

08/2023

Stellung nahme

**Planungsrechtliche Umsetzung des EHK
Halver**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner mbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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

AUFTRAGGEBER

Stadt Halver

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nussbaum, M. A.
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Pia Metzger, M. Sc.**

Dortmund, Leipzig
15.08.2023

1

Einführung

Seitens der der Stadt Halver wurde eine Stellungnahme angefragt, welche die planungsrechtliche Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt (EHK: Stand Mai 2010; Teilfortschreibung mit Fokus Nahversorgung: Stand November 2020) in 34 Bebauungsplangebieten (inkl. Teilbereiche) sicherstellen soll.

Stadt + Handel wird in der vorliegenden Stellungnahme eine mehrstufige Prüfung verschiedener Anlagentypen nach ihrer Nahversorgungsrelevanz, Kleinflächigkeit und Marktgängigkeit in den Bebauungsplangebieten durchzuführen. Zudem werden die relevanten städtebaulichen und funktionalen Aspekte des engeren Gebietes der Bebauungspläne beleuchtet. Ebenso erfolgt eine Überprüfung anhand von Umsätzen und Kaufkräften. Im Ergebnis ist für jedes Bebauungsplangebiet festgelegt, welche kleinflächigen, nahversorgungsrelevanten Anlagentypen gemäß EHK zugelassen werden sollten.

BEBAUUNGSPLANSTANDORTE

Die Bebauungsplangebiete befinden sich im Siedlungskern der Stadt, sowie in den östlich abgetrennten Siedlungsbereichen Oeckinghausen, Ehringhausen und Oberbrügge. Alle Bebauungsplangebiete liegen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt (vgl. nachfolgende Abbildung).

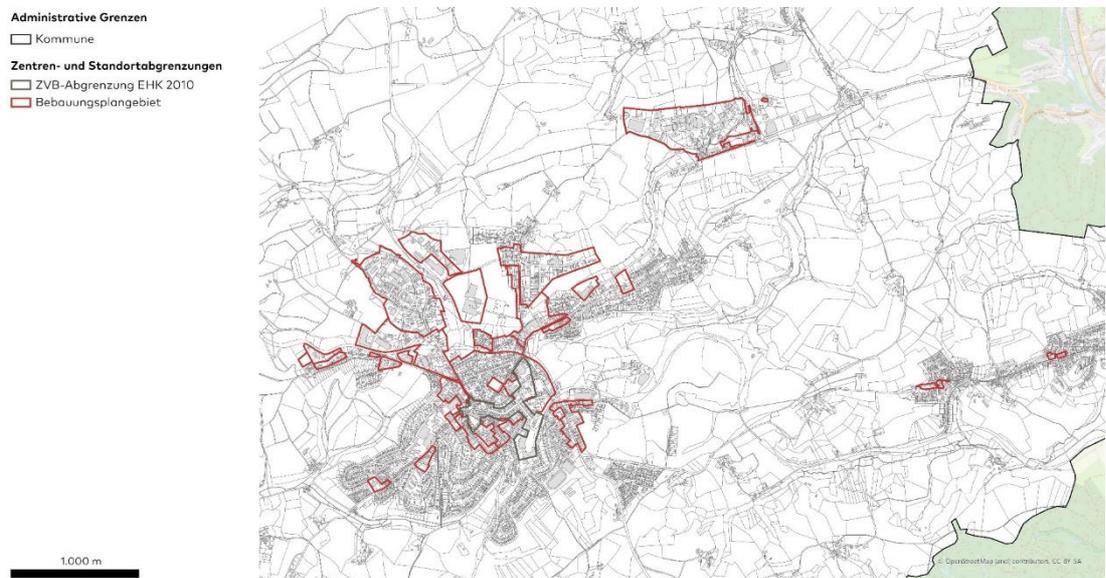


Abbildung 1: Übersicht der betreffenden Bebauungspläne und des Zentralen Versorgungsbereiches

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

ZVB-Abgrenzung: EHK Halver, Stand Mai 2010; Teilfortschreibung mit Fokus Nahversorgung: Stand November 2020

2

Kleinflächige, nahversorgungsrelevante Anlagetypen

Im Rahmen des EHK der Stadt Halver von 2010 werden fünf nahversorgungsrelevante Sortimente definiert. Diese werden in der Sortimentsliste des EHK als „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente“ ausgewiesen (vgl. Abbildung 2). Wie dem Auszug zu entnehmen ist, umfassen die nahversorgungsrelevanten Sortimente die Sortimente Blumen, Drogerie, Kosmetik/Parfüm, Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel (Apotheken) und Zeitungen/Zeitschriften.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Abbildung 2: Auszug der Sortimentsliste des EHK Halver 2010

