriger als im Jahr 2009 (0,99). Seit dem Jahr 2004 setzt sich die rückläufige Entwicklung der Gesamtzentralität (von ehemals 1,14)¹⁰ somit fort.

- In einer warengruppenspezifischen Betrachtung zeigen sich gegenüber dem Jahr 2009 deutlich niedrigere Zentralitätskennziffern vor allem in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (-11 %) und Bau- und Gartenmarktsortimente (-20 %). Eine deutliche Steigerung ergibt sich hingegen in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (+45 %). Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion Emsdettens erscheinen aus rein quantitativer Sicht insbesondere die Zentralitätswerte in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher, Spielwaren / Hobbartikel und Baumarktsortimente sowie eingeschränkt auch Möbel und Elektronik ausbaufähig. Weiterführende Betrachtungen hierzu erfolgen in den weiteren Analyseschritten zur qualitativen bzw. strukturellen sowie räumlichen Angebotsstruktur in Emsdetten. Die daraus abgeleiteten Aussagen zu Entwicklungsperspektiven des Emsdettener Einzelhandels erfolgen in Kapitel 5 dieser Untersuchung.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Einzelhandelsangebot der Stadt Emsdetten daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

4.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in Emsdetten

Das Einzelhandelsangebot in Emsdetten weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit fast 18.000 m² entfällt der größte Einzelanteil (rd. 23 %) der Gesamtverkaufsfläche in Emsdetten auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (74 Betriebe, ca.

⁹ Das 2009 erstellte Einzelhandelsentwicklungskonzept wies auf Basis von Kaufkraftdaten der GfK, Nürnberg (Basisjahr 2007) ein absolutes Kaufkraftvolumen von rund 188,6 Mio. Euro aus. Bezogen auf diesen Wert stieg das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen um rund 6 %. Auf Basis der IFH-Daten (damals: BBE) ergab sich 2009 anhand der damaligen Bevölkerungszahl ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 179 Mio. Euro.

¹⁰ Junker und Kruse; Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Emsdetten; Dortmund, 2004

25 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) eine wichtige Rolle spielen. Entsprechend nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund 75 Mio. Euro den größten Einzelanteil (39 %) am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Auch die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,50 m² liegt sowohl über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 – 0,40 m² als auch über dem Vergleichswert aus anderen Mittelzentren und Kommunen vergleichbarer Größenordnung¹¹ von 0,43 m² pro Einwohner. Diese Werte zeigen aus rein quantitativer Sicht zunächst einen guten Ausstattungsgrad in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und unterstreichen die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte.

- **Seit** der Einzelhandelsuntersuchung im Jahr **2009** ist das Verkaufsflächenangebot jedoch leicht rückläufig (rd. 4 %). Entsprechend der inflationsbedingt steigenden Preise wird auf dieser Fläche zwar rund 11 % mehr Umsatz erzielt, als noch im Jahr 2009 (Dr. Jansen 2009, S. 33: 67,8 Mio. Euro), jedoch ist das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen im gleichen Zeitraum deutlich stärker gestiegen (+ 25 %)¹². Entsprechend muss festgestellt werden, dass die sortimentspezifische Zentralität in dieser Warengruppe seit dem Jahr 2009 (Dr. Jansen 2009, S. 43: 1,06) auf 0,94 gesunken ist nun per Saldo leichte Kaufkraftabflüsse in dieser Warengruppe aufzeigt.
- Mit zwei Verbrauchermärkten (Kaufland, Kaufpark), sechs Supermärkten (K+K, Jibi) und fünf Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Netto, Penny) sowie diversen Fachmärkten (v.a. Getränke) und zahlreichen Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht auf den ersten Blick eine gute **Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmitteleinzelhandel** in Emsdetten. Insbesondere im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter¹³ bestehen jedoch auch qualitative Defizite: So ist vor allem das Segment der Supermärkte mit fünf K+K-Märkten nicht nur sehr monostrukturiert aufgestellt, auch hinsichtlich Betriebsgrößen, Stellplatzsituation und Warenpräsentation sind einige der Märkte nicht mehr zeitgemäß. Auch der innerstädtische Verbrauchermarkt Kaufland entspricht baulich nicht mehr modernen Standards.
- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln aus rein quantitativer Sicht zunächst eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Emsdetten wider. Rund 3.100 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege**. Mit rund 0,09 m² Verkaufsfläche je Einwohner besteht hier eine für Städte dieser Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion weitgehend marktübliche Verkaufsflächenaus-

¹¹ Quelle: J+K Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten vergleichbarer Größe und / oder Versorgungsstruktur in den vergangenen 5 Jahren

¹² Dr. Jansen 2009, S. 40 ff: Kaufkraft im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel von 64,1 Mio. Euro (nach GfK Nürnberg 2007)

¹³ Zur Begriffsklärung siehe ggf. Glossar im Anhang dieser Untersuchung

stattung (Schnitt: $0,08 \text{ m}^2 / \text{EW}$)¹⁴. Bedeutendster Anbieter dieser Warengruppe ist der moderne Rossmann-Drogeriemarkt, der durch seine innerstädtische Lage in der Bahnhofstraße eine positive Wirkung als Frequenzerzeuger auch für die ihn umgebenden Einzelhandelslagen der Innenstadt hat. Das weitere innerstädtische Fachangebot besteht vor allem aus zwei Parfümerien und einigen Apotheken. Darüber hinaus finden sich Gesundheits- und Körperpflegeartikel vor allem in zahlreichen Apotheken im Stadtgebiet sowie als Nebensortimente der Lebensmittelanbieter, wo sie maßgeblich zur wohnortnahen Grundversorgung der Emsdettener Bevölkerung beitragen.

- **Gegenüber** der Untersuchung aus **dem Jahr 2009** (3.610 m^2 Verkaufsfläche) scheint auch in dieser Warengruppe das Verkaufsflächenangebot zunächst rückläufig zu sein (-3 %). Jedoch beinhaltet der vom Büro Dr. Jansen in dieser Warengruppe ausgewiesene Wert auch Flächen für die Sortimente *Augenoptik*, *Hörgeräteakustik* und *Sanitäts- bzw. Orthopädiwaren*, die in der vorliegenden Untersuchung separat unter der Warengruppe „medizinische und orthopädische Artikel“ geführt werden (vgl. Kap. 2). Insgesamt ist daher sogar eine positive Verkaufsflächenentwicklung ($+ 500 \text{ m}^2$) zu verzeichnen. Der insolvenzbedingten Schließung von vier Schlecker-Drogeriemarkten im Emsdettener Stadtgebiet steht die Verlagerung und Erweiterung des Rossmann-Drogeriemarkts in der Innenstadt gegenüber. Dabei wurde das wegfallende Verkaufsflächenangebot der im Schnitt kleinteiligen Schlecker Märkte ($150 - 240 \text{ m}^2$) durch die wesentlich größere Betriebseinheit des Rossmann-Marktes weitgehend kompensiert. Angesichts der im Schnitt jedoch deutlich höheren Flächenproduktivität dieses Drogeriemarktanbieters ist sogar von einem deutlichen Umsatzzuwachs im Drogeriemarktsegment auszugehen. Unter räumlichen Aspekten bedeutet diese räumliche Konzentrationstendenz auf der einen Seite eine Ausdünnung des wohnortnahen Versorgungsnetzes. Auf der anderen Seite wird durch die Insolvenz der Fa. Schlecker jedoch auch eine mangelnde ökonomische Rentabilität kleiner Märkte aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an ihren Standorten deutlich. Die geringen Flächengrößen entsprechen nicht mehr den heutigen Kundenwünschen und Standortanforderungen. Moderne Drogeriemarkte (z. B. dm, Rossmann) weisen in der Regel Verkaufsflächen von (überwiegend deutlich) mehr als 500 m^2 und entsprechend weitläufigere Einzugsbereiche (von bis zu $15.000 - 20.000$ Einwohnern) auf. Die sortimentspezifische Zentralität von 1,16 zeigt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem in Emsdetten erzielten Umsatz und der örtlichen Kaufkraft, die eine „Vollversorgung“ der eigenen Bevölkerung (Zielzentralität: 1,0) sogar übersteigt und auf leichte Kaufkraftzuflüsse hinweist.
- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** konzentriert sich das Angebot von insgesamt rund 3.500 m^2 Verkaufsfläche vor allem bei Gartenfachmärkten (Teilsortiment Topfblumen) sowie einzelnen Fachmärkten für zoologischen Bedarf (Tier-

¹⁴ Junker + Kruse Datenbank; eigene Erhebungen in Mittelzentren bzw. Städte der Größenordnung 25.000 – 50.000 Einwohner.

garten, Fressnapf¹⁵). Ansonsten finden sich überwiegend „kleinflächige“ Angebote in Fachgeschäften (insbes. Blumen) und Randsortimente größerer Lebensmittelbetriebe und Drogeriemärkte (Tierfutter und Blumen). Der gegenüber dem Jahr 2007 zu verzeichnende Verkaufsflächenzuwachs von rund 750 m² ist wohl vor allem auch mit saisonalen Schwankungen bei jeweils genutzten Frei- bzw. Gewächshausflächen von Gartenmarktbetrieben oder auch methodischen Abweichungen¹⁶ zu begründen. Die sortimentsspezifische Zentralität von 1,35 ist im Vergleich zum Jahr 2009 (1,26) lediglich leicht gestiegen. Insgesamt ist ein gutes Angebot auf einem konstanten Niveau zu konstatieren.

- In der Warengruppe **Papier / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** entfallen rund 60 % der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.400 m² auf typische Fachangebote wie Buch-, Presse- oder Schreibwarenhandel. Bedeutendster Anbieter ist der Schreibwaren- und Büroartikelanbieter Haves in der Emsdettener Innenstadt. Daneben bilden vor allem einzelne Buchläden und Lotto/Tabakwaren/Zeitschriften-Läden das innerstädtische Angebot. Große Teile des sortimentsspezifischen Fachangebots entfallen auch auf Randsortimentsangebote, vor allem Schreibwaren und Zeitschriften in zahlreichen Lebensmittelmärkten (insgesamt rund 350m² des sortimentsspezifischen Angebots), aber auch Angebote in Tankstellenshops, Sonderpostenmärkten oder Billigläden (z. B. Tedi / Kik). In der Gegenüberstellung zur Untersuchung aus dem Jahr 2009 sind keine signifikanten Veränderungen festzustellen. Bei einer nahezu identischen Verkaufsflächenzahl (2009: 1.385 m²) sind (vor allem inflationsbedingt) leichte Umsatzzuwächse (+5 %) festzustellen. Sowohl die Verkaufsflächenausstattung von 0,04 m² / Einwohner und die Zentralität von 0,85 weisen auf eine quantitativ normale bis leicht unterdurchschnittliche Angebotsausstattung hin. Positiv zu werten ist die Konzentration an qualitativem Facheinzelhandel in der Innenstadt sowie die kleinteiligen Grundversorgungsangebote an Lotto/Tabakwaren/Zeitschriften-Läden in wohnortnahen Streulagen.

Insgesamt entfällt mit fast 26.000 m² rund ein Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und mehr als die Hälfte des Umsatzes im Emsdettener Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 0,97 per Saldo leichte Kaufkraftabflüsse. Insgesamt ist eine gute strukturelle Angebotsmischung zu verzeichnen, wobei jedoch einzelne Lebensmittelanbieter hinsichtlich Betriebsgröße, Stellplatzsituation und Warenpräsentation nicht mehr sehr zeitgemäß aufgestellt sind und unter den vorhandenen Supermärkten eine Anbieter-Monostruktur festzustellen ist.

Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2009 ist ein nahezu konstantes Verkaufsflächen-

¹⁵ Noch während der Erstellung dieses Endberichts wurde die „Tiergarten“-Filiale geschlossen und die Fressnapf-Filiale an den ehem. Tiergarten-Standort verlagert. Diese Bestandsveränderung ist in den dargestellten Zahlen nicht enthalten.

¹⁶ So ist beispielsweise nicht mehr eindeutig ersichtlich, wie beispielsweise Topfblumen oder Keramik-Übertöpfe in der Untersuchung aus dem Jahr 2009 den jeweiligen Hauptwarengruppen zugeordnet wurden (Blumen / Zoo, Gartenmarktsortimente oder GPK / Haushaltswaren).

angebot (2009: 26.340 m²) bei einer leicht rückläufigen Zentralität (2009: 101,7) zu verzeichnen.

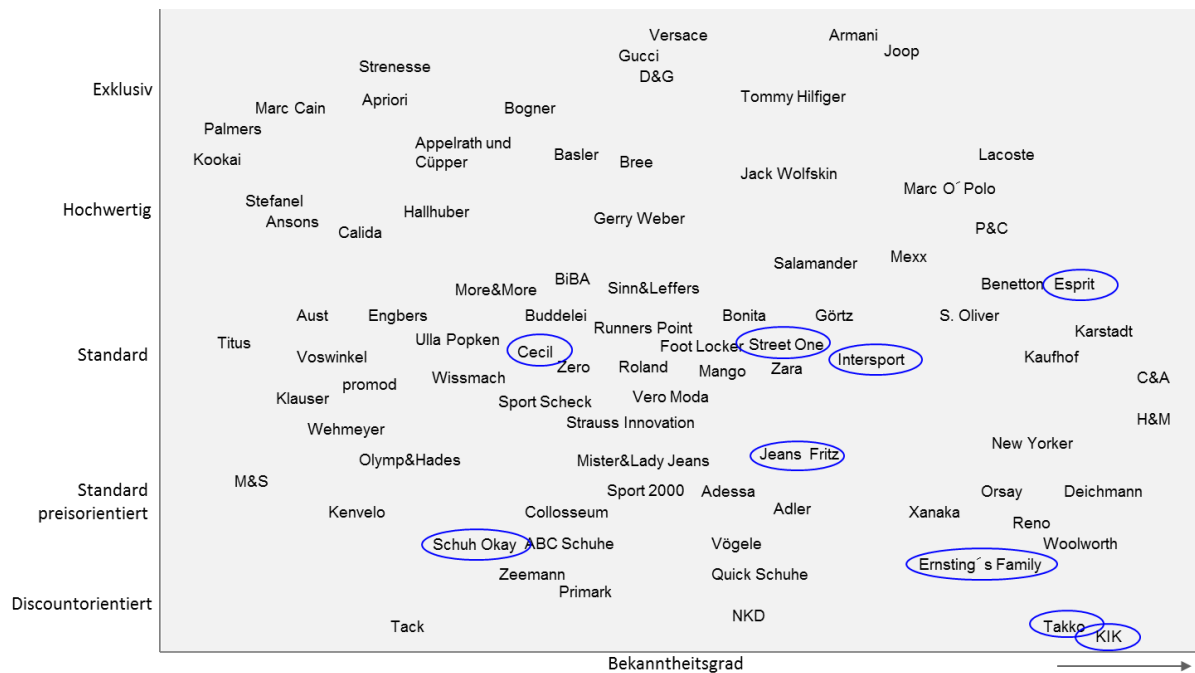
Detailliertere Aussagen zur wohnortnahen Grundversorgungssituation in Emsdetten folgen in Kapitel 4.4 dieser Untersuchung.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 7.900 m² Verkaufsfläche (ca. 10 % der Gesamtverkaufsfläche), 47 Betrieben (ca. 16 % aller Emsdettener Betriebe) und rund 22 Mio. Euro Umsatz vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels **Bekleidung**. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,22 m² / Einwohner und die sortimentsspezifische Zentralität von 1,27 weisen aus rein quantitativer Sicht zunächst auf einen für ein Mittelzentrum der Größe Emsdettens normalen Ausstattungsgrad in dieser Warengruppe hin.
- Diese rein quantitative Betrachtung täuscht jedoch bei oberflächlicher Betrachtung darüber hinweg, dass das innerstädtische Angebot strukturell durchaus ausbaufähig ist. Zwar sind auf der einen Seite insbesondere mit den derzeit größten Modeanbietern Roters, Wissing und Münning, aber auch zahlreichen kleinteiligen Anbietern qualifizierte und individuelle Fachhandelsangebote in der Emsdettener Innenstadt vorhanden, deren Angebotsqualität ein positives Merkmal der Emsdettener Innenstadt darstellt. Auf der anderen Seite sind die ansässigen Filialisten jedoch überwiegend dem niedrigpreisigen Discountsegment zuzuordnen, während interessantere „Labels“ und namhafte Betreiber aus dem Standard- und höherwertigen Segment in der Innenstadt vergleichsweise unterrepräsentiert sind. Vor allem im Bereich „Junge Mode“ fehlen namhafte frequenzerzeugende Filialisten als Attraktivitätsbausteine, so dass hier derzeit viel Kaufkraft aus Emsdetten abfließt, was durch aktuelle Umfragen unter Jugendlichen und jungen Familien in Emsdetten bestätigt wird.¹⁷
- Die Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** weist mit rd. 2.100 m² Verkaufsfläche aus quantitativer Sicht ebenfalls ein gutes Angebot auf. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,06 m² / Einwohner und die sortimentsspezifische Zentralität von 1,31 liegen in einem für Mittelzentren bzw. Städte dieser Größe normalen Bereich. Analog zu den vorstehenden Aussagen für den Bekleidungsbereich, ist auch dieses branchenspezifische Angebot aus struktureller Sicht im mittleren und höherwertigen Segment ausbaufähig. Hier ist das innerstädtische Angebot jedoch eher durch filialisierte Fachmarktangebote geprägt, während höherwertige oder individuellere Fachhandelsangebote in der Innenstadt in geringerem Maße vorhanden sind.

¹⁷ Quelle: Stadt Emsdetten – Der Bürgermeister, FD 10 und FD 61; Umfrage Jugendliche und Junge Familien vom 19.02. bis 05.03.2014 – Erste Ergebnisse

Abbildung 2: Branchenprofil Innenstadt – vorhandene Filialisten in zentrenrelevanten Leitbranchen



Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im März / April / Mai 2014

- **Gegenüber** der Untersuchung aus dem Jahr **2009** ist in den Warengruppen **Bekleidung / Schuhe**¹⁸ auf den ersten Blick ein Verkaufsflächenrückgang von rund 1.000 m² zu verzeichnen (vgl. auch Abbildung 1). Dieser ist jedoch vor allem methodisch bedingt, da die Teilsortimente „Sportbekleidung“ und „Sportschuhe“ (zusammen rund 720 m² Verkaufsfläche) in der vorliegenden Untersuchung der Hauptwarengruppe Sport / Freizeit zugeordnet werden. In der Gesamtschau liegt in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe ein nahezu konstantes Angebot vor. Zuwächse sind in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren durch die Verlagerung und Erweiterung der Anbieter ABC-Schuhe (jetzt: Schuh Okay) und Schuhhaus Hölscher zu verzeichnen. Die Zentralität über diese Warengruppen ist – in Summe betrachtet – mit 1,18 im Jahr 2009 und 1,19 im Jahr 2014 nahezu konstant. Die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland übersteigen die sortimentsspezifische Kaufkraft der Emsdettener Bevölkerung damit um rund 20 %. Gleichwohl sind die sortimentsspezifischen Angebote in der Innenstadt trotz dieser gesamtstädtischen Zentralitätswerte teilweise defizitär (z.B. namhafte Filialisten im Segment Junge Mode) bzw. ausbaufähig.
- Ein weiterer Angebotsbaustein der mittelfristigen Bedarfsstufe ist die **Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** mit rund 2.200 m² Verkaufsfläche und rund 4,1 Mio. Euro Umsatz. Dieses Angebot beinhaltet zum einen zwar qualitativ hochwertige Fachangebote (z. B. Porzellan Hammer, Koch Finessen), aber auch Angebote von preisorientierten Billiganbietern (z. B. Tedi, Thomas Philipps,

¹⁸ Diese umfasst nach der Systematik des Büros Dr. Jansen neben Bekleidung und Schuhen / Lederwaren auch die Sortimente Sportbekleidung und Sportschuhe sowie Uhren / Schmuck und „Sonstiges“

Dänisches Bettenlager), Randsortimente oder wechselnde Aktionswaren von Lebensmittelanbietern (v.a. Lebensmitteldiscounter, Tchibo) oder Bau- bzw. Gartenfachmärkten sowie auch den Werksverkauf der Fa. Emsa. Trotz der sehr hohen Zentralität (1,79) ist in dieser Branche insgesamt eine eher durchschnittliche bis niedrige Angebotsqualität festzuhalten. Positiv zu bewerten ist vor allem das mittelständische Facheinzelhandelsangebot in der Innenstadt.

- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 0,51 die mit deutlichem Abstand niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Weniger als die Hälfte des Verkaufsflächenangebots von rund 770 m² entfällt auf zwei innerstädtische Fachanbieter von Künstler- und Bastelartikeln und Spielwaren. Darüber hinaus werden Spielwaren fast ausschließlich als Randsortiment oder Aktionsware von Lebensmittelanbietern oder Niedrigpreisanbietern (KiK, Tedi, Thomas Philipps) angeboten. Gegenüber 2009 ist ein Rückgang der sortimentspezifischen Verkaufsfläche durch die Verlagerung und Verkleinerung des Spielwarenfachgeschäfts Clemens Bockel festzustellen. Das sortimentspezifische Angebot ist daher sowohl aus quantitativer wie qualitativer Sicht ausbaufähig. Gleichwohl ist anzumerken, dass der mittelständische Spielwarenhandel in den letzten Jahren verstärkt durch Angebotskonzentrationen in großen Fachmärkten sowie die zunehmende Konkurrenz des E-Commerce geprägt war. Dennoch besitzt dieser Angebotsbaustein eine hohe Bedeutung für eine attraktive innerstädtische Angebotsstruktur.
- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** ist mit über 3.000 m² Verkaufsfläche und einem sortimentspezifischen Umsatz von rund 6,9 Mio. Euro (Zentralität: 1,88) aus quantitativer Sicht umfangreich vertreten. Jedoch entfällt davon weniger als ein Drittel auf Fachangebote in der Emsdettener Innenstadt. Der bedeutendste innerstädtische Hauptsortimentsanbieter ist Intersport. Daneben prägen vor allem zahlreiche Fahrradfachanbieter in Streulagen innerhalb des Stadtgebiets und Randsortimentsangebote von Lebensmittelmärkten (v.a. als Aktionswaren) das sortimentspezifische Angebot in Emsdetten. Auch spezialisierte Fachanbieter von Angel-, Jagd- oder Reitsportartikeln befinden sich außerhalb der Emsdettener Innenstadt. Trotz sehr hoher Ausstattungsgrade und Zentralitätswerte in der Warengruppe auf gesamtstädtischer Ebene ist das innerstädtische Angebot somit weiterhin ausbaufähig.
- In einer gemeinsamen Betrachtung der Warengruppen **Sport / Freizeit / Spiel**¹⁹ zeigt sich seit der Untersuchung aus dem Jahr 2009 ein Verkaufsflächenzuwachs von fast 1.200 m². Dieser basiert jedoch vor allem auf der abweichenden Zuordnung der Teilsortimente Sportbekleidung / Sportschuhe (720 m²; s. o.), die damals der Warengruppe Bekleidung / Schuhe zugeordnet wurden sowie der Neunutzung eines Ladenlokals in der Emsstraße durch ein Fahrrad Marken Outlet (+ 500 m²).