Quelle: Stadt + Handel Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halver 2010

Ein entsprechendes Hauptsortiment weisen diverse Anlagetypen auf, die voneinander abgegrenzt werden können. Geprüft werden sollen allerdings nur kleinflächige, nahversorgungsrelevante Anlagetypen. Die sind wie folgt abzugrenzen:

- **Kleinflächigkeit:** Als kleinflächige Anlagetypen sind alle Anlagetypen zu definieren, die unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Gesamtverkaufsfläche liegen. Somit sind die gängigen Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter) als großflächige Anlagetypen bereits von der Prüfung auszuschließen.
- **Nahversorgungsrelevanz:** Die Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente ist für kleinflächige, nahversorgungsrelevante Anlagetypen auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzt. Kleinflächige Anlagetypen mit mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche im nicht-nahversorgungsrelevanten Sortiment sind daher nicht zuzulassen. Dies betrifft den Anlagentyp des typischen **Drogeriefachmarktes** und den des **Blumengeschäftes**. Der Drogeriefachmarkt wird daher in der Prüfung nicht beachtet. Der Anlagentyp des Blumengeschäfts wird jedoch für die Bebauungsplangebiete geprüft, da ein Blumengeschäft mit einem erhöhten Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten zwar nicht typischerweise vorliegt, aber dennoch umsetzbar ist.

- **Einzugsgebiet/Versorgungsfunktion:** Die kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Anlagentypen sollen der **Versorgung der engeren Umgebung** dienen. Die Strahlkraft des Betriebes soll nicht oder nur in geringem Maße über den situativen Nahbereich hinausgehen. Aus diesem Grund können kleinflächige, nahversorgungsrelevante Anlagentypen, die ein nahversorgungsrelevantes Sortiment von mindestens 90 % haben, dennoch ausgeschlossen werden. Anlagentypen die aufgrund ihrer spezifischen Hauptwaren ein, über die engere Umgebung hinausgehendes, Einzugsgebiet für ihre Marktgängigkeit benötigen, sind daher in den Bebauungsplangebieten auszuschließen. Dabei handelt es sich um Fachgeschäfte mit einem spezialisierten/spitzen Angebot wie **Weinhandlungen, Zigarrengeschäfte** oder **Parfümerien**. Anlagentypen, die durch ihr spezialisiertes/spitzes Sortiment ein deutlich erhöhtes Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr hervorrufen, größere Parkplatzflächen benötigen und nicht mehr der Versorgung der engeren Umgebung dienen, sind ebenfalls auszuschließen.

Gemäß der Abgrenzung der kleinflächigen, nahversorgungsrelevanten Anlagentypen können neun Anlagentypen mit typischen Betriebsgrößen abgegrenzt werden (vgl. Tabelle 1). Die nahversorgungsrelevanten Sortimente dieser Betriebstypen umfassen alle eingangs genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Halver. Die typische Größe stellt eine gutachterliche Einschätzung der real vorhandenen Größen der Betriebstypen dar. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um sklavische Grenzen der Anlagentypen, sondern um Annahmen für die folgende Prüfung der Zulässigkeit.

Tabelle 1: Kleinflächige, nahversorgungsrelevante Anlagentypen mit typischer Verkaufsflächengröße

Anlagentyp	Typische Verkaufsflächengröße (in m ²)
Bäckerei	rd. 30
Metzgerei	rd. 30
Hofladen	rd. 40
Convenience Store	rd. 40
Getränkemarkt	rd. 400
Kiosk	rd. 20
Tankstellenshop	rd. 20
Apotheke	rd. 70
Blumengeschäft	rd. 30

Quelle: Stadt + Handel; BBE/IFH 2020¹

¹ Vgl.: **BBE Handelsberatung GmbH / IFH Retail Consultants GmbH (2020):** Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020. München.

3

Prüfung der Anlagetypen in Bebauungsplangebietes

Ein kleinflächiges, nahversorgungsrelevantes Vorhaben sollte nur einen Teil der in der engeren Umgebung zur Verfügung stehenden Kaufkraft abschöpfen. Die engere Umgebung, wird als **situativer Nahbereich** abgegrenzt und orientiert sich an der räumlichen Erreichbarkeit des Bebauungsplangebietes. Um diesen situativen abzugrenzen, wird zunächst eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Diese Distanz ist mit der dispersen, ländlichen Siedlungsstruktur der Stadt Halver, den Einwohnerdichten im Bereich des Kernortes sowie den topographischen Rahmenbedingungen zu begründen. Die Nahversorgungsfunktion von nahversorgungsrelevanten Anlagetypen endet jedoch nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“, sondern lediglich die Qualität der fußläufigen Nahversorgung nimmt mit zunehmender Entfernung ab. Daher werden bei der Abgrenzung des situativen Nahbereichs eines Bebauungsplangebietes auch Siedlungsbereiche eingeschlossen, die außerhalb der rd. 10 min Gehzeit liegen, aber aufgrund der Siedlungsstruktur durch Anlagetypen im jeweiligen Bebauungsplangebiet mitversorgt werden.

Deutliche Kaufkraftabschöpfungen, die über diesen Bereich hinausgehen, übersteigen die Nahversorgungsfunktion von Vorhaben im Bebauungsplanbereich. Anlagetypen, die diesen Empfehlungen widersprechen und für eine marktgängige Verkaufsflächengröße eine deutliche Kaufkraftabschöpfung von außerhalb des situativen Nahbereiches benötigen, sollten daher im Rahmen der Bauleitplanung nach §1 Abs. 9 BauNVO konsequent ausgeschlossen werden. Zur Prüfung der Zulassung von Anlagetypen wird daher ein typischer Umsatz für die jeweiligen Anlagetypen angenommen. Ebenso wird die im situativen Nahbereich zur Verfügung stehende Kaufkraft für die jeweiligen Anlagetypen berechnet².

Bei der Berechnung der Kaufkraft wird eine aus gutachterlicher Sicht typische Sortimentszusammenstellung der Anlagetypen berücksichtigt. Ebenso wurden unterschiedliche Kaufkraftabschöpfung der verschiedenen Anlagetypen in der Prüfung angesetzt. Die Anlagetypen Bäckerei und Metzgerei dienen vermehrt einer fußläufigen Nahversorgung von Wohngebieten. Aus diesem Grund haben beide Anlagetypen eine Kaufkraftabschöpfung von 50 %. Die weiteren Anlagetypen schöpfen 35 % der Kaufkraft im situativen Nahbereich ab. Im Zuge der Prüfung wird die spezifische Kaufkraft im situativen Nahbereich berechnet und mit dem typischen Umsatz des Anlagetyps abgeglichen.

Im Ergebnis erfolgt eine gutachterliche Einschätzung der Zulässigkeit anhand eines Ampelsystems. Übersteigt der benötigte typische Umsatz die vorhandene Kaufkraft, ist davon auszugehen, dass der Anlagentyp deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb situativen Nahbereiches des Bebauungsplangebietes benötigt und daher nicht mehr der Nahversorgung der engeren Umgebung dient. Ein solcher Betrieb sollte daher ausgeschlossen werden. Liegen der typische Umsatz und die

² Datengrundlage: Kaufkraft - IFH Retail Consultants GmbH 2022

Kaufkraft nah beieinander, so ist die Zulässigkeit nach fachgutachterlicher Einschätzung dennoch möglich. Übersteigt die Kaufkraft im situativen Nahbereich den typischen Umsatz ist ein Anlagetyp im Bebauungsplangebiet zuzulassen.