¹⁹ Diese umfasst nach der Systematik des Büros Dr. Jansen die Sortimente der Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel und Sport / Freizeit nach Junker + Kruse (vgl. Kap. 2), jedoch NICHT die Teilsortimente Sportbekleidung / Sportschuhe!

Mit insgesamt mehr als 16.000 m² Verkaufsfläche, 74 Hauptsortimentsanbietern und einem Umsatz von rund 42 Mio. Euro (Gesamtzentralität: rd. 1,287) haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen bedeutenden Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot in Emsdetten bei einer für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung insgesamt **adäquaten quantitativen Angebotsausstattung**. Die Zentralitätswerte unterstreichen zunächst die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt und weisen im Schnitt Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland auf.

Aus rein quantitativer Sicht kann zunächst nur in der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel ein signifikantes Angebotsdefizit festgestellt werden, aus dem sich ein Nachholbedarf ableiten ließe. Aus **qualitativer bzw. räumlich-struktureller** Sicht bestehen hingegen noch **Entwicklungsmöglichkeiten**. Positiv ist derzeit das vorhandene Angebot des innerstädtischen (v. a. mittelständischen) Fachhandels zu werten. In mehreren Branchen ist jedoch ein breiteres und qualifizierteres Spektrum an Fachangeboten wünschenswert. Das Angebot der bestehenden Filialisten ist überwiegend eher dem preisorientierten Discountangebot zuzuordnen. Namhafte und bekannte Filialisten aus dem Standard Segment sind ebenso unterrepräsentiert wie individuellere oder höherwertige moderne Konzepte. Auch weisen teilweise Anbieter in Streulagen (u. a. auch preisorientierte Fachmarkt- und Randsortimentsangebote) außerhalb der Innenstadt nennenswerte Angebotsanteile auf und leisten ihren Beitrag zu einer quantitativ hohen Zentralität.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Fast 34.000 m² Verkaufsfläche entfallen auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Bau-** (rd. 8.200 m² Verkaufsfläche) und **Gartenmarktsortimente** (rd. 12.800 m²). Diese Flächenanteile repräsentieren jedoch nicht zwangsläufig einen besonderen Stellenwert dieser Warengruppen innerhalb der Emsdettener Einzelhandelsstrukturen, sondern sind vor allem auf das flächenintensive Angebot der Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente von 0,59 m² (vgl. Tabelle 6) ist jedoch bei einer differenzierten Betrachtung vor allem auf ein überdurchschnittlich umfangreiches Angebot im Bereich **Gartenmarktsortimente** zurückzuführen, das sich vor allem bei zahlreichen großflächigen Gartenmarktbetrieben (inkl. weitläufiger Gewächshaus- und Freiverkaufsflächen) konzentriert. Die Zentralität von 2,46 in diesem Teilsortiment zeigt eine überörtliche Ausstrahlungskraft dieser Anbieter innerhalb der Region mit deutlichen Kaufkraftzuflüssen. In der Warengruppe Baumarktsortimente ist hingegen ein für Mittelzentren der Größenordnung Emsdettens unterdurchschnittliche Angebotsausstattung festzustellen. Zwar existiert eine Vielzahl von mittelständischen Fachbetrieben, die teilweise zugleich auch dem Handwerks- bzw. Dienstleistungsbereich zugeordnet werden können, ein breiteres Baumarktsortiment bieten nach der Insolvenz der Fa. Praktiker derzeit jedoch nur die Anbieter *Emsdettener Baufachmarkt* und *Sohlmann*. Durch die insolvenzbedingte Schließung des Praktikermarktes ist ein signifikanter Angebotsrückgang zu verzeichnen. Die Zentralität von nur 0,51 zeigt ent-

sprechend eine nur geringe Kaufkraftbindung bei deutlichen Kaufkraftabflüssen in die Region auf.

- Die üblicherweise ebenfalls flächenintensive Branche **Möbel** ist in Emsdetten mit nur rund 3.000 m² Verkaufsfläche eher unterdurchschnittlich vertreten. Es existiert kein größerer Möbelmarkt. Die vorhandenen Anbieter bieten zumeist spezielle Teilsortimente wie Bad- oder Küchenmöbel, Büromöbel, Second-Hand-Möbel oder Antiquitäten an und weisen im Branchenvergleich eher kleine Betriebsgrößen (zumeist deutlich unterhalb der Großflächigkeit) auf. Entsprechend dokumentiert die Zentralität von 0,29 deutlich Kaufkraftabflüsse in die Region, wobei vor allem die großen namhaften Möbelanbieter (z. B. Ikea Osnabrück, Finke Münster) eine bedeutende Rolle spielen dürften.
- In der Warengruppe **Wohneinrichtung** ist hingegen eine im Vergleich zu anderen Mittelzentren bzw. Städten der Größenordnung Emsdettens sehr gute Verkaufsfächenausstattung von rund 4.850 m² (0,14 m² / Einwohner) festzuhalten. Dies liegt jedoch nur in untergeordnetem Maße an innerstädtischen Facheinzelhandelsbetrieben (z. B. Jürgens Raumausstattung, Budenzauber Schenken und Wohnen, Maron Raumausstattung), sondern vielmehr auch an mehreren Werksverkäufen (z. B. Textil Outlet, Pötter Heimtextilien), niedrigpreisorientierten Fach- oder Sonderpostenmärkten (Dänisches Bettenlager, Matratzen Concord, Thomas Philipps) sowie einer Vielzahl von kleineren Fachanbietern in Streulagen im Stadtgebiet (z. B. Haus & Garten Galerie, Porzellan Dietz, Betten Beering, Betten Sautmann) oder den Randsortimentsangeboten von Gartenfachmärkten in zumeist nicht integrierten Streulagen im Stadtgebiet.
- Das Angebot in den Warengruppen **Elektro / Leuchten** und **Multimedia / Elektronik** umfasst zusammen rund 3.800 m² Verkaufsfläche. Größter Anbieter ist der neu entstandene Expert-Markt am Bahnhof, der vorher in einem deutlich kleineren Ladenlokal in der Kirchgasse ansässig war. Ansonsten sind gegenüber 2009 vor allem kleinteilige Veränderungen festzustellen. Die Zentralität in diesen Warengruppen ist von 0,69 auf 0,78 leicht gestiegen.
- In den Angeboten der Warengruppen **medizinische und orthopädische Artikel** (rd. 1.000 m² Verkaufsfläche) sowie **Uhren / Schmuck** (rd. 250 m² VKF) sind nach wie vor kleinteilige Angebotsstrukturen mit hoher Angebotskonzentration in der Innenstadt vorherrschend. Signifikante Veränderungen des Angebotsbestandes sind nicht zu erkennen. In beiden Warengruppen ist ein gut strukturiertes Angebot vorhanden.

Die Verkaufsfläche in den Warengruppen dieser Bedarfsstufe ist gegenüber den Kennzahlen von 2009 um rund 6.000 m² gesunken. Dieser Verkaufsflächenrückgang entfällt nahezu ausschließlich auf die Warengruppe **Baumarktsortimente**. Hier spiegeln sich vor allem die Schließung des Praktiker-Marktes sowie saisonal bedingte Veränderungen bei Gewächshaus- oder Freiverkaufsflächen von Gartenmarktbetrieben wieder. In allen anderen Warengruppen dieser Bedarfsstufe ist ein weitgehend konstantes Angebot zu verzeichnen.

Zwischenfazit – Angebotsstruktur des Einzelhandels in Emsdetten:

Insgesamt zeigt sich anhand der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenausstattung und der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass in jeder Branche ein gewisses Angebot in Emsdetten vorhanden ist und überwiegend ein quantitativ adäquates Angebot vorliegt.

Gleichwohl sind in manchen Branchen Defizite in der vorhandenen Angebotsbreite und –tiefe, der Betriebsgrößenstrukturen sowie der Angebotsqualität festzustellen, die einen Entwicklungsspielraum für qualitative wie räumliche Verbesserungen erkennen lassen. Zwar bewegen sich die sortimentsspezifischen Zentralitäten mit wenigen Ausnahmen (u.a. Spielwaren, Baumarktsortimente) auf einem insgesamt angemessenen Niveau, sind jedoch auch auf Angebote in Streulagen außerhalb der Innenstadt zurückzuführen.

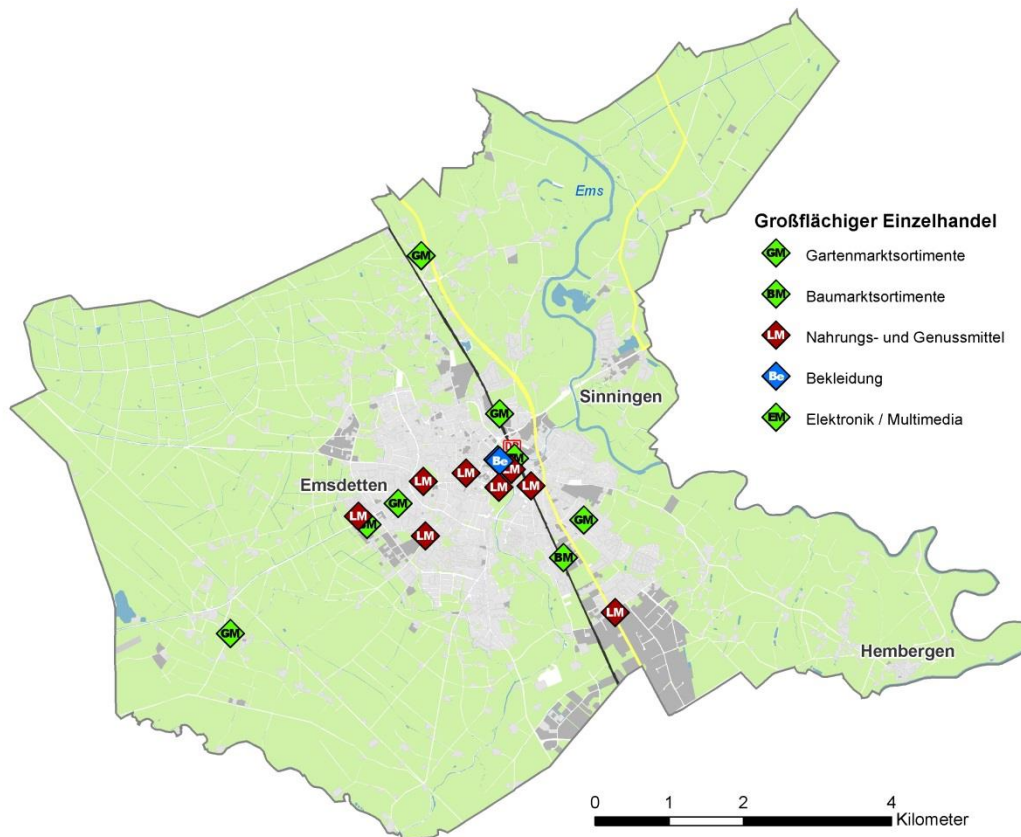
Großflächiger Einzelhandel in Emsdetten

- Aktuell existieren in Emsdetten **18 großflächige Anbieter**²⁰ mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 33.500 m². Obwohl diese Betriebe nur rund 6 % aller Anbieter darstellen, umfassen sie fast **45 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots**.
- Mit 8 Betrieben und rund 11.500 m² Verkaufsfläche, d. h. rund einem Drittel der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter entfallen knapp 42 % der großflächigen Betriebe auf Anbieter der **Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel**. Hier sind in erster Linie die großen Lebensmittelanbieter (Kaufland und Kaufpark sowie auch K&K, Jibi, Lidl, Aldi) zu nennen, die sowohl in der Innenstadt als auch in städtebaulich integrierten Lagen, aber auch in peripheren, nicht-integrierten Lagen zu finden sind.
- Mit mehr als 18.500 m² Verkaufsfläche entfällt mehr als die Hälfte der Fläche der großflächigen Betriebe auf Anbieter der Hauptbranche Bau- und Gartenmarktsortimente, was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen ist. Insbesondere zahlreiche Gartenmarktbetriebe in Emsdetten bieten ein Verkaufsflächenangebot von mehr als 14.000 m², wozu auch Freiverkaufs- und Gewächshausflächen zählen. Größter Anbieter in Emsdetten ist daher die **Gärtnerei Diekhues** in Isendorf. Größter Anbieter von Baumarktsortimenten ist nach der Praktiker-Insolvenz der **Emsdettener Baufachmarkt** im Spatzenweg.
- Großflächige Anbieter **zentrenrelevanter Angebote** (z. B. Roters, Wissing, Expert) befinden sich ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, was angesichts der üblicherweise knappen Flächenpotenziale an solchen Standorten ausgesprochen positiv zu werten ist und auf eine konsequente Steuerungspolitik sei-

20 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

tens der Stadt Emsdetten hindeutet.

Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Emsdetten



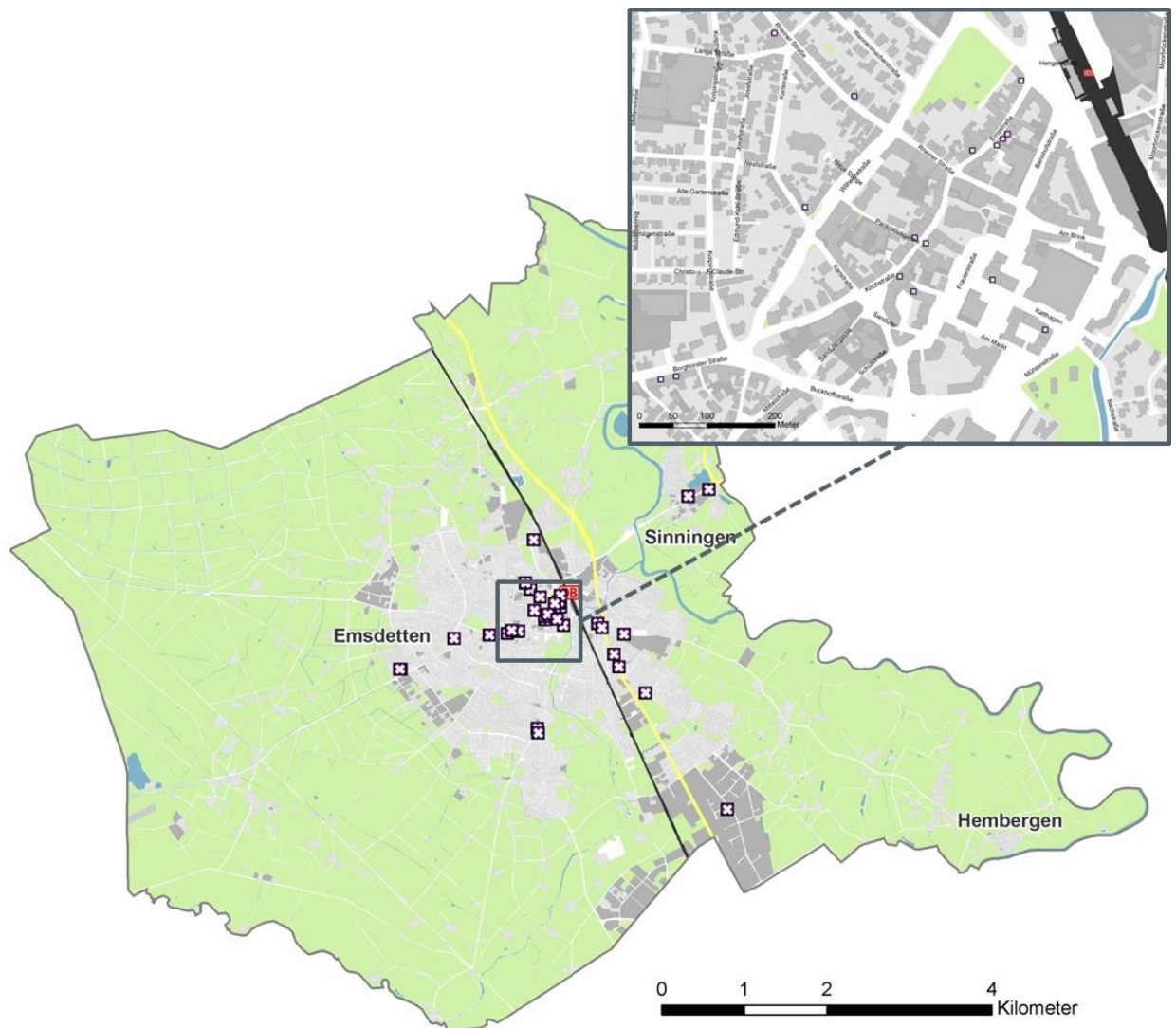
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Emsdetten, März / April 2013, Kartengrundlage der Stadt Emsdetten

Leerstände in Emsdetten

- Zum Erhebungszeitpunkt März – Mai 2014 bestehen im Stadtgebiet **39 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche von rund 9.500 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 12 % der Ladenlokale und rund 11 % der Verkaufsfläche.
- „Prominentester“ Leerstand ist momentan die Immobilie des ehemaligen Praktiker Baumarkts, auf die fast die Hälfte der leer stehenden Verkaufsfläche in Emsdetten entfällt. Um diesen Leerstand bereinigt, beträgt die Leerstandsquote in Emsdetten – bezogen auf die Fläche – momentan rund 6 %, was noch im Rahmen üblicher Fluktuationsraten liegt.
- Rund 70 % der Ladenleerstände (27 Ladenlokale) befinden sich in Streulagen im Stadtgebiet. Diese häufig zu beobachtende Tatsache ist auf eine schlechte Wettbewerbsposition kleinteiliger Ladenlokale in (häufig solitären) Streulagen und oftmals fehlenden Nachfolgern im Zuge des „Generationenwechsels“ zurückzuführen.

- Gleichzeitig sind 12 leerstehende Ladenlokale mit rund 2.200 m² Verkaufsfläche im Bereich der Emsdettener Innenstadt zu beobachten. Bezogen auf die Innenstadt beträgt die Leerstandsquote rund 9 % der Ladenlokale und 8 % der Fläche. Räumliche Konzentrationen von Leerständen sind insbesondere in der Emsstraße zu beobachten.

Karte 6: Leerstände in Emsdetten



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im März / April 2014; aktualisiert für den Innenstadtbereich im Mai 2014; Kartengrundlage der Stadt Emsdetten

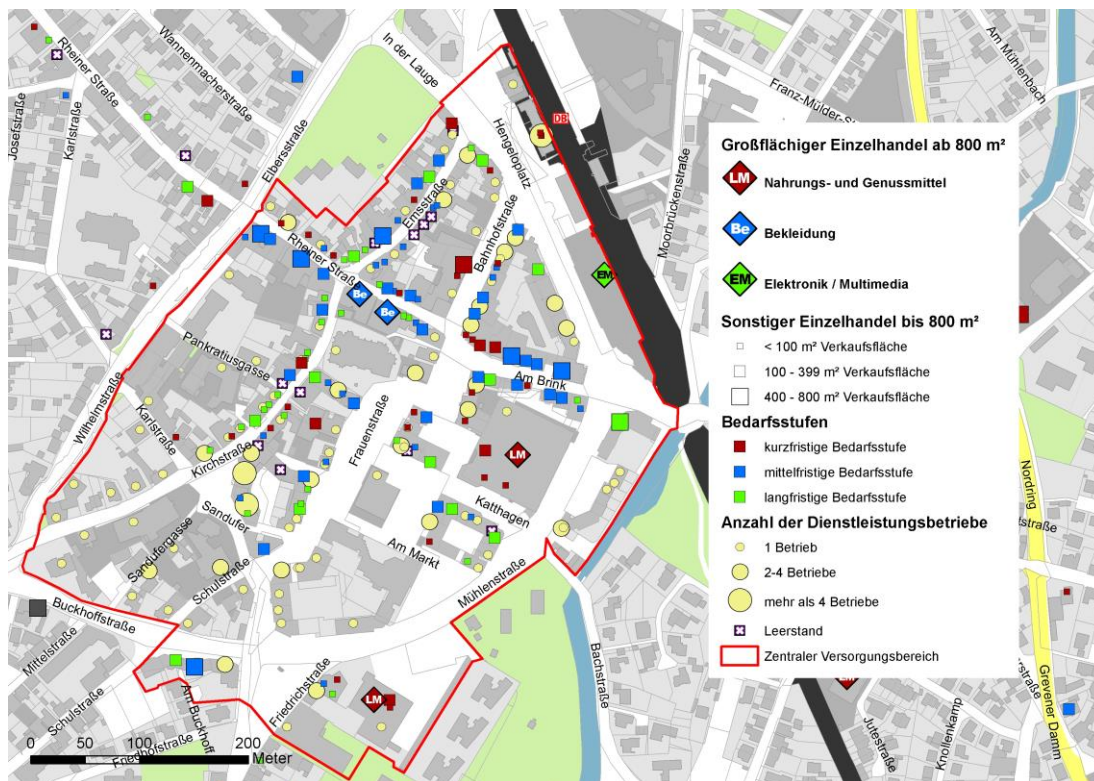
4.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Emsdetten

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Emsdettener Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Emsdetten kristallisieren sich folgende **räumlich funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind:

Die Emsdettener Innenstadt

Hierbei handelt es sich in erster Linie um den **Hauptgeschäftsbereich** in der Emsdettener **Innenstadt**, die den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Emsdetten bildet. Das Geschäftszentrum erstreckt sich im Wesentlichen auf das Straßen- und Wegenetz innerhalb des Innenstadtrings und hier insbesondere den nördlichen Teilbereich. Außerhalb des Innenstadtrings sind die Bereiche um den Bahnhof sowie Teilbereiche östlich und südlich der Mühlenstraße aufgrund der dort vorhandenen zentrenprägenden Nutzungen zum Hauptgeschäftsbereich zu zählen.

Karte 7: Die Einzelhandelslagen der Emsdettener Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage der Stadt Emsdetten;
Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009

- Die wichtigste Einzelhandelslage ist die **Achse Rheiner Straße / Am Brink**, die als Fußgängerzone den dichtesten Geschäftsbesatz innerhalb der Innenstadt aufweist. Das Angebot ist geprägt durch Anbieter der innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Schuhe. Auch die großflächigen Modeanbieter Wissing und Roters sind hier in zentraler Lage verortet. Im westlichen Teil der Rheiner Straße prägen vor allem die Schuhfachmärkte „Schuhpark“ und „Schuh Okay“ sowie die preisorientierten Discountanbieter „Takko“ und „Tedi“ das Angebot. In der Straße Am Brink bilden der Textildiscounter KIK sowie der Sportfachanbieter Intersport die größten Anbieter. Das übrige Angebot in der Achse Rheiner Straße / Am Brink ist überwiegend kleinteilig strukturiert und weist den höchsten Anteil an Filialisten (z. B. Esprit, Street One, Cecil, Jeans Fritz, Douglas) innerhalb der Emsdettener Innenstadt auf. Zentraler Ankerpunkt des Hauptgeschäftszentrums bildet der Platzbereich am

Brink, der den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums markiert.

Fotos 1 und 2: Einzelhandelslage Rheiner Straße



Quelle: eigene Aufnahmen

- Davon abzweigend bildet die **Bahnhofstraße** eine wichtige Einzelhandelslage. Als Verbindung zwischen Bahnhof und Kernbereich der Innenstadt ist diese stark durch Passanten frequentiert. Neben mehreren Fachhändlern und Dienstleistungsangeboten bildet hier vor allem der Drogeriemarkt Rossmann einen bedeutenden Magnetbetrieb.

Fotos 3 und 4: Einzelhandelslage Bahnhofstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

- Die ebenfalls nördlich von der Rheiner Straße abzweigende **Emsstraße** weist auch mehrere überwiegend kleinteilige und mittelständische Einzelhandelsbetriebe auf, ist darüber hinaus jedoch derzeit auch von einer hohen Zahl leer stehender Ladenlokale geprägt. Für den westlich an die Emsstraße angrenzenden Bereich „Pastors Garten“ wird derzeit die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes diskutiert (vgl. dazu auch Aussagen in Kap. 7.1.1).

Fotos 5 und 6: Einzelhandelslage Emsstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

- In der **Kirchstraße** befinden sich ebenfalls zahlreiche kleinteilige Ladenlokale, wobei vor allem Schmuckläden, Telekommunikationsanbieter, Optiker sowie einzelne Bekleidungs- und Schuhanbieter das Angebot prägen. Der südliche Abschnitt der Kirchstraße weist einen geringeren Einzelhandelsbesatz und höhere Anteile von Dienstleistungsbetrieben auf. Für den vergleichsweise großen Leerstand des ehemaligen Expert-Marktes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Nachnutzung gefunden worden.

Foto 7 und Foto 8: Einzelhandelslage Kirchstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

- Auf der Westseite der **Frauenstraße** sind vor allem kleinteilige Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen der mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden, während der Bereich um den **Markt** und **Katthagen** vor allem durch platzartige Aufweitungen und großformatigere Bebauungen (z.B. Rathaus, Kaufland, Blockbebauung im südöstlichen Teil der Innenstadt) geprägt ist. Bedeutendster Anbieter und Frequenzerzeuger ist der Verbrauchermarkt Kaufland, aber auch zahlreiche kleinteilige Fachgeschäfte bieten ein breites Angebotsspektrum.

Foto 9 und Foto 10: Einzelhandelslage Markt / Katthagen / Frauenstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

- Der südliche Bereich innerhalb des Innenstadtrings um die **Schulstraße**, die **Sandufergasse**, die **südliche Kirchstraße** und die **Karlstraße** ist hingegen nur in geringem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt, stellt jedoch mit zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen ebenfalls einen wichtigen Teilbereich der Innenstadt dar.
- Außerhalb des Innenstadtrings zählen die Bereiche um den **Bahnhof** sowie **östlich und südlich der Mühlenstraße** zum Hauptgeschäftsbereich. Dominierende Anbieter sind hier vor allem der Elektronikmarkt Expert am Bahnhof, Licht und Design Döring, Münning Herrenmode sowie der Supermarkt K&K, die durch zahlreiche kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt werden. In der angrenzenden Friedrichstraße bildet „Stroetmanns Fabrik“ eine wichtige kulturelle Einrichtung der Innenstadt mit zentrenprägender Funktion.

Foto 11 und Foto 12: Einzelhandelslage östlich und südlich Mühlenstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Die fast 130 innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe sind eingebettet in die dichten Bebauungsstrukturen der Stadtmitte mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Das rund 24.000 m² Verkaufsfläche umfassende Einzelhandelsangebot beinhaltet Waren aller Bedarfsstufen, wobei Angebotsschwerpunkte in den zentrenprägenden Warengruppen der mittelfris-

tigen Bedarfsstufe, insbesondere Bekleidung und Schuhe / Lederwaren, aber auch bei kurzfristigen Bedarfsgütern aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflege liegen (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Verkaufsflächenangebot in der Emsdettener Innenstadt

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamt (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	5.000	28 %
Blumen (Indoor) / Zoo	400	12 %
Gesundheit und Körperpflege	1.600	52 %
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	700	51 %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	7.700	30 %
Bekleidung / Textilien	7.150	91 %
Schuhe / Lederwaren	1.400	67 %
GPK / Haushaltswaren	650	30 %
Spielwaren / Hobbyartikel	450	56 %
Sport und Freizeit	1.050	34 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	10.700	66 %
Wohneinrichtung	1.250	25 %
Möbel	250	9 %
Elektro / Leuchten	1.250	75 %
Elektronik / Multimedia	1.200	57 %
med. und orthopädische Artikel	850	86 %
Uhren / Schmuck	250	100 %
Bau- und Gartenmarktsortimente	200	1 %
überwiegend langfristiger Bedarf	5.250	16 %
Gesamt (inkl. Sonstiges)	23.750	31 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im März / April / Mai 2014

Das Einzelhandelsangebot ist – wie für Innenstadtlagen dieser Stadtgrößen typisch – überwiegend kleinteilig strukturiert. Die größten Magnetbetriebe bilden derzeit vor allem die Modehäuser Roters und Wissing in der Rheiner Straße, der Verbrauchermarkt Kaufland am Katthagen und der Drogeriemarkt Rossmann in der Bahnhofstraße sowie der Elektronikmarkt Expert am Bahnhof. Neben inhabergeführten Fachgeschäften, die ein besonderes Qualitätsmerkmal der Emsdettener Innenstadt darstellen, sind auch mehrere Filialunternehmen vorhanden, wobei sich das Angebotsniveau der Filialisten jedoch im Schnitt auf einem preisorientierten, einfachen Standard befindet. Namhafte und bekannte Filialisten mit Magnetwirkung sind hingegen vergleichsweise unterrepräsentiert.

Mit fast 24.000 m² Verkaufsfläche (rd. 31 % der Verkaufsfläche in Emsdetten) und 128 Einzelhandelsbetrieben (43 % aller Einzelhandelsbetriebe) ist die Innenstadt der bedeutendste Einzelhandelsstandort in Emsdetten. Das hier vorhandene Angebot übernimmt eine übergeordnete Versorgungsfunktion für Emsdetten und den mittelzentralen Verflechtungsbereich. Im Vergleich zur Untersuchung aus dem Jahr 2009 ist das innerstädtische Verkaufsflächenangebot insgesamt leicht rückläufig (- 8 Betriebe (-6 %); -500 m² Verkaufsfläche (-2 %)).

Nebenzentren im Stadtgebiet

Aufgrund der Größe und kompakten Siedlungsstruktur Emsdettens existieren keine klassischen Stadtteilzentren im Stadtgebiet. Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 definierte jedoch zwei ergänzende **Nahversorgungszentren** innerhalb des Siedlungsgebiets. Bei diesen Standortagglomerationen von Anbietern mit schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe handelt es sich um die folgenden Standorte:

- Das Nahversorgungszentrum **Nordwalder Straße** liegt an der gleichnamigen Straße südlich der Innenstadt. Ankerbetrieb ist ein K&K-Supermarkt mit einigen ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels- sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Im Vergleich zum Jahr 2009 ist das Angebot nahezu unverändert, lediglich ein kleines Elektronikfachgeschäft ist mittlerweile nicht mehr ansässig.
- Das Nahversorgungszentrum **Amtmann-Schipper-Straße** liegt im nördlichen Stadtgebiet. Kern bildet ein Gebäudekomplex südlich der Straße mit einem Lebensmitteldiscounter als Kernanbieter. Auf der nördlichen Straßenseite ergänzen einige kleinteilige Anbieter das Nahversorgungsangebot, dass sich vor allem an die Bevölkerung der umliegenden nördlichen Siedlungsbereiche richtet. Seit 2009 haben sich Veränderungen im Bestand ergeben. Während ein kleinteiliger Computerhändler und ein Getränkemarkt nicht mehr vorhanden sind, haben sich ein Elektronik- und ein Radsportanbieter hier angesiedelt.

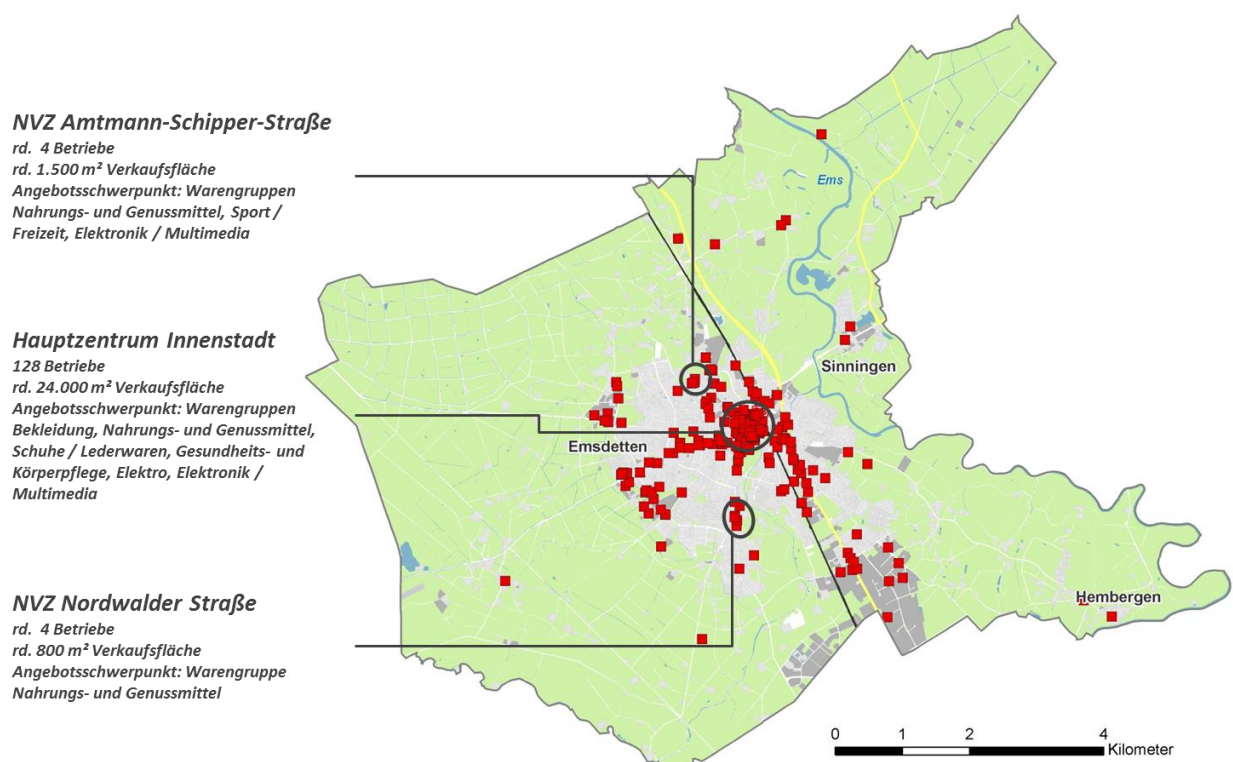
Es wird deutlich, dass die ausgewiesenen Emsdettener Nahversorgungszentren teilweise deutliche Schwächen hinsichtlich Angebotsumfang und -struktur aufweisen. Beide Zentren umfassten bereits 2009 nur jeweils 4-5 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von lediglich rund 1.000 m² je Standort. Die zwischenzeitlich erfolgte einschlägige Rechtsprechung²¹ zum Themenkomplex „Zentrale Versorgungsbereiche“ formuliert bestimmte Mindestanforderungen, die solche Nahversorgungsstandorte erfüllen müssen, um als zentrale Versorgungsbereiche (i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO) eingestuft werden zu können. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungskriterien sind die Emsdettener Nahversorgungsstandorte bzw. -zentren im Rahmen der Definition zentraler Versorgungsbereiche daher einer kritischen Prüfung unterzogen worden (vgl. dazu die Ausführungen des Kapitels 7.1).

²¹ vgl. hier insbesondere das Urteil des OVG NRW vom 15.02.2012 (Az. 10 D 32/11.NE)

Sonstige Einzelhandelslagen im Stadtgebiet

Weitere räumliche Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben existieren vor allem an den Standorten **Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg** und **Grevenener Damm**, wo diverse Lebensmittelanbieter und Fachmärkte sowie kleinteilige Ergänzungsangebote vor allem Grundversorgungsrelevante Güter anbieten. Daneben können auch zahlreiche Einzelbetriebe in überwiegend solitären Lagen von hoher Bedeutung für die Emsdettener Einzelhandelsstruktur sein. Neben diversen großflächigen Fachmärkten (z.B. Bau- oder Gartenmärkte) sind hier vor allem auch Lebensmittelmärkte zu nennen, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet leisten.

Karte 8: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Emsdetten und räumliche Angebotsschwerpunkte gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009

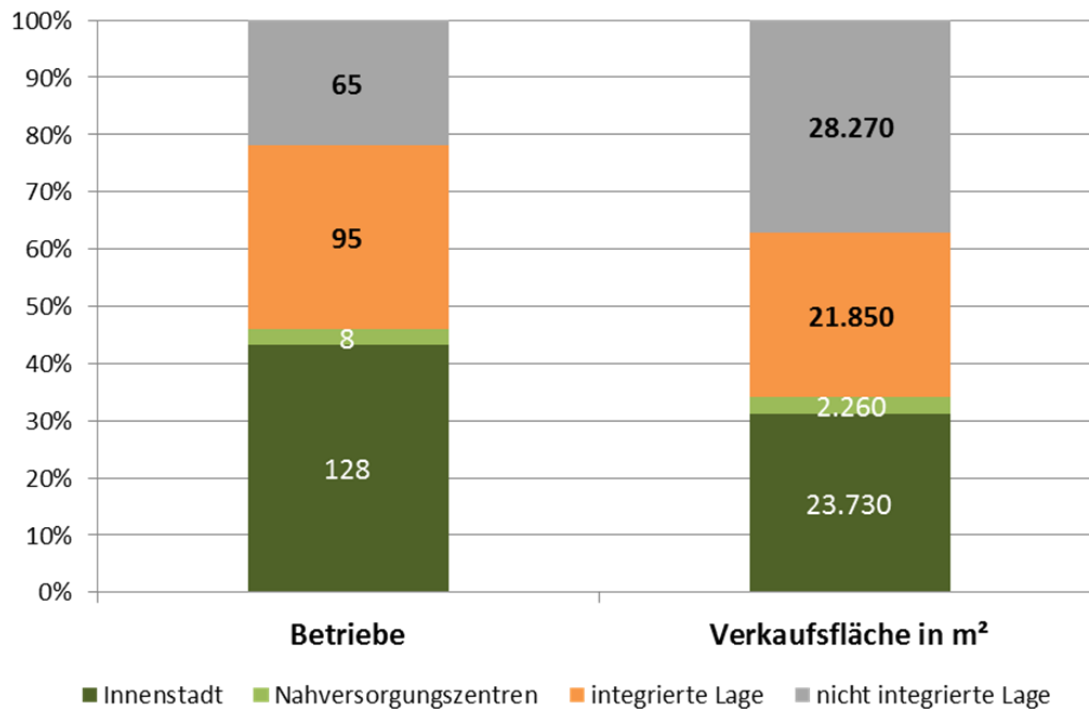


Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlagen der Stadt Emsdetten

Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation und möglichem Handlungsbedarf in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt und Nahversorgungszentren), integrierte Lage und nicht integrierte Lage vorgenommen (vgl. hierzu Kapitel 2). Dabei wurden zunächst alle zentralen Versorgungs-

bereiche gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2009 in ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in diese räumlich differenzierte Analyse eingestellt. Dabei ergibt sich folgendes aktuelles Bild:

Abbildung 3: Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Emsdetten differenziert nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Emsdetten 2014, räumliche Zuordnung gemäß Standortmodell aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009

- Zwar ist das innerstädtische Angebot von ehemals 136 Einzelhandelsbetrieben auf rund 24.250 m² Verkaufsfläche leicht rückläufig, der Verkaufsflächenanteil der **Innenstadt** bleibt mit rund 31 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots auf einem vergleichsweise hohen quantitativen Niveau²². Es befinden sich noch immer rund 43 % aller Emsdettener Einzelhandelsbetriebe und fast ein Drittel der Verkaufsfläche in der Innenstadt, was die kleinteilige Angebotsstruktur und die Versorgungsbedeutung dieses Einzelhandelsstandorts widerspiegelt.
- In den 2009 definierten **Nahversorgungszentren** ist ein nahezu konstantes Angebot zu verzeichnen. Jedoch entfallen lediglich 8 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen nur 2.260 m² Verkaufsfläche auf diese Lagekategorie. Im Wesentlichen bleibt das Angebot in den Nahversorgungszentren damit auf einem geringen und teilwei-

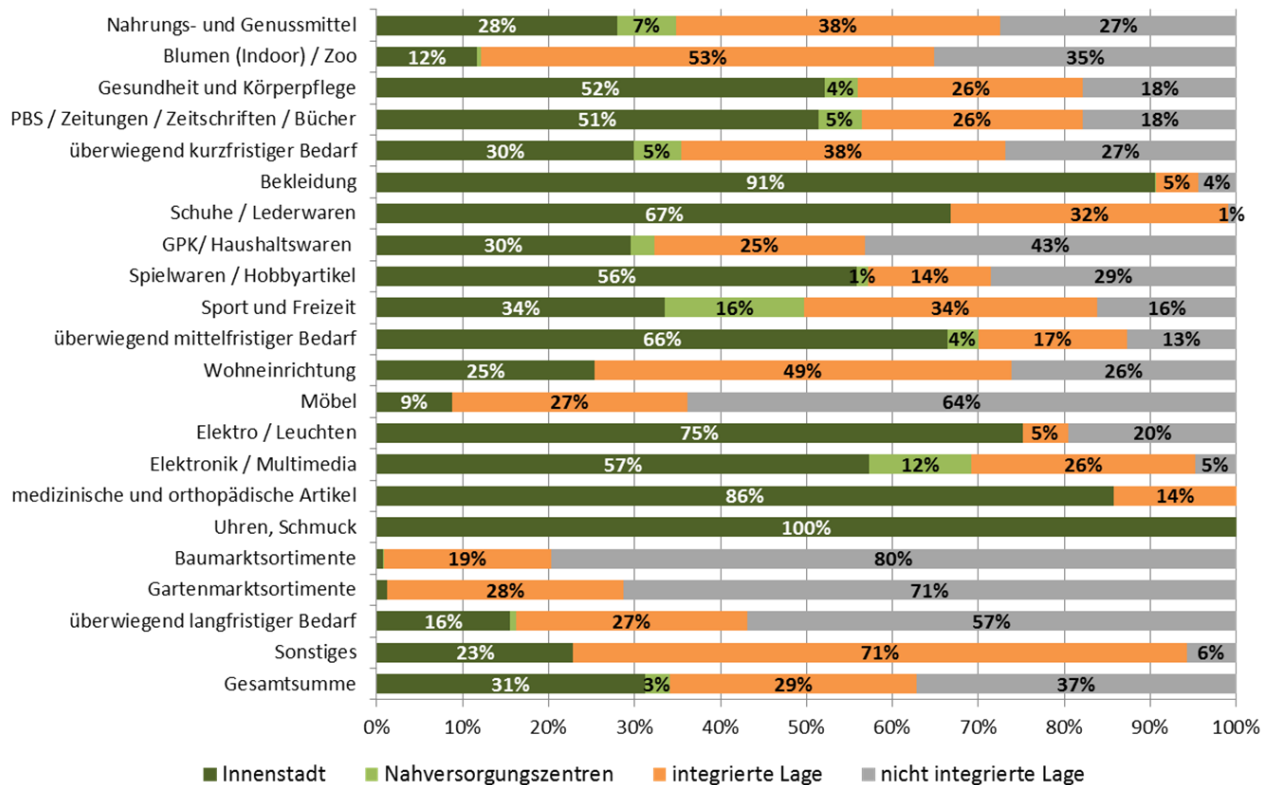
²² Erfahrungswerte durch bundesweite Untersuchungen des Büros Junker + Kruse in vergleichbaren Kommunen zeigen, dass die Verkaufsflächenanteile der Innenstädte im Schnitt bei 20 - 25 % liegen, vitale und funktionsfähige Innenstädte jedoch in der Regel einen Anteil von rund einem Drittel (oder mehr) des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots aufweisen.

se deutlich defizitären Niveau.