BP NR. 3 – 21. ÄNDERUNG – TEILBEREICH 1

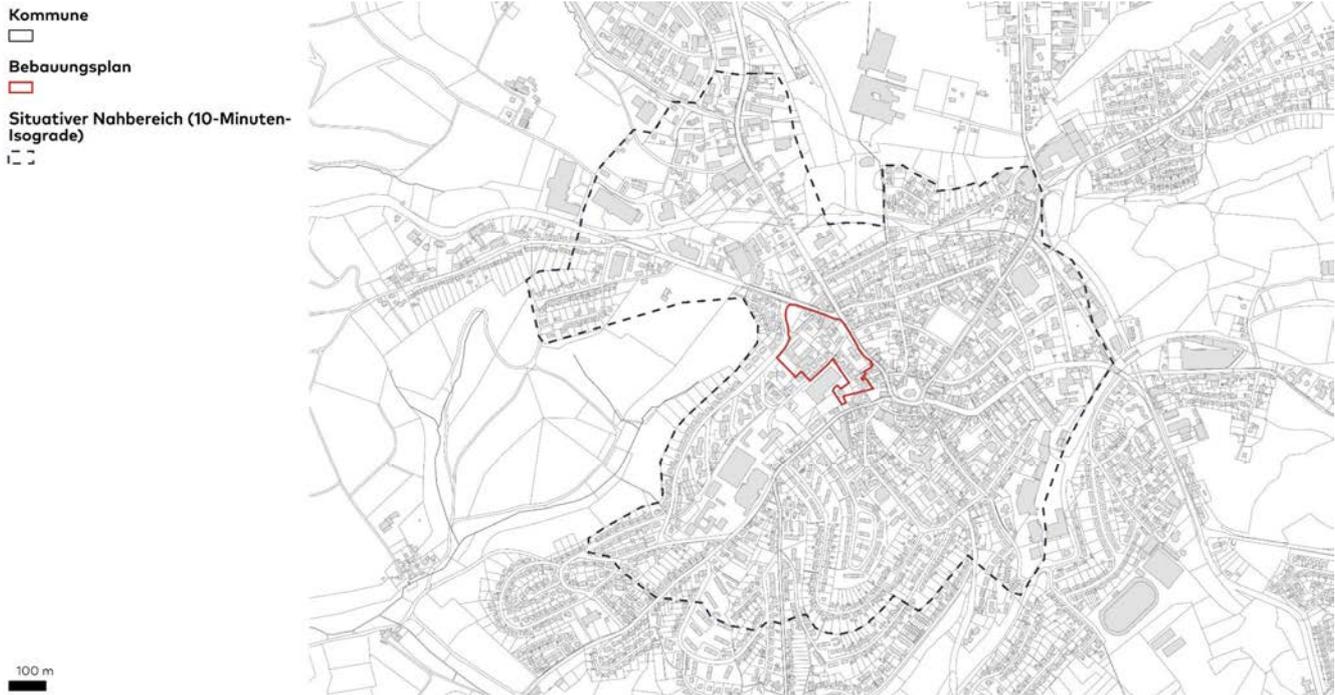


Abbildung 3: Lage und Nahbereich BP Nr. 3 – 21. Änderung - Teilbereich 1

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner Nahbereich

Rd. 3.800

Beschreibung des Nahbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtkern von Halver und grenzt südöstlich an den zentralen Versorgungsbereich. Die städtebaulich integrierte Lage erstreckt sich entlang der Marktstraße und der Elberfelder Straße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Bildungseinrichtungen, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau. Westlich des Plangrundstückes ist der Nahbereich nicht mehr von Siedlungen geprägt. Durch die Nähe zum Zentrum liegen zentrale Siedlungslagen im Nahbereich.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft im Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,30	✓
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,26	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	3,56	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	3,56	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,65	✓
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	1,82	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	3,85	✓
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,05	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	1,82	✓

BP NR. 3 – 21. ÄNDERUNG – TEILBEREICH 2

- Kommune
□
- Bebauungsplan
□
- Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)
□