- Die Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar räumlich zugeordneten **städtebaulich integrierten Einzelhandelslagen** weisen in Emsdetten ein Verkaufsflächenangebot von knapp 22.000 m² auf. Dies entspricht rund 29 % der gesamten Verkaufsfläche der Stadt. Hier spielen vor allem auch Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, eine Rolle.
- 65 Einzelhandelsbetriebe und mehr als 28.000 m² Verkaufsfläche entfallen in Emsdetten auf **städtebaulich nicht integrierte Standorte**. In diesem Verkaufsvolumen spielen jedoch vor allem auch die zahlreichen flächenintensiven Gartenmarktbetriebe eine wesentliche Rolle (s.u.).
- Eine differenzierte Betrachtung der **Entwicklung** in städtebaulich integrierten bzw. städtebaulich nicht integrierten Streulagen ist nicht möglich, da die vorliegenden Einzelhandelsdaten aus der Erhebung im Jahr 2008 diesbezüglich nicht unterschieden. Insgesamt ist in Streulagen ein Angebotsrückgang von rund 4.500 m² zu verzeichnen, der im Wesentlichen aus der Insolvenz des Praktiker-Baumarktes resultiert.

Während Angebotsanteile städtebaulich nicht integrierter Standorte für die üblicherweise als nicht-zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Möbel sowie Bau- oder Gartenmarktsortimente in der Regel unkritisch zu bewerten ist, so ist ein hoher Angebotsanteil nicht integrierter Einzelhandelslagen in üblicherweise als zentrenrelevant einzuordnenden Warengruppen kritisch zu bewerten. Im Folgenden wird die räumliche Angebotsverteilung auf die einzelnen Lagekategorien daher sortimentsspezifisch betrachtet (vgl. nachfolgende Abbildung 4):

Abbildung 4: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Emsdetten im Jahr 2014 nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im März / April / Mai 2014

- Der innerstädtische Verkaufsflächenanteil der Warengruppen der **überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe** fällt für Mittelzentren der Größenordnung Emsdetten noch vergleichsweise gut aus, da mit dem Verbrauchermarkt Kaufland und dem K&K-Markt an der Mühlenstraße sowie dem Drogeriefachmarkt Rossmann mehrere strukturprägende Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ansässig sind. Die Angebote in städtebaulich integrierten Lagen spielen in der Regel unter Nahversorgungsaspekten (Lebensmittelmärkte, Apotheken, Lotto-Zeitschriften-Läden) eine wichtige Rolle.
- Grundsätzlich ist der Anteil des innerstädtischen Angebots in den üblicherweise **zentrenrelevanten Leitbranchen der mittelfristigen Bedarfsstufe** mit rund zwei Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche positiv zu bewerten. Hervorzuheben ist insbesondere der Angebotsanteil der zentrenrelevanten Leitbranche **Bekleidung** (91 %), in der fast alle relevanten Hauptsortimentsanbieter in der Innenstadt zu finden sind. Außerhalb sind vor allem Randsortimentsangebote der Lebensmittel-discounter, Second-Hand- oder Werksverkäufe sowie Spezialanbieter (z. B. Jagd-ausstatter) ansässig.
- Im Bereich **Schuhe / Lederwaren** liegt der Anteil mit rund 67 % niedriger, da sich ein großer Schuhfachhändler (Schuhhaus Hölscher) sowie der Schuhmarkt Deich-

mann außerhalb der Innenstadt befinden.

- In den Bereichen **GPK / Haushaltswaren** ist lediglich rund ein Drittel des Verkaufsflächenangebots in der Innenstadt zu finden. Das Angebot außerhalb der Innenstadt besteht jedoch vor allem aus den Randsortimenten preisorientierter Fachmärkte (Dänisches Bettenlager, Thomas Philipps) oder der Lebensmittelmärkte (z. T. auch als wechselnde Aktionsware). Der höherwertige Fachhandel ist sowohl in der Innenstadt (Fachhändler Hammer) als auch in Streulagen (Koch Finessen, Porzellan Dietz, Emsa Werksverkauf) zu finden.
- Das Fachangebot an **Spielwaren / Hobbyartikel** ist ebenfalls mehrheitlich in der Innenstadt zu finden (v. a. Fachhändler Clemens Bockel, Künstlerbedarf und Bastelartikel), während das Angebot außerhalb der Innenstadt vor allem aus Randsortimentsangeboten (Thomas Philipps, Raiffeisenmarkt, Lebensmittelmärkte) besteht.
- In der Warengruppe **Sport und Freizeit** befindet sich ebenfalls nur rund ein Drittel der sortimentspezifischen Verkaufsfläche in der Innenstadt. Mit dem Anbieter Intersport ist hier jedoch auch der bedeutendste Fachanbieter ansässig. Das Angebot außerhalb der Innenstadt umfasst vor allem zahlreiche Fahrradfachhändler oder Spezialanbieter von Reit- oder Angelsportartikeln sowie wiederum auch die Randsortimente von Lebensmittelmärkten.
- Auch in den Warengruppen der überwiegend **langfristigen Bedarfsstufe** ist der überwiegende Teil der Flächen in üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen (**Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia, medizinische und orthopädische Artikel, Uhren / Schmuck**) in der Innenstadt zu finden. Außerhalb der Innenstadt existieren neben Randsortimentsangeboten jedoch auch einzelne kleinteilige Fachangebote. Lediglich in der Branche **Wohneinrichtung** sind drei Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche außerhalb der Innenstadt zu finden, da dazu auch die Dekorationsartikel der Gartenmarktanbieter, Werksverkäufe von Dekostoffen und preisorientierte Fachmarktangebote (Dänisches Bettenlager, Matratzen Concorde, Thomas Philipps) zählen. Aber auch einzelne spezialisierte Fachanbieter dieser Branche (Haus & Garten Galerie, Roli Gardinenzubehör, Schniederjann, Betten Sautmann, Betten Beering) bilden das Verkaufsflächenangebot außerhalb der Innenstadt ab.
- Die Angebote in den Branchen **Bau- und Gartenmarktsortimente** und **Möbel** liegen aufgrund ihrer flächenintensiven Sortimentsstruktur erwartungsgemäß mehrheitlich außerhalb der Innenstadt, sind in der Regel aber auch nicht zentrenprägend. Insofern ist diese räumliche Verteilung nicht kritisch zu werten.

Zwischenfazit – räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots :

Derzeit besteht insgesamt eine weitgehend ausgewogene räumliche Angebotsverteilung in Emsdetten mit einer positiv zu wertenden Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Die Angebote in städtebaulich nicht integrierten Lagen bestehen in Emsdetten vor allem aus nicht-zentrenrelevanten und flächenintensiven Angeboten der Branchen Bau- und Gartenmarktsortimente. Angebote in städtebaulich integrierten Lagen sind mehrheitlich grundversorgungsrelevant.

Eine deutliche Angebotsverschiebung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote an Standorte außerhalb der Innenstadt hat – wie in vielen anderen Kommunen zu beobachten – demnach in Emsdetten (noch) nicht stattgefunden. Dies ist nicht zuletzt die positive Folge einer konsequenten Ansiedlungs- und Steuerungspolitik von Politik und Verwaltung in Emsdetten in der Vergangenheit. Eine räumliche Schieflage und wachsende innerkommunale Konkurrenzsituation zwischen Innenstadt und Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen konnte demnach bislang vermeiden werden. Gerade Angebotsüberschneidungen in zentrenrelevanten Angeboten können nicht selten städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Bereiche wie z. B. die Emsdettener Innenstadt mit sich bringen.

Gleichwohl hat sich der Hauptgeschäftsbereich in den letzten Jahren nicht nennenswert weiterentwickeln können. Die relative Bedeutung der Innenstadt bewegt sich hinsichtlich ihres Verkaufsflächenanteils zwar auf einem quantitativ guten Niveau, ist jedoch absolut betrachtet leicht rückläufig. Positiv hervorzuheben sind die gestalterischen Aufwertungen, die zu einer positiven Einkaufsatmosphäre in der Innenstadt beitragen. Spürbare Entwicklungsimpulse sind vor allem durch die Verlagerung und Neueröffnung des Drogeriemarkts Rossmann entstanden, ansonsten jedoch weitgehend ausgeblieben.

Ein besonderer Entwicklungsfokus liegt jedoch weiterhin auf der Emsdettener Innenstadt. Neben strukturellen Merkmalen hinsichtlich der Funktionsvielfalt und des Einzelhandelsangebots als wesentliche Leitfunktionen spielt auch die räumliche Angebotsstruktur (Wegenetz, Eingangsbereich, Lage der Magnetbetriebe etc.) eine wichtige Rolle.

In den Nahversorgungszentren fand im Vergleich zur Situation im Jahr 2009 keine nennenswerte Entwicklung statt. Hinsichtlich der quantitativen Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten und entsprechenden Kaufkraftbindungen liegen die Nahversorgungszentren noch immer weit hinter anderen Standorten im Stadtgebiet zurück.

4.4 Wohnungsnahe Grundversorgung in Emsdetten

Wie in den vorstehenden Ausführungen bereits geschildert, ist in der Gesamtschau für die Stadt Emsdetten eine **aus rein quantitativer Sicht zunächst gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen:

Derzeit führen in Emsdetten **74 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **17.800 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **23 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Emsdetten entspricht.

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,50 m² pro Kopf** und liegt somit deutlich oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts von 0,35 - 0,4 m². Mit rund **75 Mio. Euro Umsatz** entfallen rund 39 % des Gesamtumsatzes des Emsdettener Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **0,94** zeigt dennoch, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel knapp 7 % unter dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Bevölkerung Emsdetten und somit unterhalb des Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) liegt.

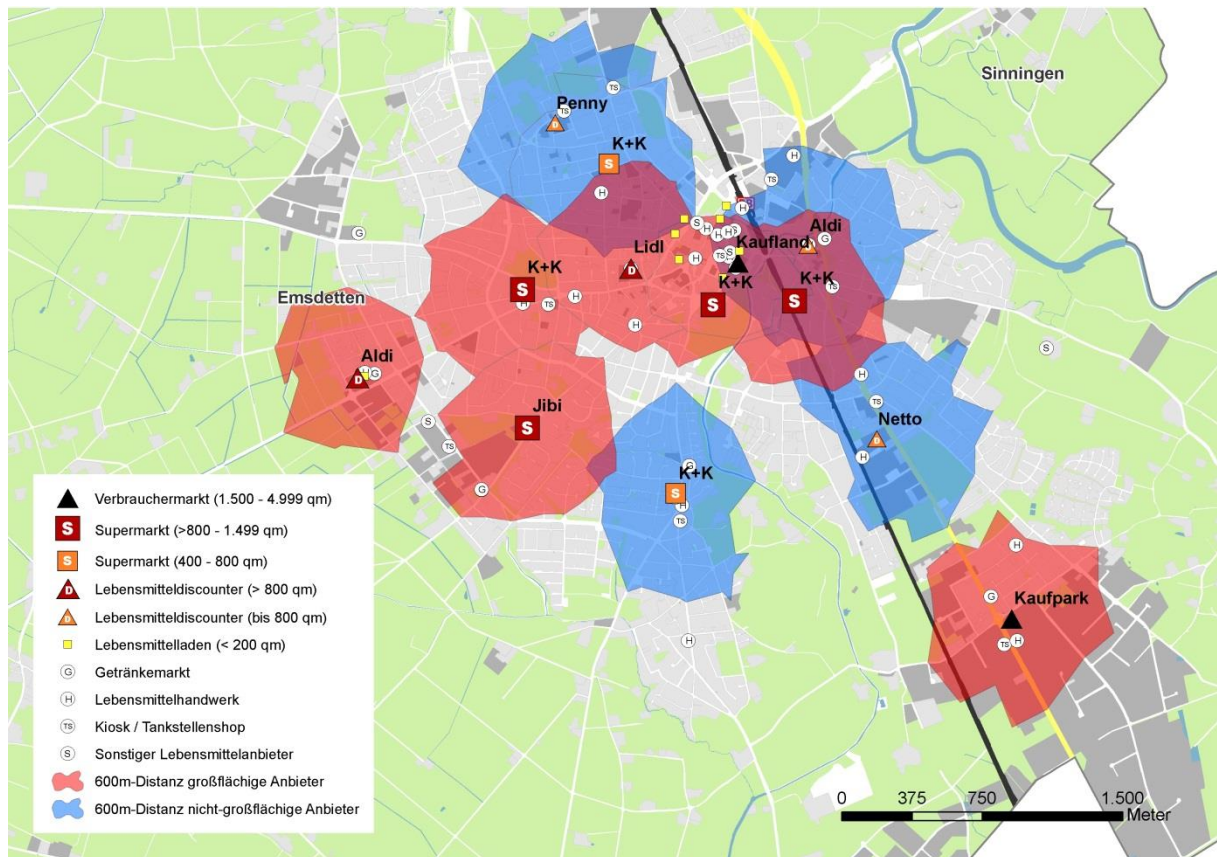
Die **qualitative Angebotsmischung** aus zwei Verbrauchermärkten, sechs Supermärkten und fünf Lebensmitteldiscountern sowie zahlreichen kleineren Lebensmittelläden, Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Getränkefachmärkten, Kiosks, Tankstellenshops und Hofläden ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Gleichwohl sind insbesondere im Bereich der größeren Lebensmittelmärkte auch qualitative Defizite zu beobachten: Das Segment der Supermärkte ist mit fünf K+K-Märkten nicht nur sehr monostrukturiert aufgestellt, auch hinsichtlich Betriebsgrößen, Stellplatzsituation und Warenpräsentation sind einige dieser Märkte nicht mehr zeitgemäß. Auch der innerstädtische Verbrauchermarkt Kaufland entspricht baulich nicht mehr den modernen Standards.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem räumliche Verteilung dieses Angebots eine wichtige Rolle. In einem nächsten Schritt muss daher das nahversorgungsrelevante Angebot mit Lebensmitteln vor allem auch **räumlich differenziert** betrachtet werden. Als Bewertungsmaßstab können vor allem die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter herangezogen werden. In den nachfolgenden Karten werden alle größeren Lebensmittelanbieter in Emsdetten mit einer Fußwegedistanz von 600 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer entspricht.

Die Isodistanzen der **fußläufigen Einzugsbereiche** der Anbieter überlappen sich im Kernbereich der Stadt teilweise mehrfach, so dass eine sehr gute Abdeckung der Siedlungsbereiche durch die größeren Lebensmittelanbieter gegeben ist. In der Innenstadt führen vor allem der Verbrauchermarkt Kaufland und der K&K-Markt an der Mühlen-

straße ein umfangreiches Lebensmittelsortiment, aber auch zahlreiche kleinteilige Betriebe wie Bäcker und Metzger bieten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an.

Karte 9: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Emsdetten mit 600 m – Fußwegedistanzen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Emsdetten im März / April / Mai 2014

Außerhalb des Zentrums bieten aktuell vor allem folgende Lebensmittelmärkte eine städtebaulich integrierte Lage mit unmittelbarem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen:

- Lidl, Borghorster Straße
- K&K, Riegelstraße
- Jibi, Brookweg
- K&K, Nordwalder Straße
- K&K, Marienstraße
- Aldi, Im Hagenkamp
- K&K, Hermannstraße
- Penny, Amtmann-Schipper-Straße

Die Standorte dieser Märkte sind aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen auch fußläufig gut erreichbar und spielen unter diesem Aspekt eine wichtige Rolle als **Nahversorgungsstandorte**. Für einen Großteil der Siedlungsbereiche ist dadurch eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern zu konstatieren. Hinsichtlich Flächengröße und -struktur, Außendarstellung, verkehrlicher Erreichbarkeit und Stellplatzsituation scheinen unter den genannten Märkten jedoch derzeit vor allem der Lidl-Markt an der Borghorster Straße und der Jibi-Markt am Brookweg modern und zeitgemäß aufgestellt, während die K&K-Märkte, der Penny-Markt und der Aldi Am Hagenkamp diesbezüglich zumindest teilweise Defizite aufweisen. Angebotsausweitungen oder bauliche Neustrukturierung dieser Standorte bzw. auch die Ansiedlung weiterer Anbieter sind grundsätzlich denkbar, jedoch stets kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu überprüfen.

Der Kaufpark und der Netto-Markt am Grevener Damm sowie der Aldi an der Borghorster Straße sind unter den Aspekten Flächengröße, Außendarstellung und Erreichbarkeit zwar ebenfalls modern aufgestellt, liegen jedoch in **peripherer Lage** und überwiegend gewerblich geprägtem Umfeld, so dass die fußläufige Erreichbarkeit und dementsprechend die Nahversorgungsfunktion dieser Standorte entsprechend eingeschränkt ist. Gleichwohl leisten diese Märkte einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgungssituation in Emsdetten, jedoch vor allem aus Sicht des PKW-Kunden (vgl. dazu auch Kap. 7).

Die überwiegend dörflich strukturierten Siedlungsbereiche in **Hembergen, Ahlintel** und **Sinningen** sind vom Kernort Emsdettens deutlich abgesetzt. Die aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen stehen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebots entgegen. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in diesen Stadtbereichen bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen. Die Bevölkerung dieser Stadtbereiche ist daher beim Lebensmittelkauf auf die Angebote im Kernort Emsdetten oder in benachbarten Städten angewiesen. Das Vorhandensein kleinerer Lebensmittelläden, Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder einer mobilen Versorgung stellt oftmals die bestmögliche Versorgung für die Bevölkerung kleinere Stadtteile und Siedlungsrandbereiche dar.

Zwischenfazit – wohnortnahe Grundversorgung:

In der gesamtstädtischen Betrachtung zeigt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine aus quantitativer Sicht zwar überwiegend gute, aus qualitativer und räumlicher Sicht jedoch auch verbesserungsfähige Versorgungssituation in Emsdetten.

Zwar ist mit Blick auf eine möglichst wohnungsnahe, fußläufig erreichbare Versorgung eine weitgehend ausgewogene räumliche Verteilung des Angebots und eine erfreuliche Konzentration auf die Innenstadt und integrierte Nahversorgungsstandorte zu erkennen, jedoch zeigen sich auch Attraktivitätsdefizite hin-

sichtlich der Flächengrößen und -struktur, der Außendarstellung, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Stellplatzsituation einiger Märkte. Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit größerer Märkte betreffen daher zwar vor allem Siedlungsrandbereiche sowie kleineren Stadtteile mit geringen Einwohnerzahlen, aber auch aus weiten Teilen der Kernsiedlungsbereiche sind moderne und zeitgemäß aufgestellte Anbieter teilweise nur schlecht zu erreichen.

4.5 Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **296 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **76.000 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Emsdetten in der Gesamtbetrachtung über alle Warengruppen derzeit zunächst mit einer guten quantitativen Angebotsausstattung. Umgerechnet auf aktuell rund 35.500 Einwohner ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 2,1 m² je Einwohner**, was im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,4 m² / EW) einen **überdurchschnittlichen**, im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung oder Versorgungsfunktion²³ (1,98 - 2,04m² / EW) jedoch **normalen** Wert darstellt. Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2009 ist ein Rückgang der Verkaufsfläche um rund 5.000 m² zu verzeichnen. Dies ist zum Großteil auf die insolvenzbedingte Schließung des Praktiker-Baumarktes am Grevener Damm zurückzuführen.
- Es sind Angebote aus allen Hauptbranchen zu finden, insgesamt zeigen sich aus rein quantitativer Sicht zunächst **kaum signifikante Angebotslücken**. **Unterdurchschnittliche Angebotsausstattungen**, die auf einen gewissen Entwicklungsspielraum hindeuten, zeigen sich jedoch in den Branchen *Spielwaren / Hobbyartikel und Baumarktsortimente*.
- Mit einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 200 Mio. Euro** weist Emsdetten ein im bundesweiten wie regionalen Vergleich **weitgehend durchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 100,5) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rund 194 Mio. Euro** im Emsdettener Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** von rund **0,97** ergibt. Per Saldo übersteigen die Kaufkraftabflüsse aus Emsdetten ins Umland somit leicht die Kaufkraftzuflüsse aus der Region, was nicht der landesplanerischen Versorgungsfunktion als **Mittelzentrum** entspricht. Hohe Zentralitäten und **Kaufkraftzuflüsse** zeigen sich vor allem in den Branchen Gartenmarktsortimente, medizinische und orthopädische Artikel und Sport / Freizeit (v.a. Teilsortiment Fahrräder und technisches Zubehör).
Im **Vergleich zu den Jahren 2004 und 2009** ist die Zentralitätskennziffer von rund 1,14 bzw. 0,99 weiter gesunken. **Steigerungen** ergeben sich vor allem in den Branchen Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. medizinische und orthopädische Artikel) und Spielwaren / Sport / Freizeit. **Rückläufige Zentralitäten** sind vor

²³ Junker und Kruse Datenbank – Eigene Erhebungen in Mittelzentren bzw. Städten der Größenordnung zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte

allein in den Branchen *Nahrungs- und Genussmittel, Möbel / Wohneinrichtung* und *Bau- und Gartenmarktsortimente* zu verzeichnen. Dabei spielen neben Neuan-siedlungen

oder Erweiterungen (z. B. Verlagerung Rossmann) bzw. Betriebsaufgaben (z. B. Praktiker) auch die Summe kleinteiliger Entwicklungen sowie eine ungleiche Ent-wicklung von Umsatz und Kaufkraft innerhalb der Branchen eine Rolle.

- **Bedeutendster Angebotsstandort ist die Emsdettener Innenstadt.** Diese präs-en-tiert sich mit ihren kompakten städtebaulichen Strukturen und ihrer multifunktiona-len Nutzungsmischung aus Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungs-reinrichtungen sowie Kultur-/Gastronomieangeboten grundsätzlich als attraktiver und funktionsfähiger Standort. Unter einzelhandelsseitigen Gesichtspunkten han-delt es sich um ein quantitativ gut ausgestattetes Zentrum mit Angebotskonzentra-tionen in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere in den Sor-timenten der Warengruppe Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren und Elekt-ronik / Multimedia, aber auch Nahrungs- und Genussmitteln. Die Hauptlage des Geschäftszentrums erstreckt sich um den Platzbereich Am Brink entlang der Achse Rheiner Straße / Brink Emsstraße sowie in den seitlichen Abzweigungen und Ver-tiefungen der Geschäftslagen in der Bahnhofstraße, der Kirchstraße, dem Bereich Am Markt und Katthagen sowie in der Emsstraße. Außerhalb des Innenstadtrings zählen die Bereiche um den Bahnhof sowie östlich und südlich der Mühlenstraße zur Innenstadt.
- Eine Betrachtung der **qualitativen und funktionalen Angebotsstruktur** zeigt im Gegensatz zur rein quantitativen Betrachtung Optimierungspotenzial für den Ein-kaufsstandort Emsdetten. Das Angebot in einigen Branchen (z. B. Spielwaren / Hobbyartikel, Baumarktsortimente) weist - bereits in einer rein *quantitativen* Be-trachtung - gewisse Entwicklungspotenziale auf. In einer *qualitativen* Betrachtung wird darüber hinaus deutlich, dass auch in Branchen mit derzeit guten Verkaufsflä-chenausstattungen und Zentralitäten strukturelle Verbesserungen durchaus mög-lich und sinnvoll sind. So sind die hohen quantitativen Werte in der Hauptbranche Sportartikel beispielsweise vor allem auf Fahrradfachanbieter außerhalb der Innen-stadt zurückzuführen, während das innerstädtische Fachangebot noch ausbaufähig erscheint.
- Grundsätzlich positiv zu werten ist das Vorhandensein einer Vielzahl von **Fachge-schäften** in der Emsdettener Innenstadt. Insbesondere der inhabergeführte mittel-ständische Facheinzelhandel bildet eine Stärke des Standorts. Jedoch sind moderne und attraktive **Filialisten** aus dem Standard- bis höherwertigen Segment, die einen nennenswerten Beitrag zur Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung leisten könnten, in der Innenstadt bislang unterrepräsentiert.
- Aufgrund der regionalen Lage innerhalb des Städtedreiecks Münster, Osnabrück, Enschede sowie der ausgeprägten wettbewerblichen Konkurrenzsituation zu ande-ren Mittelzentren innerhalb der Region beschränkt sich das **Einzugsgebiet** des Ein-zelhandelsstandorts Emsdetten vor allem auf benachbarte Kommunen und hier insbesondere auf die Grundzentren Nordwalde und Saerbeck. Dies wird auch durch die aktuelle **Kundenherkunftserhebung** bestätigt. Drei Viertel der Kunden des

Emsdettener Einzelhandels stammen aus Emsdetten selbst.

- Mit Blick auf eine räumlich ausgewogene wohnortnahe Grundversorgung wird die Innenstadt Emsdettens funktional durch **städtebaulich integrierte Standorte** zur Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet ergänzt. Insgesamt ergibt sich eine quantitativ gute Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Positiv zu werten ist die räumliche Konzentration dieses branchenspezifischen Angebots auf den zentralen Bereich Innenstadt sowie Standorte in integrierten Lagen innerhalb der Siedlungsbereiche. Gleichwohl zeigt sich in einer qualitativen Betrachtung Optimierungsbedarf, da zahlreiche Lebensmittelmärkte hinsichtlich Flächengröße und Sortimentsstruktur, Außendarstellung, Erreichbarkeit und Stellplatzsituation nicht mehr zeitgemäß aufgestellt sind.

Klassische **Sonderstandorte** als Fachmarktagglomerationen existieren in Emsdetten nur in Ansätzen an peripher gelegenen Standorten an der Borghorster Straße und am Grevenener Damm. Aus quantitativer Sicht ist im Emsdettener Einzelhandel ein hoher Verkaufsflächenanteil der Innenstadt zu konstatieren. Insbesondere in zentrenrelevanten Angeboten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe konnte in der Vergangenheit eine Angebotsverschiebung an überwiegend autokundenorientierte, städtebaulich nicht-integrierte Lagen verhindert werden, was auf die konsequente Ansiedlungs- und Steuerungspraxis der Stadt Emsdetten in den vergangenen Jahrzehnten zurück geht. Diese soll auch zukünftig fortgeführt werden, denn gleichwohl sieht sich auch Emsdetten wiederkehrenden Ansiedlungsanfragen von Investoren für solche nicht integrierten Standorte ausgesetzt.

Zusammenfassung Angebotsanalyse:

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Emsdettener Einzelhandel aus rein quantitativer Sicht eine gute Angebots- und Nachfragestruktur aufweist. Es bestehen auf den ersten Blick nur wenige nennenswerte quantitative Angebotsdefizite (u.a. Spielwaren, Baumarktsortimente).

Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur unter qualitativen und funktionalen Aspekten zeigt jedoch – trotz einer insgesamt (noch) weitgehend ausgewogenen Struktur – stellenweise Verbesserungspotenzial. Dies betrifft sowohl funktionale Entwicklungsspielräume in bestimmten Angebotssegmenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Sportartikel und -bekleidung, Spielwaren / Hobbyartikel, Papier / Schreibwaren / Bücher), als auch Optimierungsbedarf hinsichtlich der Angebotsmischung (attraktive Filialisten des Standard- bis höherwertigen Angebotssegment).

Insgesamt wird Emsdetten seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion für Stadt und Region momentan nur unzureichend gerecht, was sich auch in teilweise rückläufigen Zentralitäten widerspiegelt.

Die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs ist zuletzt eher als stagnierend bis leicht negativ zu bewerten. Das Fehlen moderner „Labels“ bzw. namhafter Betreiber aus dem Standard- und höherwertigen Segment behindert eine Profilie-

rung und Erhöhung der Ausstrahlung des Zentrums. Gleichzeitig wurden an anderen, v. a. innerstädtischen Standorten der Region verschiedene Einzelhandels-großprojekte realisiert bzw. befinden sich in der Umsetzung (u. a. Ausbau des EOC in Ochtrup, geplante Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Rheine).

5 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Emsdetten

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2020) des Einzelhandels in Emsdetten erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Emsdetten fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 3 und 4). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität²⁴ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenztabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Emsdetten von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

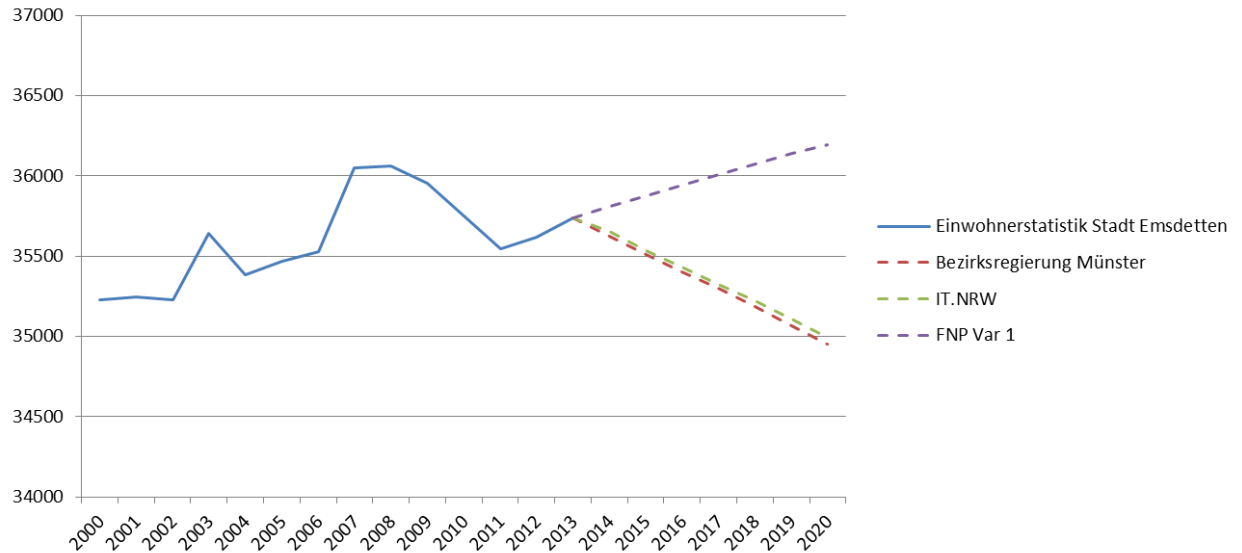
Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten und dem Umland bis 2020

Im letzten Jahrzehnt war eine zuletzt weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten zu verzeichnen. Die zur Verfügung stehenden Bevölkerungsprognosen für die Stadt Emsdetten weisen - ausgehend vom Basisjahr 2013 – zum Teil sehr unterschiedliche Entwicklungstendenzen aus. Während die Prognosen der Bezirksregierung Münster bzw. IT.NRW einen Bevölkerungsrückgang von rund 2 % prognostizieren, kommen die dem Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten zu Grunde liegenden Berechnungen auf Basis der eigenen Einwohnerstatistiken zu der Annahme eines leichten Bevölkerungszuwachses um rund 1,5 %. Den weiteren Ausführungen dieser Untersuchung liegen als Annahme weitgehend konstante Bevölkerungszahlen mit nur leichten Schwankungen bis zum Jahr 2020 zu Grunde, die sich jedoch eher marginal auf das

²⁴ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

Kaufkraftvolumen in Stadt und Region auswirken.

Abbildung 5: Prognose(n) zur Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten bis zum Jahr 2020



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der aufgeführten Quellen

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2020 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

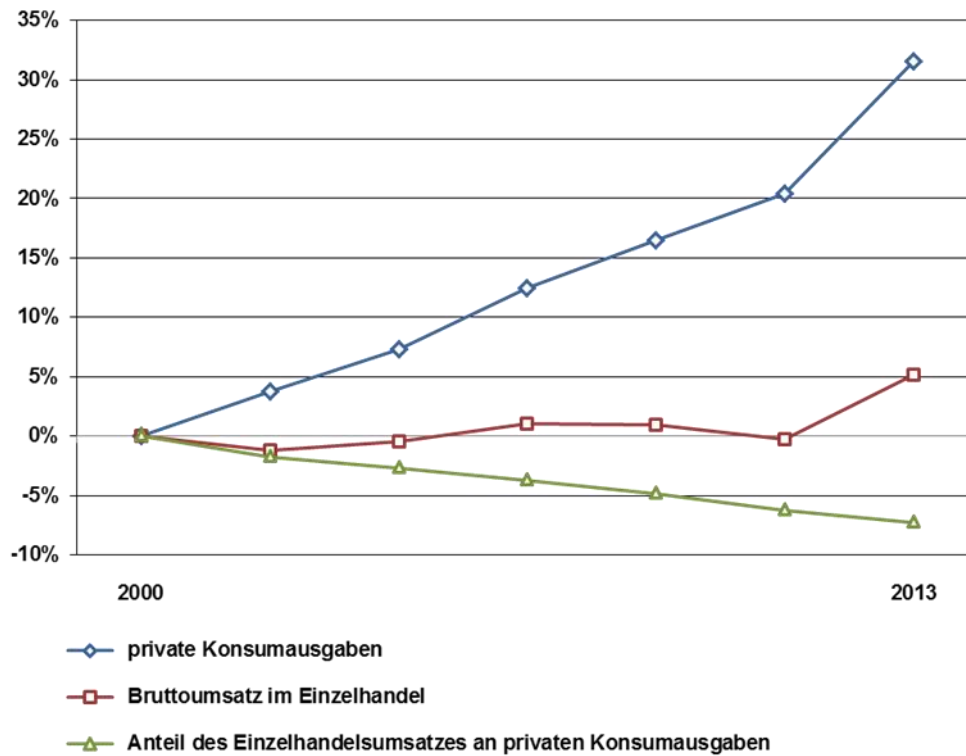
Folgende Entwicklungen sind bis 2020 zu erwarten:

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als vier Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell rund 29 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend²⁵.

²⁵ EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2003 bis 2013 (in Prozent)

- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen –2 und +2 % weitestgehend stagniert (2013: rd. 440 Mrd. Euro)²⁶.

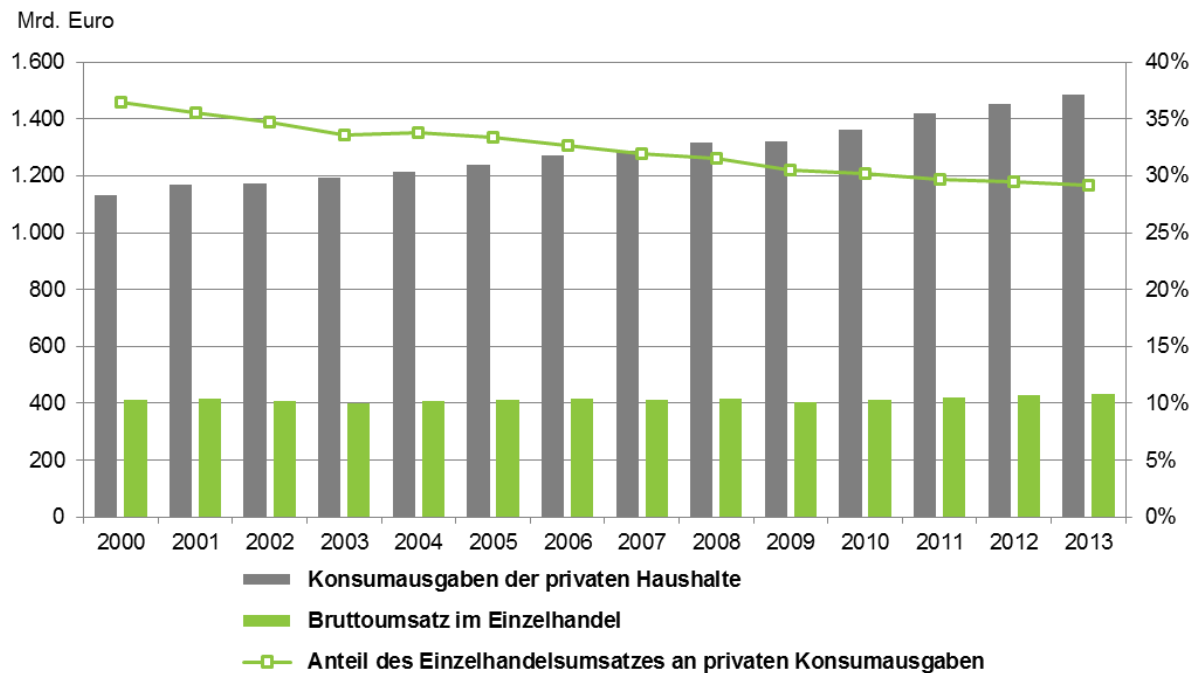
Abbildung 6: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de)

²⁶ EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de): Bruttoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2013 mit Prognose für 2014 (in Milliarden Euro)

Abbildung 7: Entwicklung einzelhandelsrelevanter Verbrauchsausgaben in Relation zum erzielten Gesamtumsatz im Einzelhandel (bundesweit)



Quelle: EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de)

- Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen²⁷ Kaufkraft zu rechnen ist.
- Jedoch sollten **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es erfolgt eine Prognose, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

²⁷ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Tabelle 9: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Tendaussagen

Branche	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit und Körperpflege	
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	
Bekleidung / Wäsche	
Schuhe / Lederwaren	
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	
Spielwaren / Hobbyartikel	
Sport und Freizeit	
Wohneinrichtung / Möbel	
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	
Elektronik / Multimedia	
Medizinische und orthopädische Artikel	
Uhren / Schmuck	
Bau- und Gartenmarktsortiment	

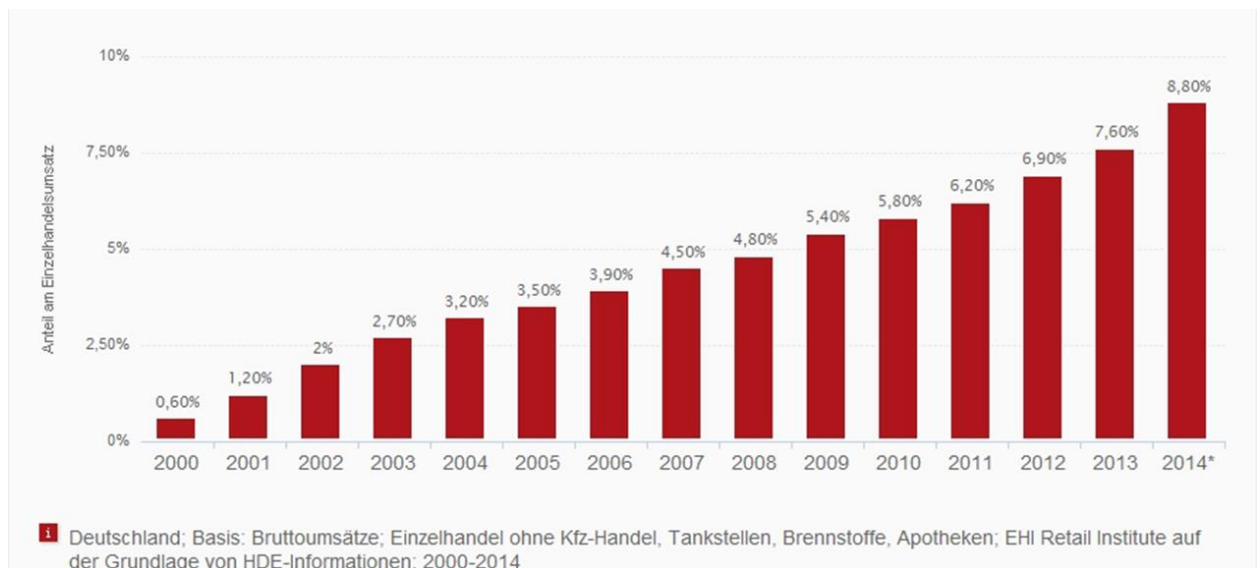
Quelle: EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2014

Entwicklung des E-Commerce in Deutschland

Ein Trend, der den stationären Einzelhandel auch zukünftig vor große Herausforderungen stellen wird, ist der sogenannte E-Commerce (=Onlinehandel). Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 2,5 Mrd. Euro im Jahr 2000 bis auf rund 33 Mrd. Euro im Jahr 2013. Für das Jahr 2014 wird eine weitere Zunahme auf rund 38,7 Mrd. prognostiziert. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte relativen Umsatzanteilen von ca. **0,6 %** im Jahr 2000 bzw. ca. **7,6 %** im Jahr 2013²⁸ (vgl. nachfolgende Abbildung 8).

²⁸ vgl. EHI Retail Institute Köln 2013: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014); Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

Abbildung 8: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014)



Quelle: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de

Dabei ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß aktueller Angaben des Bundesverbandes des Deutschen Versandhandels wurden im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel²⁹ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet (absolut rd. 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)³⁰. Alle übrigen Sortimentsgruppen³¹ leisteten hingegen einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig³² die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten, wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Verschiedene Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und/oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin ebenfalls einen hohen Stellenwert. Ein Beleg für die anhaltende Attraktivität auch des stationären Einzelhandels ist nach wie vor die dynamische Verkaufsflächenentwicklung:

²⁹ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

³⁰ vgl. Bundesverband des deutschen Versandhandels 2013. Daten abrufbar unter www.bvh.info (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

³¹ Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

³² vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

So ist im letzten Jahrzehnt die bundesweite Gesamtverkaufsfläche im stationären Einzelhandel um rund 12 % von 109 Mio. m² im Jahr 2000 auf knapp 122,4 Mio. m² im Jahr 2011 angestiegen³³.

Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel über das sogenannte „**Multi-Channel-Konzept**“³⁴ von der Attraktivität des Onlinevertriebs profitieren. So gaben bei einer Befragung des Handelsverbandes Deutschland im Jahr 2013 knapp **29 %** der befragten Einzelhandelsunternehmen an, dass sie bereits über einen eigenen Online-Shop verfügen. Knapp **9 %** der befragten Unternehmen planten die Einführung eines eigenen Online-Shops in den nächsten 12 Monaten.³⁵ Eine aktuelle Umfrage unter 2.287 Expansionsverantwortlichen in Deutschland ergab zudem, dass 93 % der Befragten das Multi-Channel-Konzept als „wesentlichen Erfolgsfaktor“ ihrer Vertriebsstrategie bewerten und bereits heute knapp 19 % den Onlinehandel eher nicht als Konkurrenz des stationären Einzelhandels in den Innenstädten sehen.³⁶

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Unter anderem über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **73 %** rein stationär erzielte Umsätze, **10 %** rein online erzielte Umsätze und **17 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept³⁷.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Auch in Emsdetten bestehen beispielsweise durch die Online-Präsenz des Gewerbevereins³⁸ und weiterführende Angebote gute Ansätze. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu

³³ vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

³⁴ Bei dem *Multi-Channel-Konzept* verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

³⁵ vgl. Handelsverband Deutschland 2013. Daten abrufbar unter www.einzelhandel.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

³⁶ vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 30-31

³⁷ vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

³⁸ www.emsdetten.com

entwickeln.