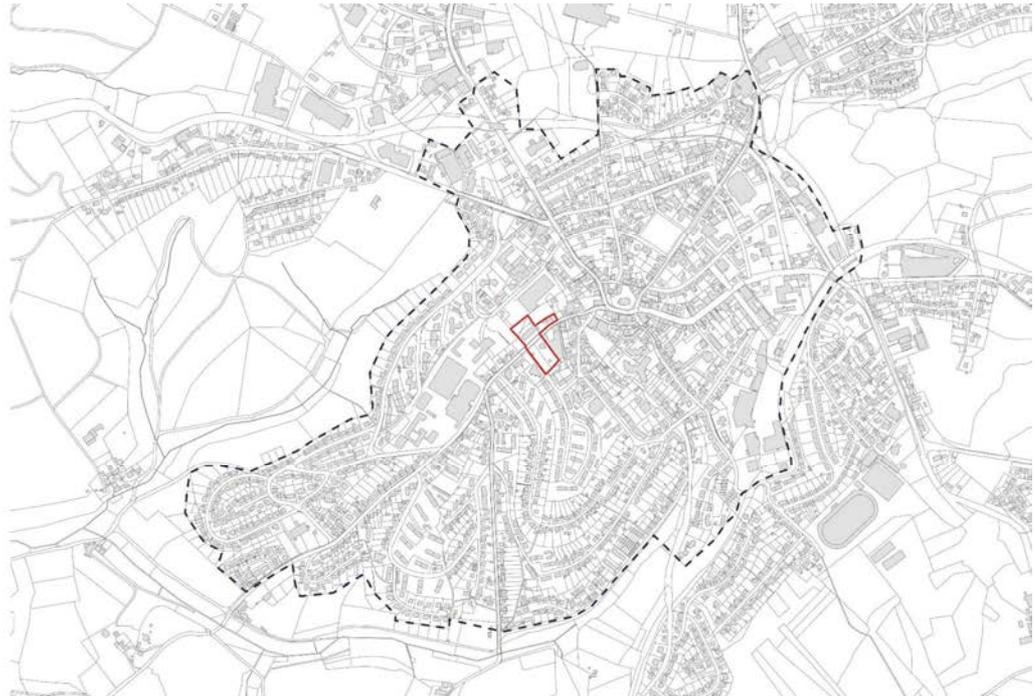


Abbildung 4: Lage und Nahbereich BP Nr. 3 – 21. Änderung - Teilbereich 2

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 4903

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage zwischen Bächterhof und Kampstraße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Bildungseinrichtungen, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau. Entlang der Straße Bächterhof gelangt man in das Innenstadtzentrum der Stadt Halver und somit in den zentralen Versorgungsbereich. In Richtung Osten schließt sich eine Wohnsiedlung an. Der Nahbereich umfasst nahezu den gesamten Siedlungskern der Stadt Halver. Aus diesem Grund kommen für den eine Vielzahl von Betrieben in Frage.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,39	✓
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,34	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	4,60	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	4,60	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,84	✓
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	2,34	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	4,97	✓
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,07	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	2,34	✓

BP NR. 3 – 21. ÄNDERUNG – TEILBEREICH 3

- Kommune 
- Bebauungsplan 
- Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde) 

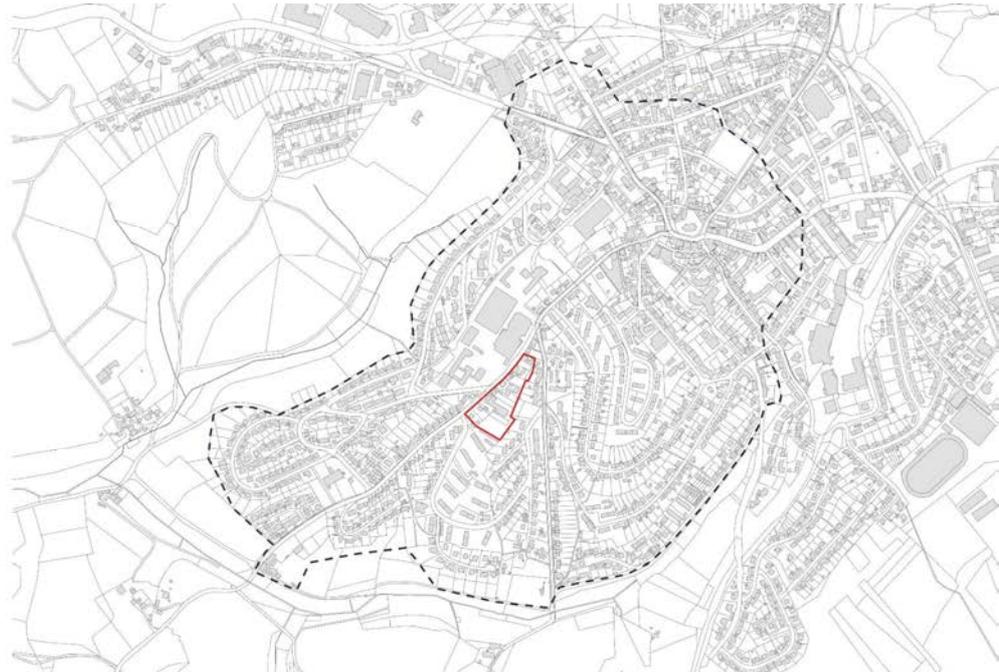


Abbildung 5: Lage und Nahbereich BP Nr. 3 – 21. Änderung - Teilbereich 3

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 4100

Beschreibung des Nahbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage zwischen der Mühlenstraße und der Kölner Straße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Bildungseinrichtungen, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau. Entlang der Straße Bächterhof gelangt man in Innenstadtzentrum der Stadt Halver und somit in den Zentralen Versorgungsbereich. In Richtung Osten schließt sich eine Wohnsiedlung an. Südöstlich des Plangrundstückes endet der Nahbereich entlang der Siedlungslagen und somit vor der 10-Minuten-Grenze. Trotz der verringerten Einwohnerzahl gegenüber dem Teilbereich 2 wird die Kaufkraft vom stark besiedelten Stadtkern geprägt.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,32	✓
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,28	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	3,81	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	3,81	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,70	✓
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	1,94	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	4,12	✓
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,06	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	1,94	✓

BP NR. 3 – 21. ÄNDERUNG – TEILBEREICH 4



Abbildung 6: Lage und Nahbereich BP Nr. 3 – 21. Änderung - Teilbereich 4

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 2300

Beschreibung des Nahbereiches

Das Bebauungsplangebiet wird durch die drei Straßen Händelstraße, Mühlenstraße und Mozartstraße begrenzt. An das Gebiet angrenzend befinden sich Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Es liegt somit in einer städtebaulich integrierten Lage. Die Mühlenstraße ist eine der Eingangsstraßen des Siedlungskerns der Stadt Halver. Aufgrund der Lage am östlichen Rand des Siedlungskerns umfasst der Nahbereich auch einige vorgelagerte Siedlungslagen. Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur sind nur einige Anlagentypen zuzulassen.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,18	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,16	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	2,20	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	2,20	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,40	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	1,12	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	2,37	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,03	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	1,12	✓

BP NR. 4 – 18. ÄNDERUNG

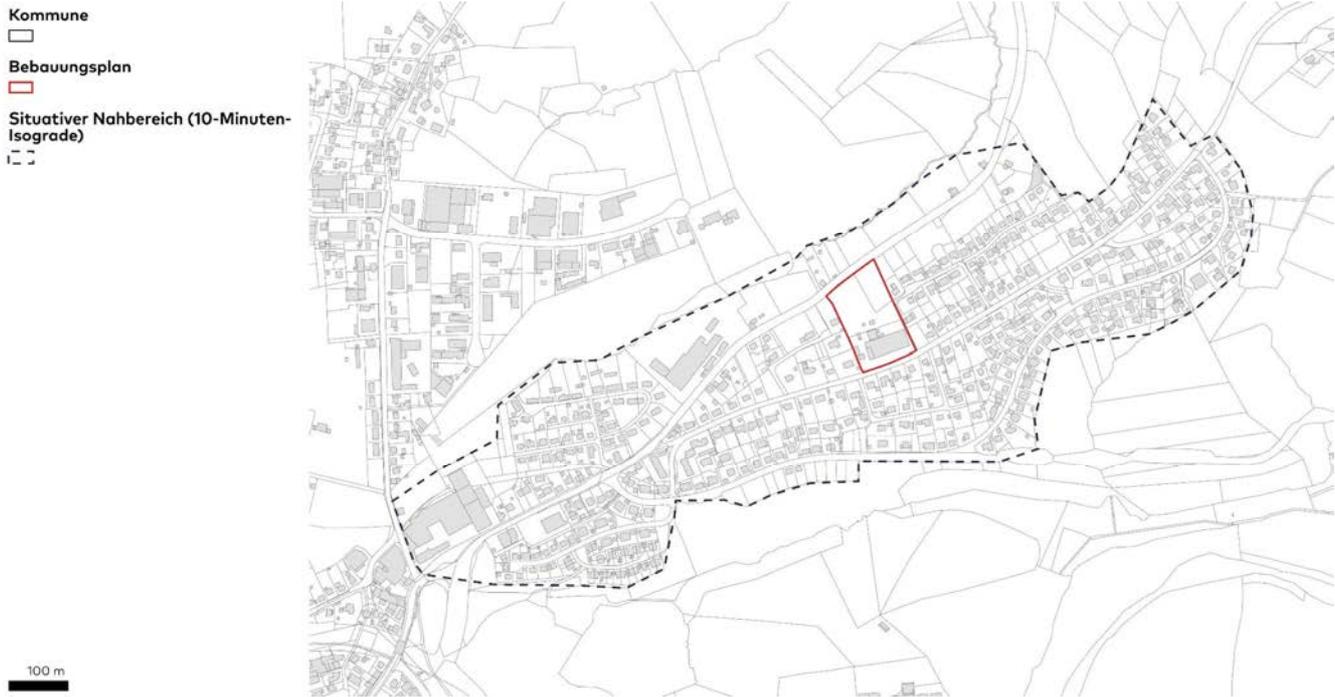


Abbildung 7: Lage und Nahbereich BP Nr. 4 – 18. Änderung

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 1400

Beschreibung des Nahbereiches

Das Bebauungsplangebiet grenzt nördlich an die Bundesstraße 229 und südlich an den Linger Weg. Aufgrund der, durch Einfamilienhäuser geprägten angeschlossenen Siedlungsstrukturen handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage. Der Nahbereich erstreckt sich entlang der Siedlungsstrukturen in westlicher und östlicher Richtung und endet an der Straße Langenscheid. Da die Siedlungsstrukturen sich nicht in südlicher und nördlicher Richtung erstrecken, ist nur eine begrenzte Zahl von Einwohnern und Kaufkraft im Nahbereich vorhanden.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,11	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,10	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	1,33	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	1,33	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,24	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,68	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	1,44	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,02	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,68	✓