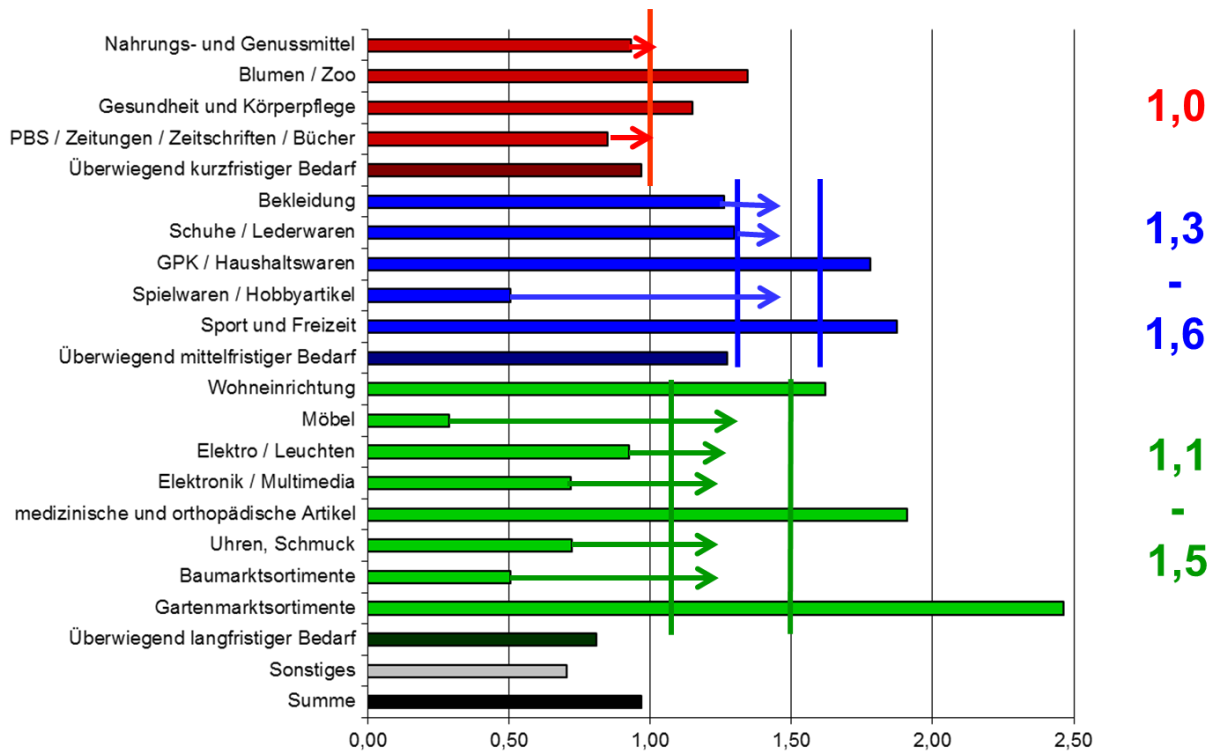
Zielzentralitäten für das Jahr 2020

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Emsdettens als Mittelzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation. Entsprechend ist von einer über das eigene Stadtgebiet hinausgehenden zentralörtlichen Versorgungsfunktion auszugehen (landesplanerisch zugewiesener Verflechtungsbereich). Insbesondere für die in den angrenzenden Grundzentren Saerbeck und Nordwalde sowie auch einzelne Stadtteile angrenzender Mittelzentren (Greven-Reckenfeld, Rheine-Mesum) lebende Bevölkerung übernimmt die Stadt Emsdetten eine wichtige einzelhandelsbezogene Versorgungsfunktion.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte lassen sich folgende Zielzentralitäten definieren:

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute in den Warengruppen Gesundheits- und Körperpflege und Blumen / Zoo bereits erreicht und zum Teil sogar nennenswert überschritten. In den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sind aus quantitativer Sicht leichte Arrondierungsspielräume erkennbar. In allen bestehen strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,3 bis maximal 1,6 angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Emsdetten in der Region widerspiegeln. Die angesetzten Werte werden – mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel – in allen Branchen bereits jetzt erreicht bzw. teilweise sogar überschritten. Entwicklungsspielräume sind hier eher unter qualitativen Aspekten zu betrachten.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,1 bis 1,5 angenommen, die der unterschiedlichen Relevanz dieser Branchen für das mittelzentrale Einzugsgebiet Rechnung tragen. So sind in den Branchen Wohneinrichtung und Möbel beispielsweise durchaus weitläufige Verflechtungen mit dem Einzugsbereich zu erwarten während in den Branchen medizinische und orthopädische Artikel sowie Baumarktsortimente auch die jeweils „eigenen“ Angebote in den umliegenden Mittelzentren eine Rolle spielen können. In der Warengruppe Elektronik / Multimedia besteht zudem eine ausgeprägte Konkurrenz zum Onlineversandhandel. Ein relevantes quantitatives Steigerungspotenzial ist vor allem in den Branchen Möbel und Baumarktsortimente ablesbar, wobei auch die Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Praktiker-Marktes bedacht werden sollte. Darüber hinaus bestehen Arrondierungsmöglichkeiten für überwiegend kleinteilige Ergänzungen.

Abbildung 9: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Emsdetten als rein quantitative Orientierungsgröße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Emsdetten

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Emsdetten aus rein quantitativer Sicht in einigen Branchen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Aber auch gute quantitative Zentralitäten bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugeordnete Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten (z. B. in den Branchen Sport und Freizeit, Wohneinrichtungsartikel) – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Emsdetten beispielsweise in einzelnen Angebotssegmenten (z. B. „Junge Mode“, Spielwaren, Bücher, Dekorationsartikel), durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe aus dem bekannten Standard- und teilweise auch höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen. Magnetanbieter wie bestimmte Textilfilialisten oder auch ein moderner Verbrauchermarkt tragen maßgeblich zur Kundenbindung an einen Standort bei. Auch neuartige Marken und Konzepte sind für eine ausgewogene und attraktive Angebotsmischung für Kunden aller Altersstufen ebenso von hoher Bedeutung, wie ausreichend große Ladeneinheiten (z. B. Fachgeschäfte mit „mittleren“ Betriebsgrößen von mehr als 200 m² bzw. auch 400 m² Verkaufsfläche).

Vor allem geht es auch um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. So bestehen in der Stadt Emsdetten nach wie vor Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches. Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich oder ergänzenden Grundversorgungsstandorten zugeordnet sind grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in der Innenstadt, führen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale

Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Emsdetten und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die **Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation** ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion Emsdettens als Mittelzentrum und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ...sie den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

6 Fortschreibung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Emsdetten

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 3 und Kapitel 4) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 5) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Emsdettener Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Emsdetten umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 6.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 6.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 6.3)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 7.1)
- Definition von Ergänzungsstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.3)
- Emsdettener Sortimentsliste (vgl. Kapitel 8)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 9)

6.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds

Der Einzelhandelsstandort Emsdetten soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf die Innenstadt** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammen-

hang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Dazu hat sich das gesamtstädtische **Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“** grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Emsdettener Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Emsdetten innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Es ist dementsprechend **fortzuschreiben** und an die **aktuelle Einzelhandelsentwicklung** im Stadtgebiet (*u. a. konzeptionelle Überplanung von Nahversorgungszentren als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte, an denen die wohnungsnahe Grundversorgung zu sichern ist sowie eine gleichzeitige räumliche Neudefinition bestehender zentraler Versorgungsbereiche*) **anzupassen**.

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Emsdetten (vgl. Kapitel 6.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Emsdetten können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Emsdettener Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel eines attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentrums unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbildes setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Zwischenfazit – Entwicklungsleitbild

Das Entwicklungsleitbild „räumlich-funktionale Gliederung“, d. h. räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Emsdetten in Abhängigkeit von Größen- und Sortimentsstrukturen, ist in sich konsequent und hat sich bewährt. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt.

Aus der Sicht des Gutachters trägt das Leitbild zu einer Optimierung der Angebotsstruktur in der Stadt Emsdetten bei. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird eine weitere Angebotsverschiebung zu Lasten der Innenstadt und integrierten Versorgungsstandorte minimiert. Gleichzeitig kann die mittelfunktionale Ausstrahlungskraft Emsdettens erhalten und ausgebaut werden. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust sowohl der Innenstadt als auch des Einzelhandelsstandorts Emsdettens insgesamt nicht zu verhindern.

6.2 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept des Jahres 2009 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Emsdetten und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept ist zu empfehlen, an den grundlegenden Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation – fortzuschreiben und anzupassen.³⁹

Konkret wird folgender überarbeiteter Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Emsdetten zugrunde zu legen ist:

³⁹ Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion

(Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Stadt Emsdetten und das nähere Umland)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Emsdetten bleibt weiterhin die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen für die Stadt Emsdetten und die Gemeinden des näheren Umlandes. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit nur unzureichend erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,97).

Weitere Ansiedlungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Emsdetten. Diesbezüglich würde eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht-integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Emsdetten bleibt es, einer solchen drohenden räumlichen „Schiefelage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung ergänzender Angebotsstandorte im Stadtgebiet. Dabei ist insbesondere ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts Emsdettens und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

Sicherung eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Emsdetten auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Emsdetten innerhalb der Region gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**.

Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbilds

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Emsdetten ist eine ausgewogene, räumlich und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich der Emsdettener Innenstadt sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten an ergänzenden Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. den peripheren Ergänzungsstandorten, an denen bereits heute eine umfänglich Angebotskonzentration an nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den Nahversorgungsstandorten auf der einen sowie ergänzenden Sonderstandorten auf der anderen Seite ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Emsdettener Hauptgeschäftsbereichs in der Innenstadt

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Emsdettener Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Emsdetten dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Emsdettener Innenstadt und soll erhalten werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Emsdettener Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Emsdetten, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliede-

rung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Ansiedlung moderner Filialisten und Magnetbetriebe sowie weiterer Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie dem Einzelhandelsstandort Emsdetten allgemein beitragen.

Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte

Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten⁴⁰ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Emsdettener Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) qualitativ zu verbessern und zu stärken.

Eine hohe Zentralität in einzelnen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen/ Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft

Die bestehenden Standortagglomerationen im Bereich Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg oder Grevener Damm sowie auch verschiedene solitär gelegene Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte für die Innenstadt, andererseits jedoch auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in der Emsdettener Innenstadt dar.

⁴⁰ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe⁴¹ angestrebt werden muss.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb der Innenstadt ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten städtebaulich nicht-integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich, Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht-integrierten Standorten jedoch in der Regel auszuschließen.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Emsdetten (vgl. Kap. 5) besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur

⁴¹ Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Emsdettener Innenstadt bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten (Agglomerationen) außerhalb der Innenstadt und der bestehenden Ergänzungsstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche (vgl. Kap. 7) bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und haben ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Emsdetten entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

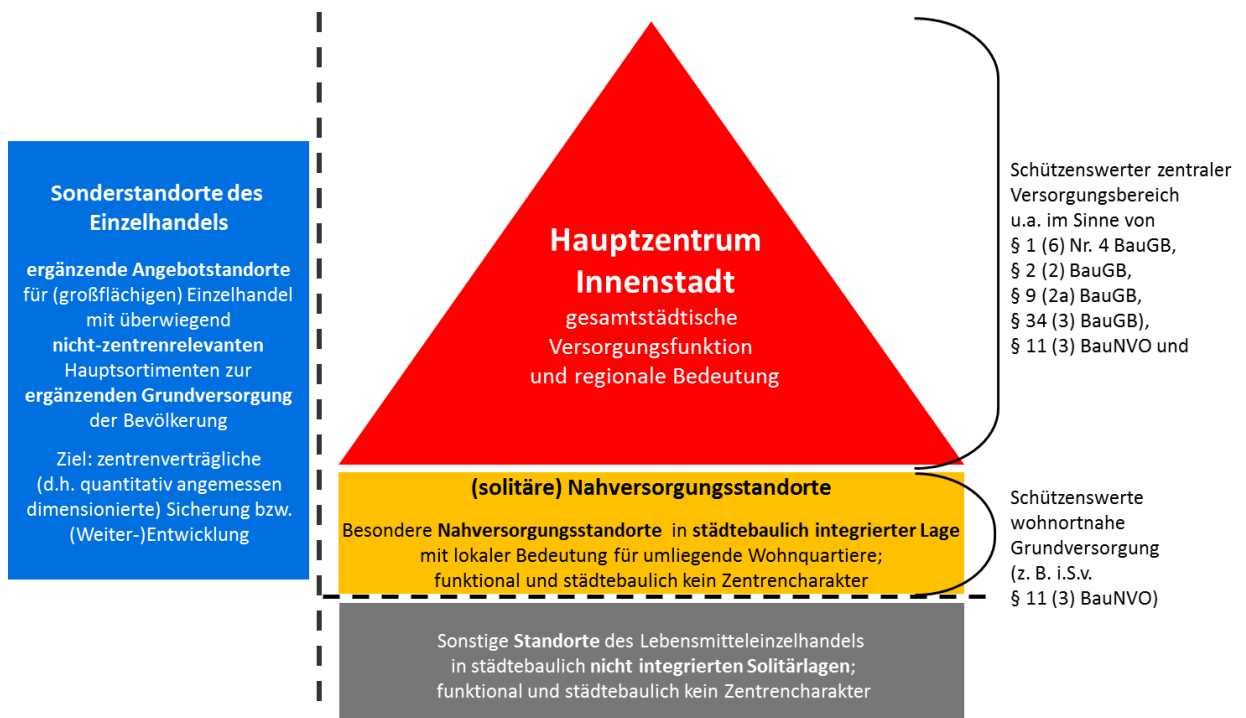
6.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Emsdetten sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Emsdettener Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2009 festgelegte Standortstruktur des Emsdettener Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten sowie unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Aktuell sind folgende Standortkategorien im Stadtgebiet vorzufinden:

Abbildung 10: Standortstrukturmodell für die Stadt Emsdetten



Quelle: eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“

Dieser Zentrenotyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahe Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Die **Emsdettener Innenstadt** mit ihrem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung⁴² entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützens-

⁴² „‘Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...] Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...] Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...] Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren

werter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ (entfällt)

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- Versorgungsfunktion für den Ortsteil bzw. umliegende Wohngebiete (Versorgungsgebiet von rund 5.000 – 10.000 Einwohnern),
- breites Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituation (in der Regel mindestens ein Lebensmittelvollsortimenter und –discounter vorhanden),
- ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- ggf. vereinzelt Gastronomie

Die gemäß dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept 2009 eingestuft zentralen Versorgungsbereiche **Nordwalder Straße** und **Amtmann-Schipper-Straße** (Nahversorgungszentren) werden zukünftig als solitäre Nahversorgungsstandorte (s.u. und vgl. Kap. 7.3) eingestuft. In ihrem jetzigen Angebot verfügen sie aktuell nicht über das notwendige strukturprägende Mindestangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich mit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus reichenden Versorgungsfunktionen. Zudem sind Neuansiedlungen oder Erweiterungen aufgrund der fehlenden räumlichen Entwicklungspotenziale (bestehende bauliche Situation und Nutzungsdichte) am Angebotsstandort zukünftig nicht zu erwarten, so dass das hier lokalisierte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (insbesondere unter Berücksichtigung der zuvor definierten Merkmale) sowohl aktuell als auch perspektivisch nicht die Funktion eines **Nahversorgungszentrums** übernehmen kann.

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Emsdettener Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verla-

[...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 7.

gerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Emsdetten sind derzeit folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Amtmann-Schipper-Straße (derzeit: Penny)
- Borghorster Straße (derzeit: Lidl)
- Brookweg (derzeit: Jibi)
- Hermannstraße (derzeit: K+K)
- Im Hagenkamp (derzeit: Aldi)
- Marienstraße (derzeit: K+K)
- Nordwalder Straße (derzeit: K+K)
- Riegelstraße (derzeit: K+K)

Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für PKW-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Emsdettener Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich geleistet werden kann. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

In Emsdetten ist auf Basis der Bestandserhebung (März / April 2014) lediglich der Angebotsstandort des derzeitigen **Netto-Markts am Grevener Damm** als sonstiger Grundversorgungsstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren.

In Hinblick auf die **Neuansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben sollte auf städtebaulich nicht integrierte Standorte in der Regel nicht zurückgegriffen werden.

Sonderstandorte

Diese Angebotsstandorte sind vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Mindestens teilstädtische(s) und teilweise auch überörtliche(s) Einzugsgebiet/ Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, zudem auch Sortimente der Grundversorgung (zumeist in Form von Lebensmittelmärkten) vorhanden,
- autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage,

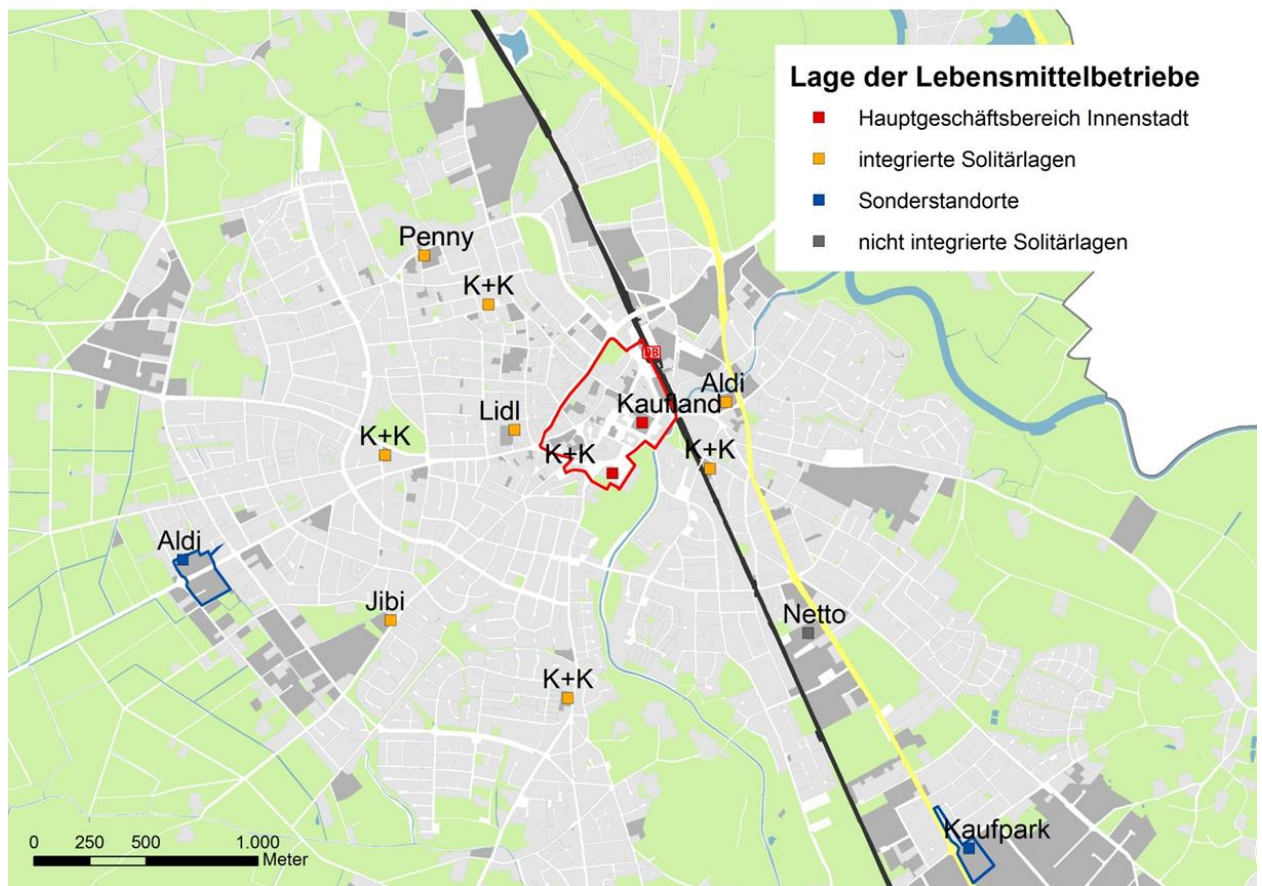
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien können die Angebotsstandorte Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg sowie Grevener Damm als ergänzende Sonderstandorte bezeichnet werden. Diese Standorte dienen zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für überwiegend (großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Aufgrund der hohen bestehenden Angebotsausstattungen und der daraus resultierenden innerkommunalen Konkurrenzsituation sind Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie der wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Standorten restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

Trotz der weitreichenden Einzugsgebiete und ihrer Versorgungsfunktion können die Sonderstandorte aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden.

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Emsdetten stellt sich wie folgt dar:

Karte 10: Perspektivische Standortstruktur in Emsdetten



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlagen der Stadt Emsdetten

7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Emsdetten

7.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes für Emsdetten dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁴³ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/ oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.⁴⁴

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

⁴³ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

⁴⁴ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur⁴⁵ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/ oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!⁴⁶

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Mittlerweile auch weitgehend geklärt ist die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emsdetten dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Emsdettener Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für Emsdetten ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet, also in erster Linie das Hauptgeschäftszentrum in der Emsdettener Innenstadt.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches ist der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben

⁴⁵ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

⁴⁶ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

funktionalen Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Emsdettener Sortimentsliste; siehe Kapitel 8) unabdingbar.

In der folgenden Karte wird der zentrale Versorgungsbereich der Emsdettener Innenstadt auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und ist als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereich“) heranzuziehen.

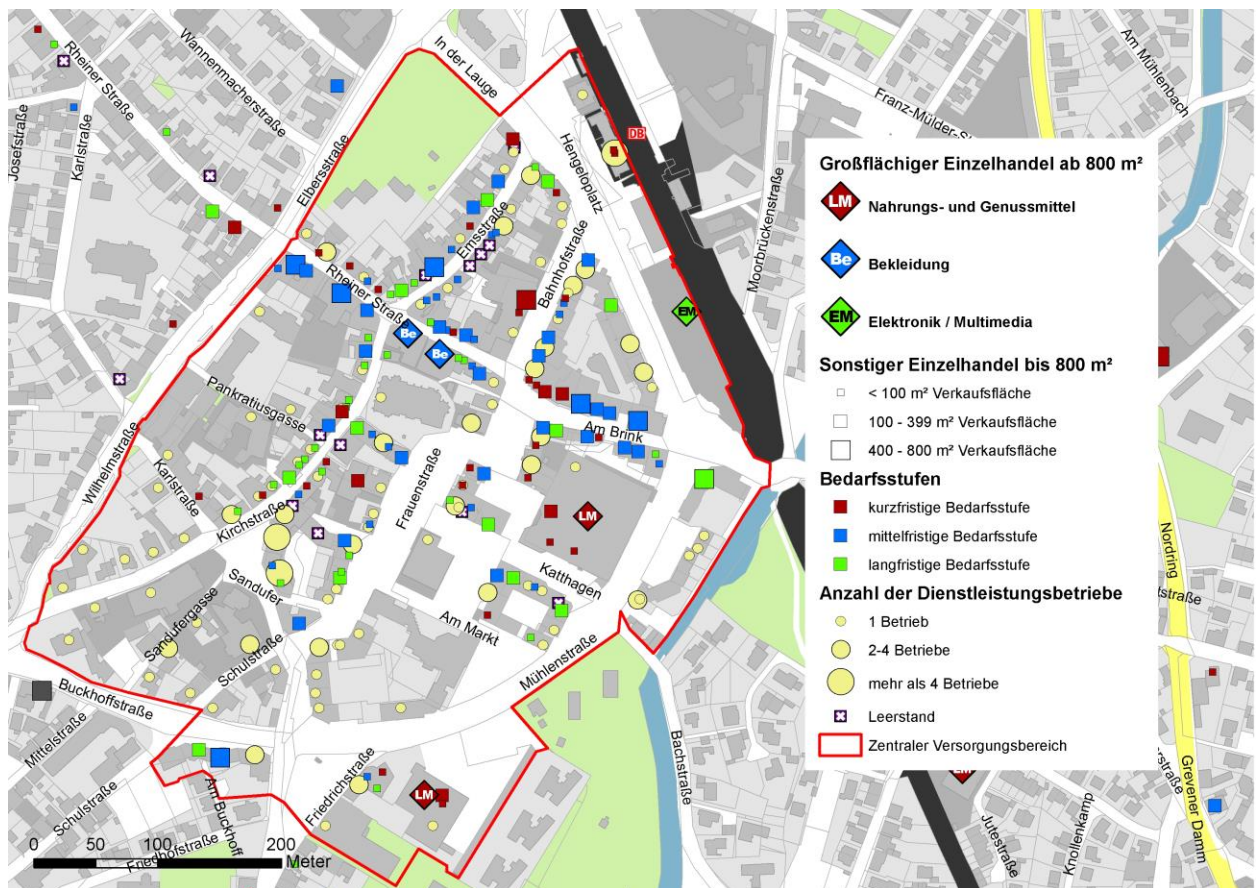
Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind die im Jahr 2009 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Emsdettens überprüft worden. Die im damaligen Einzelhandelsgutachten ausgewiesenen **Nahversorgungszentren Amtmann-Schipper-Straße** und **Nordwalder Straße** erfüllen heute nicht mehr die funktionalen und städtebaulichen Kriterien eines Nahversorgungszentrums (vgl. Kapitel 6.3), so dass diese Angebotsstandorte in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Emsdetten nachfolgend nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche, sondern als (solitäre) Nahversorgungsstandorte zur wohnortnahen Grundversorgung eingestuft werden müssen.