BP NR. 6 – 15. ÄNDERUNG – TEILBEREICH 1



Abbildung 8: Lage und Nahbereich BP Nr. 6 – 15. Änderung - Teilbereich 1

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 300

Beschreibung des Nahbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer Randlage am östlichen Siedlungsrand der Stadt Halver. Die nähere Umgebung ist geprägt durch wenige Siedlungsstrukturen und einige Gewerbebetriebe. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte sind nur wenige Anlagentypen mit geringen Kaufkraftansprüchen zulässig.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,03	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,02	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	0,32	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	0,32	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,06	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,16	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	0,35	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,01	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,16	✓

BP NR. 6 – 15. ÄNDERUNG – TEILBEREICH 2

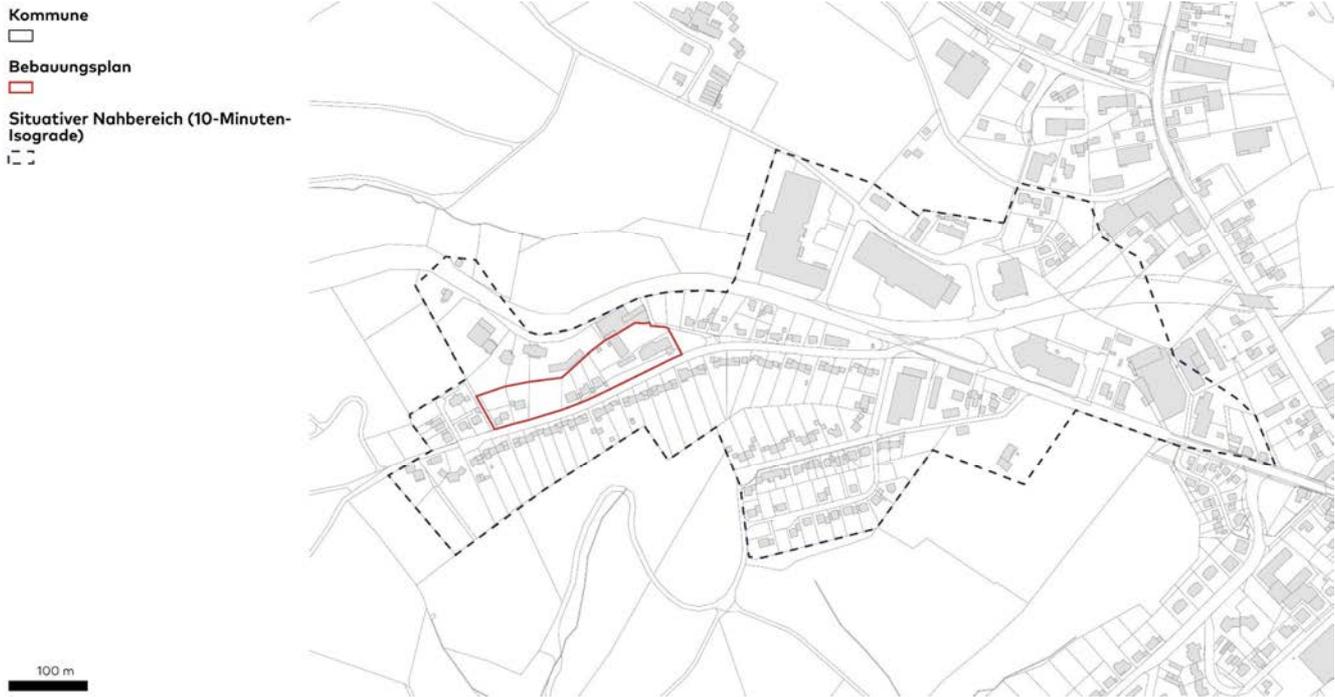


Abbildung 9: Lage und Nahbereich BP Nr. 6 – 15. Änderung - Teilbereich 2

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 400

Beschreibung des Nahbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ähnlich wie der Teilbereich 1 am östlichen Siedlungsrand der Stadt Halver. Die nähere Umgebung ist daher ebenso geprägt durch wenige Siedlungsstrukturen und einige Gewerbebetriebe. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte sind nur wenige Anlagentypen mit geringen Kaufkraftansprüchen zulässig.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,03	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,03	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	0,36	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	0,36	✗
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,07	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,18	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	0,39	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,01	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,18	✓