7.1.1 Der Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt

Die Innenstadt der Stadt Emsdetten als Hauptgeschäftsbereich ist sowohl unter qualitativen als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Emsdetten. Der hier ansässige Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der Emsdettener Bevölkerung, sondern – v. a. im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufen – auch der angrenzenden Kommunen des mittelzentralen Verflechtungsbereichs und nimmt deshalb mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität der Emsdettener Innenstadt sorgt.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich, wie in nachfolgender Karte 11 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im März / April / Mai 2014; Kartengrundlage der Stadt Emsdetten

Die **räumliche Ausdehnung** der Emsdettener Innenstadt wird aus städtebaulicher Sicht vor allem durch den Verlauf der Ringstraße (Mühlenstraße, Buckhoffstraße, Wilhelmstraße, In der Lauge) sowie darüber hinaus durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, der ortsansässigen Dienstleister und weiterer zentrenprägender Einrichtungen definiert. Über den Innenstadtring hinaus umfasst der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt daher auch die Bereiche um den Bahnhof sowie östlich und südöstlich der Mühlenstraße.

Innerhalb der Innenstadt ist insbesondere entlang der **Kernachse Rheimer Straße / Am Brink** die größte Nutzungsdichte an Einzelhandelseinrichtungen festzustellen. Hier liegen nicht nur alle größeren Textilkaufhäuser, sondern es sind auch die höchsten Anteile des Einzelhandels an den Erdgeschossnutzungen von durchweg (überwiegend deutlich) über 75 % sowie die höchsten Passantenfrequenzen festzustellen. Von dieser Hauptlage zweigen die **Bahnhofstraße**, die **Emsstraße** und die **Kirchstraße** sowie der Bereich **Am Markt / Katthagen / Frauenstraße** ab. Die Randlage bildet der südliche Bereich innerhalb des Innenstadtrings um die **Schulstraße**, die **Sandufergasse**, die **südliche Kirchstraße** und die **Karlstraße**, wo nur wenige Einzelhandelsnutzungen, jedoch zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie öffentlichen Einrichtungen vorhanden sind (vgl. dazu auch ausführlichere Innenstadtbeschreibung in Kap. 4.3). Auch aus städtebaulich-gestalterischer Sicht grenzt sich dieser Hauptgeschäftsbereich

mit dem städtebaulichen Gefüge von Straßen, Plätzen und Gassen innerhalb des Innenstadtrings hinsichtlich der baulichen Dichte, der Geschosshöhe der Randbebauung sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes von den übrigen Stadtbereichen Emsdettens ab.

Außerhalb des Innenstadtrings zählen die Bereiche um den **Bahnhof** sowie **östlich und südlich der Mühlenstraße** zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Neben den großformatigen Nutzungen Elektronikmarkt Expert am Bahnhof, Licht und Design Döring sowie dem Supermarkt K&K befinden sich auch hier zahlreiche kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. In der angrenzenden Friedrichstraße bildet „Stroetmanns Fabrik“ eine wichtige kulturelle Einrichtung der Innenstadt mit zentrenprägender Funktion.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Entwicklungsoptionen für den Einzelhandel in Emsdetten (vgl. Kap. 5) und Zielsetzungen zur Stärkung und Entwicklung u.a. der Innenstadt (vgl. Kap. 6.2) ist – im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2009 – auch der Bereich „Pastors Garten“ zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gezählt worden. Hier bestehen – in der ansonsten durch dichte und kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägten Innenstadt – sehr gute räumliche Entwicklungsoptionen für Nutzungsergänzungen. Die Fläche bildet einen markanten städtebaulichen Eckpunkt und Eingangsbereich zur Innenstadt und grenzt unmittelbar an die Emsstraße an, die eine kurze und direkte Wegebeziehung zur Kernachse Rheiner Straße herstellt. Durch die räumliche Lage innerhalb des Innenstadtrings eignet sich diese Fläche als bedeutender Einzelhandelspol innerhalb der weitläufig vernetzten Innenstadtlagen.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt ist es auch zukünftig ratsam den Emsdettener Hauptgeschäftsbereich „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenzonen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Zonen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereichs zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.⁴⁷

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel bleibt die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur

⁴⁷ weiterführende Ausführungen dazu auch: Stadt Emsdetten; Emsdettens Innenstadt – Dokumentation des „Aktivierungsprozesses Innenstadt“, Emsdetten, 2014.

und -qualität in der Emsdettener Innenstadt mit Fokus auf dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.

- Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich.
- Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. In diesem Zusammenhang bieten angemessen dimensionierte Entwicklungen u.a. der Flächen „Pastors Garten“ oder „Schulstraße“ mit attraktiven Frequenzbringern und / oder Handelsmagneten innerhalb der Innenstadt eine sehr gute Entwicklungsoption in exponierter Lage als ein „Tore zur Innenstadt“. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadt Einzelhandels anzustreben. Mögliche großformatige Entwicklungen sind daher im Einzelfall hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu prüfen.
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die in der Innenstadt sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Erhalt und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote in der Innenstadt.
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch Sicherung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten der Innenstadt sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.

7.1.2 Ehemalige Nahversorgungszentren

Die im Konzept aus dem Jahr 2009 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche **Nahversorgungszentrum Amtmann-Schipper-Straße** und **Nahversorgungszentrum Nordwalder Straße** können sowohl aufgrund ihres derzeitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes (vgl. Kapitel 4.3) als auch aufgrund der fehlenden Entwicklungsperspektiven nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden.

Die in der Rechtsprechung definierten „idealtypischen“ Ausstattungsmerkmale von Nahversorgungszentren sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Ab-

grenzung eines zentralen Versorgungsbereiches werden an diesen Angebotsstandorten nicht erfüllt.

Somit wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandelskonzeptes den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und diese Angebotsstandorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Das bedeutet allerdings nicht, dass zukünftig keine Erweiterungen bestehender Betriebe oder Ansiedlungen kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesen beiden Angebotsstandorten stattfinden können, sofern sie sich nicht negativ auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Emsdetten auswirken (vgl. hierzu Grundsatz 1 in Kapitel 9).

Der Erhalt des noch bestehenden kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Angebotes sowie eine mögliche quantitative Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung sind nach wie vor wünschenswert.

7.2 Sonderstandorte des Einzelhandels in Emsdetten

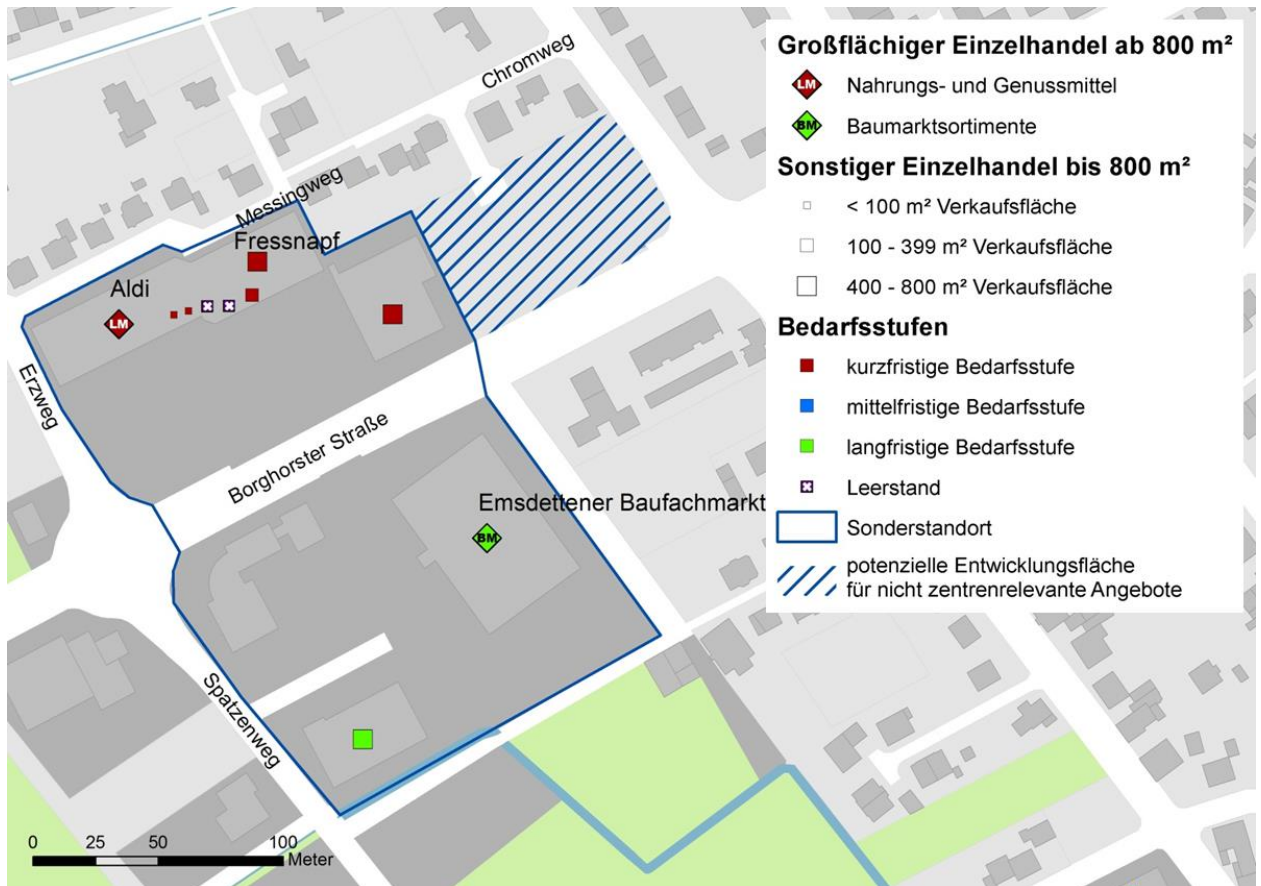
Neben der Innenstadt bestehen mit zwei peripher gelegenen und vorwiegend auto-kundenorientierten Einzelhandelsstandorten in Emsdetten weitere räumliche Angebotschwerpunkte im Stadtgebiet, die über ein teil- / gesamtstädtisches sowie teilweise auch regionales Einzugsgebiet verfügen. Dabei handelt es sich um Agglomerationen von Fachmärkten mit Angebotsschwerpunkten sowohl im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z. B. Möbel, Bettwaren / Matratzen, Baumartspezifische Sortimente) als auch mit grundversorgungsrelevanten Angeboten (v. a. Nahrungs- und Genussmittel).

Im Sinne der Ergänzungsfunktion zur Innenstadt ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung dieser Sonderstandorte möglich. Das bedeutet, dass der perspektivische Entwicklungsschwerpunkt bei der Sicherung und ggf. dem Ausbau von Fachmarktangeboten mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment liegen soll.

7.2.1 Standort Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg

Der Sonderstandort Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg liegt in peripherer, städtebaulich nicht integrierter Lage an der Borghorster Straße am westlichen Stadtrand Emsdettens. Er besteht aus einem Standortverbund mit vorwiegend grundversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern um den Magnetbetrieb Aldi nördlich der Borghorster Straße sowie einem großflächigen Baufachmarkt südlich der Borghorster Straße. Das Einzelhandelsangebot an diesem kompakten, autokundenorientierten Fachmarktstandort umfasst aktuell rund 10 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 6.000 m² Verkaufsfläche.

Karte 12: Sonderstandort Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage der Stadt Emsdetten

Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kap. 7.1.) – keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

- Als **Entwicklungsziel** für den Standort Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg kann die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau in der Funktion Ergänzungsstandort zur Innenstadt mit Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Emsdettener Siedlungsbereiche sowie als regional bedeutsamer Fachmarktstandort festgehalten werden.
- Im **Sondergebiet nördlich der Borghorster Straße** ist in diesem Zusammenhang vornehmlich eine **Bestandsicherung** anzustreben. Die derzeitigen baurechtlichen Festsetzungen lassen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² zu. Dieser vorhandene Entwicklungsrahmen ist gemessen an der zugedachten Grundversorgungsfunktion des Standorts quantitativ grundsätzlich ausreichend. Daher soll keine nennenswerte Erweiterung der Gesamtfläche für nahversorgungs- oder zentrenrelevante Angebote stattfinden. Im Sinne einer aktiven Bestandssicherung ist jedoch eine Erweiterung dieser Fläche um maximal 10 %, d. h. etwa 200 m² denkbar, wozu jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wäre.
- Eine Sicherung und Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Angebote kann innerhalb dieser bauplanungsrechtlich genehmigten Gesamtfläche geschehen. Insbe-

sondere wäre innerhalb der bestehenden Entwicklungskorridore beispielsweise bereits heute die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes bis maximal 500 m² Gesamtverkaufsfläche (unter Berücksichtigung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente) möglich. Auch eine Erweiterung des Aldi-Marktes auf bis zu 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche wäre aus konzeptioneller Sicht denkbar, wenngleich auch in diesem Fall eine Anpassung der derzeitigen baurechtlichen Festsetzungen erforderlich wäre.

- Mit Blick auf die angestrebte Entwicklung der Innenstadt sowie einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung ist die „Zumutbarkeitsschwelle“ für Angebotsausweitungen im nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimentsbereich damit erreicht. Aus gutachterlicher Sicht ist eine weitere Aufweitung der zulässigen Angebote an **nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten** am Sonderstandort nicht sinnvoll und zur Erreichung der formulierten Zielsetzungen auch nicht notwendig. Eine Ansiedlung von Anbietern mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist grundsätzlich nicht vorzusehen.
- **Nicht-zentrenrelevante Angebotsausweitungen** sind hingegen grundsätzlich denkbar. Neben den bereits vorhandenen Flächen südlich der Borghorster Straße käme dafür im Bedarfsfall auch die östlich an das o.g. Sondergebiet angrenzende Fläche nördlich der Borghorster Straße in Betracht.

7.2.2 Sonderstandort Grevener Damm

Der Sonderstandort Grevener Damm liegt ebenfalls in städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierte Lage an der gleichnamigen Verkehrsachse im südöstlichen Stadtgebiet. Die derzeit sechs ansässigen Einzelhandelsbetriebe weisen ein Verkaufsflächenangebot von zusammen rd. 3.300 m² Verkaufsfläche auf. Der Kernbereich des durch Fachmarktangebote geprägten Standorts befindet sich um den Verbrauchermarkt Kaufpark, der den frequenzerzeugenden Magnetbetrieb innerhalb des Sonderstandorts darstellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt entsprechend in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie in einzelnen nicht-zentrenrelevanten Warengruppen (Möbel, Bettwaren / Matratzen). Ebenfalls zu diesem Standort zählt die leerstehende Immobilie des ehemaligen Praktiker-Baumarkts.

Durch die autokundenorientierte Angebotsausrichtung weist der Sonderstandort Grundversorgungsfunktionen für die Siedlungsbereiche des südöstlichen Stadtgebiets auf.

Karte 13: Sonderstandort Grevener Damm



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage der Stadt Emsdetten

Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kap. 7.1.) – keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

- Auch für diesen Sonderstandort kann als Entwicklungsziel die Sicherung bzw. der Ausbau in der Funktion als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt formuliert werden.
- Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Als Potenzialfläche steht diesbezüglich vor allem der Leerstand des ehemaligen Praktiker-Baumarkts zur Verfügung.
- Eine Ausweitung nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Angebote über den genehmigten Bestand hinaus soll vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen jedoch nicht stattfinden.

Zwischenfazit - Sonderstandorte:

Bei der Weiterentwicklung der Sonderstandorte ist darauf zu achten, dass diese in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geschieht und sich weder zu Lasten dieses städtebaulich schützenswerten Bereiches noch zu Lasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt.

Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich entsprechend vor allem für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.

Einer Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den genehmigten Bestand hinaus ist hingegen restriktiv zu begegnen. Alle Sonderstandorte müssen dementsprechend bauleitplanerisch abgesichert sein, wobei bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dabei grundsätzlich Bestandsschutz genießen.

7.3 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Emsdettener Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Emsdetten und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Emsdettens nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sichergestellt werden kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Emsdetten nicht allein durch die Innenstadt geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Emsdettens – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte

Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können in Emsdetten folgende solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Amtmann-Schipper-Str. (derzeit Penny)
- Borghorster Str. (derzeit Lidl)
- Brookweg (derzeit Jibi)
- Hermannstr. (derzeit K+K)
- Im Hagenkamp (derzeit Aldi)
- Marienstr. (derzeit K+K)
- Nordwalder Str. (derzeit K+K)
- Riegelstr. (derzeit K+K)

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Räumlich-strukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung konnten in Emsdetten derzeit jedoch vor allem in den Siedlungsrandbereichen ausgemacht werden. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heu-

tigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.
- auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),
- möglichst keine oder eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 9 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Insbesondere Siedlungsrandbereiche oder dünn besiedelte Ortsteile bieten in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

- Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind mehrere kleinere Drogeriemarkt-Filialen auch in Emsdetten geschlossen worden. Die Betriebsgrößen der ehemaligen Schlecker-Märkte (zwischen 100 und 300 m²) entsprechen heute nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte. Die Aufgabe der Filialen deutet ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat eine Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **vor allem im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** sinnvoll. Darüber hinaus bestehen für den Sonderstandort *Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg* Entwicklungsoptionen für einen Drogeriemarkt mit bis zu maximal 500 m² Gesamtverkaufsfläche. Weitere Standorte außerhalb der Innenstadt sind daher auch unter Berücksichtigung der

bereits bestehenden Kaufkraftabschöpfung nicht sinnvoll.

- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur **Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit** gefunden werden.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden“, sog. „Convenience-Stores“ oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus.

Zwischenfazit – Wohnortnahe Grundversorgung durch integrierte Nahversorger:

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die Innenstadt oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet ausschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Emsdetten dient der Umsetzung dieses Ziels.

8 Fortschreibung der Emsdettener Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Definition der Sonderstandorte sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Emsdettener Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten**, **zentrenrelevanten** und **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig⁴⁸.

Grundsätzlich orientiert sich die Fortschreibung der Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009. Einzelne Neubewertungen tragen sowohl veränderten Marktbedingungen (wie Betriebsformenwandel im Einzelhandel, kundenseitige Inanspruchnahme etc.), insbesondere aber auch Veränderungen in der spezifischen Angebotssituation und den zukünftigen Entwicklungsabsichten in Emsdetten Rechnung.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchststrichterlich anerkannt⁴⁹. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrenggefüge geschützt werden⁵⁰. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Ein-

⁴⁸ vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

⁴⁹ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

⁵⁰ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

kaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmittel-discountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen⁵¹.

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente⁵² zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstand-

⁵¹ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

⁵² Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

orten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Emsdetten – für den innerstädtischen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß Anlage 1 sind bezugnehmend auf Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden im Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren

- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Emsdettener Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Emsdetten näher betrachtet. Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren.

Herleitung der Emsdettener Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁵³ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen

⁵³ vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).

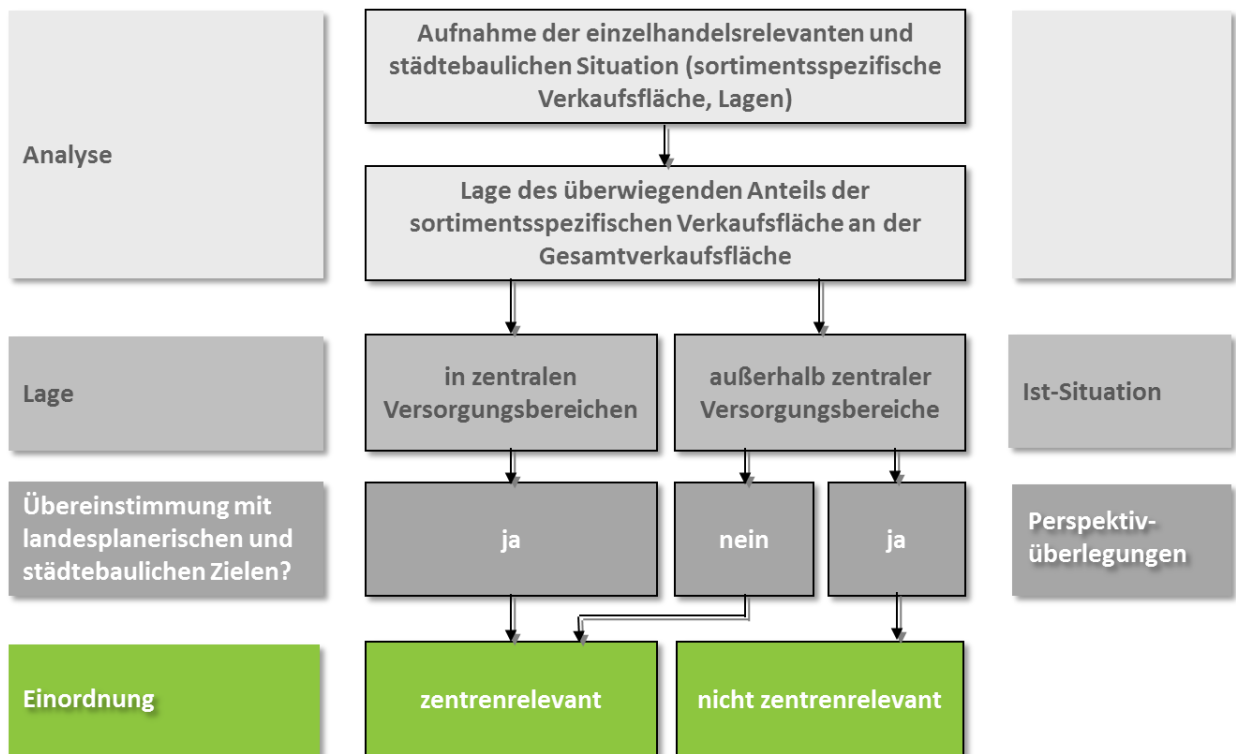
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Emsdetten selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Emsdetten.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Emsdetten verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Emsdettener Zentrums besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Emsdetten:

Abbildung 11: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Emsdetten sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Emsdetten aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Emsdetten ergibt sich die im Folgenden dargestellte Emsdettener Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Emsdetten

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	Heimtextilien*, Gardinen / Dekostoffe*
Backwaren / Konditoreiwaren*	Hörgeräte
Fleisch- und Metzgereiwaren*	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Getränke*	Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen*
Nahrungs- und Genussmittel*	Künstlerartikel / Bastelzubehör
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)*	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regen- schirme
(Schnitt-)blumen*	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen / Zeitschriften*	Optik / Augenoptik
Antiquitäten*	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bekleidung	Sammlerbriefmarken und münzen
Bild- und Tonträger	Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
Bücher	Schuhe
Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)	Spielwaren*
Computer und Zubehör	Sportartikel / Sportkleingeräte*
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Fotoartikel	Sportschuhe
Glaswaren / Porzellan / Keramik*	Telekommunikation und Zubehör
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meter- ware / Wolle	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)*
Haushaltswaren*	Uhren / Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Wohndekorationsartikel*
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)	
Angler- und Jagdartikel, Waffen*	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)*
Bauelemente, Baustoffe*	Kinderwagen*
Bettwaren / Matratzen*	Kraftfahrzeuge**
Bodenbeläge*	Maschinen / Werkzeuge*
Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse**	Möbel (inkl. Küchen)*
Büromaschinen**	Pflanzen / Samen*
Eisenwaren / Beschläge*	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)*
Elektrogroßgeräte	Reitsportartikel*
Elektroinstallationsmaterial*	Rollläden / Markisen*
Erotikartikel	Sanitärartikel*
Fahrräder und technisches Zubehör*	Sportgroßgeräte**
Farben / Lacke*	Tapeten*
Fliesen*	Teppiche (Roll- und Einzelware)*
Gartenartikel / -geräte*	Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung)*
Kamine / Kachelöfen*	

Quelle: eigene Darstellung,

* Verkaufsfläche mehrheitlich außerhalb des Zentrums

** nicht separat erhoben, dennoch grundsätzlich nicht-zentrenrelevant

rot dargestellt: im Vergleich zu 2009 abweichende Einordnung

blau dargestellt: Leitsortiment lt. sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel NRW

Die vorliegende Emsdettener Sortimentsliste ist, wie eingangs erläutert, ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen, der landesplanerischen Vorgaben des sachlichen Teilplans Einzelhandels LEP NRW sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Emsdetten. Sie ist uneingeschränkt im gesamten Stadtgebiet anwendbar. Gegenüber der „alten“ Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 ergeben sich durch redaktionelle Änderungen einerseits und die geänderte Sortimentssystematik andererseits kleinteilige Veränderungen.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuft Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt liegt. Besonders deutlich wird dies beispielsweise bei Teilsortimenten der Warengruppen Bau- bzw. Gartenmarktsortimente, die teilweise zu 100 % außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten werden.

In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich hingegen ein differenziertes Bild: Hier ist der Angebotsschwerpunkt einzelner Sortimente nicht im zentralen Versorgungsbereich konzentriert, wie es unter städtebaulich-versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wünschenswert wäre (beispielsweise in Bezug auf Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Sportartikel, Wohneinrichtungsartikel).

Die konkrete Einstufung einzelner Sortimente lässt sich wie folgt näher erläutern:

- Im Verkaufsflächenbestand befinden sich fast alle **nahversorgungsrelevanten Sortimente** mehrheitlich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, sondern vor allem in städtebaulich integrierten Lagen, wo sie einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung leisten. Zugleich befinden sich nicht unbeträchtliche Anteile der Verkaufsfläche in diesen Sortimenten auch an den Sonderstandorten oder anderen städtebaulich nicht-integrierten Lagen. Dabei besitzen insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion für städtische Zentren und bilden somit zentrenbedeutsame Bausteine. Nicht nur im Hinblick auf die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, sondern auch unter dem Gesichtspunkt der wohnungsnahen Grundversorgung ist es wichtig, nahversorgungsrelevante Sortimente in der Innenstadt zu erhalten und zu stärken. Eine Verdichtung / Ausdehnung des sortimentspezifischen Angebotes an den Sonderstandorten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet über das bereits genehmigte Maß hinaus ist dagegen im Sinne des Schutzes sowie der Aufrechterhaltung eines engmaschigen Grundversorgungsnetzes – u. a. auch mit funktionsfähigen wie kleinteiligen Nahversorgungsstandorten – konsequent zu verhindern. Aus diesen Gründen sind alle nahversorgungsrelevanten Sortimente zugleich auch zentrenrelevant.
- **Getränke** werden zwar zuweilen nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, wenn diese in Kisten und größeren Mengen in **Getränkemärkten** eingekauft werden. Eine generelle Definition als nicht-zentrenrelevantes Sortiment ist jedoch problematisch, da nicht nur die Artikelgruppe, sondern das ganze Sortiment bewertet wird.

Das in einem solchen Markt hauptsächlich angebotene Getränkesortiment gehört zweifellos zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Getränkemarkt ist kein spezielles Sortiment mit großem Flächenbedarf, sondern eine Betriebsform neben anderen Betriebsformen, in denen (auch) Getränke verkauft werden. Dass in einem Getränkemarkt Getränke auf großen Flächen angeboten werden, kann nicht die Annahme rechtfertigen, dass Getränke typischerweise und damit generell einen großen Flächenbedarf erzeugen. Eine Differenzierung zwischen Getränken, die in Getränkemärkten angeboten werden einerseits und Getränken, die in anderen Betriebstypen angeboten werden, ist bei der bauleitplanerischen Einzelhandelssteuerung nicht vorgesehen und wäre in der Praxis auch nicht einzuhalten. Getränke werden nämlich auch kistenweise in Lebensmittelmärkten verkauft und ebenso finden sich Einzelflaschen (u. a. hochwertige Weine / Sekt / Spirituosen) auch in Getränkemärkten. Zudem ist die Betriebsform Getränkemarkt häufig in zentralen Bereichen zu finden und nicht zwangsläufig auf Standorte außerhalb der Zentrenstruktur angewiesen.

- Die Sortimentsgruppen **Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Spielwaren, Sportartikel** sowie **Wohndekorationsartikel** sind anteilig überwiegend nicht im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu finden, zählen jedoch zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Angebots eines innerstädtischen Geschäftszentrums. Die Angebotsbreite und -tiefe in diesen innerstädtischen Leitsortimenten sind wesentlich für die Ausstrahlungskraft eines Zentrums sowie seine kundenseitige Inanspruchnahme. Daher sind diese Sortimentsgruppen zwingend in ihrer Gesamtheit als zentrenrelevant einzustufen.
- Auch wenn einzelne Produkte aus den Sortimentsgruppen der **Elektronik- und Multimedia-Artikel (u. a. Unterhaltungselektronik und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör)** und **Elektrogeräte** unter dem Aspekt „Transportfähigkeit“ und „Flächenanspruch“ eher als nicht-zentrenrelevante Sortimente einzustufen wären und in vielen Städten (allerdings nicht in Emsdetten) heute oftmals sogar mehrheitlich außerhalb der Zentren angeboten werden, so können diese Teilsortimente nicht generell als nicht-zentrenrelevant definiert werden. Die übergeordneten Warengruppen beinhalten insgesamt zahlreiche Sortimente / Artikelgruppen, die als wichtige Bausteine eines attraktiven und umfassenden Angebots im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt unerlässlich sind. Zu den Hauptsortimenten Elektrogeräte und Elektronik / Multimedia gehören neben Fernsehgeräten und Kühlschränken beispielsweise auch Bild- und Tonträger, Elektrokleingeräte, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, Fotoartikel und Zubehör etc., die oft auf einem Großteil der Verkaufsfläche angeboten werden. So lässt das Argument der Transportfähigkeit bei diesen Artikeln keine generelle Definition der entsprechenden Sortimente als nicht-zentrenrelevant zu, zumal in vielen Fällen die Möglichkeit zur Lieferung angeboten wird. Hinzu kommt, dass in Emsdetten der größte und bedeutendste Hauptsortimentsanbieter (Expert) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet. Diese Sortimente sollen daher auch zukünftig als attraktive Angebotsbausteine schwerpunktmäßig im Emsdettener Hauptzentrum angeboten werden. Ein Herauslösen des Sortiments Elektrogeräte (als nicht-

zentrenrelevant) ist jedoch vertretbar, weil es nicht entscheidend für die Attraktivität der Angebotsmischung im zentralen Versorgungsbereich ist und üblicherweise allenfalls als nachgeordnetes Randsortiment (z. B. in Küchenstudios) angeboten wird.

- **Zoologische Artikel** (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung) werden heute fast ausschließlich in Zoofachmärkten angeboten. Auch in Emsdetten werden diese Sortimente zu 95 % außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten. Eine Weiterentwicklung in diesen Angebotssegmenten ausschließlich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu beschränken erscheint den aktuellen Entwicklungen moderner Fachanbieter dieser Branche sowie den realen Gegebenheiten in Emsdetten nicht angemessen. Diese Sortimentsgruppen werden insofern als nicht-zentrenrelevant definiert.
- Während **Campingartikel** aufgrund ihres Beitrags zur attraktiven Angebotsmischung in der Emsdettener Innenstadt als zentrenrelevant eingestuft werden, befindet sich das Sortiment **Angler- und Jagdartikel, Waffen** heute zu 100 % außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Zudem spricht dieses Sortiment nur kleine Teile der Bevölkerung an und hat daher keine herausragende Relevanz für die Erzeugung von Besucherströmen in einem zentralen Versorgungsbereich. Insofern wird diese Sortimentsgruppe abweichend zu 2009 als nicht-zentrenrelevant definiert.
- **Reitsportartikel** werden in Emsdetten ausschließlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt angeboten. Zwar bleibt Sportbekleidung ausdrücklich zentrenrelevant, es lassen sich jedoch Ausnahmeregeln für eindeutige Funktionsbekleidung, die ausschließlich zu speziellen sportlichen Zwecken genutzt werden kann, formulieren. Dazu zählen beispielsweise Reithosen und Reithelme, nicht jedoch Sport- oder Freizeitbekleidung im Allgemeinen.

9 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes bilden gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Emsdetten** (vgl. Kapitel 6.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Emsdetten abgeleitet werden.

Diese als **Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze)** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtstädtischen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in Emsdetten und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Grundsätze auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Ansiedlungsregeln ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

Ansiedlungsregel 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – auch zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Emsdettener Innenstadt in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz),
- Neuansiedlungen außerhalb einer 600m-Zone um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen **und**
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Erläuterungen:

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig grundsätzlich **im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** liegen. Da die Nahversorgung jedoch nicht ausschließlich über die Innenstadt gewährleistet werden kann, sind unter bestimmten Bedingungen auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung im möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzepts ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Nah-einzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zum schützenswerten zentralen Versorgungsbereich eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** außerhalb einer „600-Meter-Schutzzone“ um den zentralen Versorgungsbereich (zur Vermeidung einer nicht gewünschten Konkurrenz zur prioritär zu entwickelnden Innenstadt) sowie mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet (ohne Schutzzone der Zentren) an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)⁵⁴ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld in mindestens zwei Haupt-Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll:

Im **kompakten Siedlungsbereich** der Emsdettener Kernstadt entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rd. 600 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensvollsortimenter in einer Größenordnung von rd. 1.200 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein⁵⁵. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Emsdetten ist das Potenzial für weitere Betriebseinheiten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs fast ausschließlich in zentralen Lagen innerhalb dicht besiedelter Wohnsiedlungsbereiche vorhanden.

⁵⁴ Diese liegt derzeit bei rund 2.045 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2013).

⁵⁵ Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %. Vergleichbares gilt – aufgrund der in der Regel höherer Flächenproduktivität – für Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rund 1.000 m².

Um auch in dünn besiedelten oder aufgelockerten Siedlungsbereichen mit geringerer Bevölkerungsdichte, die ansonsten über keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Emsdettens zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.

Berechnungsbeispiel zur „40 % - Regel“:

Ausgangssituation:

- Vorhaben: Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²
- Standort: städtebaulich integriert, außerhalb der 600 m- Zone um die Innenstadt
- im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet leben rd. 3.000 Einwohner

Berechnung des Soll-Umsatzes des Vorhabens:

- Der geplante Lebensmitteldiscounter bietet auf rund 80 % seiner Gesamtfläche, d. h. rund 960 m² Nahrungs- und Genussmittel an ($1.200 \text{ m}^2 \times 80 \% = 960 \text{ m}^2$).
- Auf dieser Fläche erwirtschaftet er im Schnitt voraussichtlich rund 5,2 Mio. Euro ($960 \text{ m}^2 \times 5.400 \text{ Euro} / \text{m}^2$ (Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter) = 5,18 Mio. Euro

Abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung im Versorgungsgebiet:

- Die Bewohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rd. 6,13 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ($3.000 \text{ EW} \times 2.045 \text{ Euro je EW} = 6,14 \text{ Mio. Euro}$).
- Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rd. 40 % dieser Kaufkraft abschöpfen: $6,14 \text{ Mio. Euro} \times 40 \% = 2,45 \text{ Mio. Euro}$

Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Umsatz / Kaufkraft-Relation):

- Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übersteigt die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung um mehr als das Doppelte: ($5,18 \text{ Mio. Euro} / 2,45 \text{ Mio. Euro} = 2,11$)

Schlussfolgerung:

Das Vorhaben dient nicht primär der Nahversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsgebiet, sondern müsste mehr als die Hälfte des Soll-Umsatz im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Gebietes beziehen (ggf. zu Lasten anderer städtebaulich wünschenswerter Standorte). Das Vorhaben ist im Sinne des aus den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungs-konzeptes abgeleiteten Ansiedlungsgrundsatzes 1 nicht zulässig.

Für Betriebe, die sich **innerhalb einer „600 m – Schutzzone“** um die Innenstadt befinden, gilt, dass sich mögliche Veränderungen / Erweiterungen nicht von vornherein ausschließen. In solchen Fällen gilt in einer Einzelfallbewertung zu prüfen, ob sich durch die mögliche Veränderung / Erweiterung des Planvorhabens negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder auch die wohnungsnah Grundversorgung

im Auswirkungsbereich ergeben können. Hierbei ist in jedem Fall zu beachten, dass das anteilig in dieser „Schutzzone“ vorhandene Einwohnerpotenzial (= Kaufkraftpotenzial) nicht mit einzubeziehen ist. Generell soll dadurch die Tragfähigkeit von Einzelhandels-einrichtungen in der Innenstadt gewährleistet werden, um dem Ziel der Innenstadtentwicklung Priorität einzuräumen.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an den **Sonderstandorten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen sind, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbe-trachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Ansiedlungsregel 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptzentrum Innenstadt sowie ausnahmsweise zur Grundversorgung in den Siedlungsbereichen möglich.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Emsdettener Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Ansiedlungsregel 1) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ebenfalls im Hauptzentrum Innenstadt liegen. Innerhalb der Siedlungsbereiche (z. B. in Allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD) oder Mischgebieten (MI) gemäß Baunutzungsverordnung) sind nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Standorts dienen („Gebietsversorger“).

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht-integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,

- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Emsdettener Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Emsdetten gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für den zentralen Versorgungsbereich. Daher impliziert der Grundsatz einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt** in Emsdetten. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der Innenstadt beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der

Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch die Stadt Emsdetten weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Emsdetten entspricht. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können somit ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden. Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Die ist in der Regel dann anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen, d.h. die Kongruenz zwischen dem Umsatzvolumen des jeweiligen Planvorhabens und der jeweiligen Kaufkraft im Versorgungsbereich des Standorts gewährleistet ist. Bezogen auf die in Emsdetten vorhandenen Siedlungsstrukturen trifft dies fast ausnahmslos auf kleinteilige Betriebseinheiten mit in der Regel weniger als 100 m² Verkaufsfläche zu.

Ansiedlungsregel 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe⁵⁶ im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Emsdettener Sortimentsliste sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und vorrangig an dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt werden.

Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind zu begrenzen.

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Emsdettener Sortimentsliste können im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf die definierten **Sonderstandorte** zu konzentrieren. Voraussetzung hierfür ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) ist.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Emsdetten sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m^2 Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

⁵⁶ Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht -zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

Erläuterungen:

Als Vorrangstandort für die **Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** definiert das Einzelhandelskonzept die Sonderstandorte. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägungen an diesen Ergänzungsstandorten ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an diesen Standorten empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch in der Innenstadt realisiert werden soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des Zentrums den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Emsdetten eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 m² Verkaufsfläche in Anlehnung an den Grundsatz des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb der ergänzenden Sonderstandorte an städtebaulich nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.

9.1 Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch der sich daran gegebenenfalls anschließenden formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, dass eine **erste Bewertung** von neuen Plan- und Erweiterungsvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und der dort formulierten Standorthierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

Tabelle 11: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Standortkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit <u>nahversorgungsrelevantem</u> Kernsortiment (gemäß Ansiedlungsregel 1)	Einzelhandelsbetriebe mit <u>zentrenrelevantem</u> Kernsortiment (gemäß Ansiedlungsregel 2)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit <u>nicht-zentrenrelevantem</u> Kernsortiment (gemäß Ansiedlungsregel 3)
Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	ja	ja	ja ¹
solitäre Nahversorgungsstandorte	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Nahversorgungsfunktion)	nein	nein
Sonderstandorte	nein (mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen)	nein (mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen)	ja ^{1,2}
sonstige GE- und GI-Gebiete	nein	nein	nein
MI- / WA-Gebiete	ja (Einzelfallprüfung, Voraussetzungen: städtebaulich integriert, Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit)	Nicht-großflächige Betriebe (Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Zentrenverträglichkeit)	nein

¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Innenstadt sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs ggf. weiter beschränkt sein kann / sollte.

Quelle: eigene Darstellung

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Emsdetten – Vergleich 2008 / 2014.....	33
Abbildung 2:	Branchenprofil Innenstadt – vorhandene Filialisten in zentrenrelevanten Leitbranchen	41
Abbildung 3:	Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Emsdetten differenziert nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie.	55
Abbildung 4:	Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Emsdetten im Jahr 2014 nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung	57
Abbildung 5:	Prognose(n) zur Bevölkerungsentwicklung in Emsdetten bis zum Jahr 2020.....	68
Abbildung 6:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)	69
Abbildung 7:	Entwicklung einzelhandelsrelevanter Verbrauchsausgaben in Relation zum erzielten Gesamtumsatz im Einzelhandel (bundesweit)	70
Abbildung 8:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014)	72
Abbildung 9:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Emsdetten als rein quantitative Orientierungsgröße	75
Abbildung 10:	Standortstrukturmodell für die Stadt Emsdetten	86
Abbildung 11:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	111

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	11
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	14
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung.....	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Emsdetten	29
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich	30
Tabelle 6:	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich	34
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand in Emsdetten nach Warengruppen.....	35
Tabelle 8:	Verkaufsflächenangebot in der Emsdettener Innenstadt	52
Tabelle 9:	Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen	71
Tabelle 10:	Sortimentsliste für die Stadt Emsdetten	112

Tabelle 11:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema).....	126
-------------	---	-----

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Emsdetten in der Region.....	23
Karte 2:	PKW-Fahrtzeit-Isochronen um Emsdetten.....	24
Karte 3:	Siedlungs- und Stadtstruktur Emsdettens	25
Karte 4:	Einzugsbereich des Emsdettener Einzelhandels	27
Karte 5:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Emsdetten	46
Karte 6:	Leerstände in Emsdetten	47
Karte 7:	Die Einzelhandelslagen der Emsdettener Innenstadt	48
Karte 8:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Emsdetten und räumliche Angebotsschwerpunkte gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009	54
Karte 9:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Emsdetten mit 600 m – Fußwegedistanzen	61
Karte 10:	Perspektivische Standortstruktur in Emsdetten	90
Karte 11:	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“	95
Karte 12:	Sonderstandort Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg	99
Karte 13:	Sonderstandort Grevener Damm.....	101

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogeartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmittel-discountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m ² .
Lebensmittelvollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rd. 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m ² bis teilweise mehr als 10.000 m ²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen

Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmittel-discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).

Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort

Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

Sortimentsliste (ortstypische)

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind

zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteilzentrum

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

(Städtebaulich) Integrierte Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Husumer Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Husum integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.

Umsatzkennziffer

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der

untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzonen sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaukasten, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a.

aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.