BP NR. 6 – 15. ÄNDERUNG – TEILBEREICHE 3 & 4

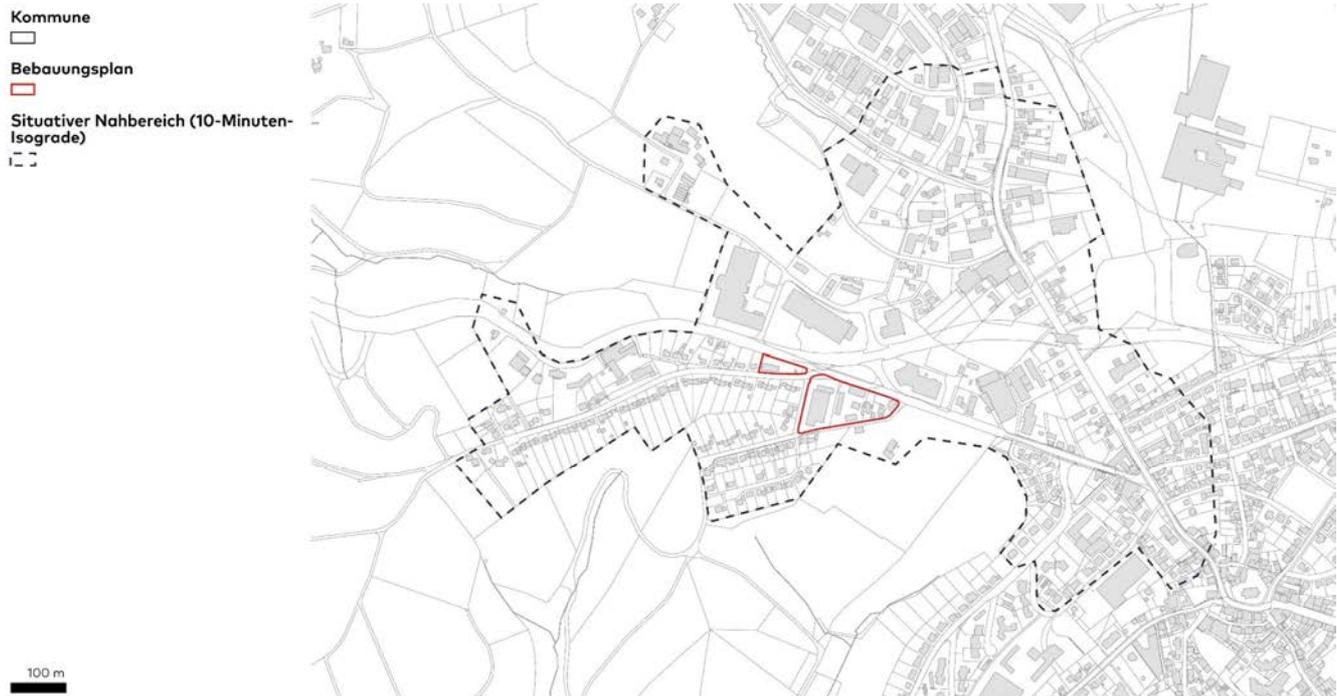


Abbildung 10: Lage und Nahbereich BP Nr. 6 – 15. Änderung - Teilbereiche 3&4

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 1.200

Beschreibung des Nahbereiches

Die Bebauungsplangebiete befinden sich städtebaulich integrierten Lagen entlang der Elberfelder Straße und der Bundesstraße 229. Der Nahbereich erstreckt sich aufgrund der Lage in Richtung Norden, Westen und Osten und umfasst Teile des Zentrums. Aufgrund der siedlungsfreien Bereiche südlich und nordwestlich des Nahbereichs sowie des hohen Anteils an Gewerbeeinheiten ist die Kaufkraft unzureichend für einige Anlagentypen.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,09	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,08	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	1,09	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	1,09	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,2	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,55	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	1,17	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,02	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,55	✓

BP NR. 7 – 9. ÄNDERUNG

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)



Abbildung 11: Lage und Nahbereich BP Nr. 7 – 9. Änderung

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 300

Beschreibung des Nahbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich städtebaulich nicht integrierter Lage entlang der Löhbacher Straße, Hagener Straße und Weißpferd, nordwestlich des Siedlungskerns Halver. Die Umgebung ist hauptsächlich gewerblich genutzt. Lediglich im südlichen Nahbereich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl im Nahbereich ist die Kaufkraft unzureichend für die meisten Anlagentypen.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,02	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,02	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	0,24	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	0,24	✗
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,04	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,12	✗
Apotheke	rd. 70	3,22	0,26	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,01	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,12	✓

BP NR. 12 – 4. ÄNDERUNG

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

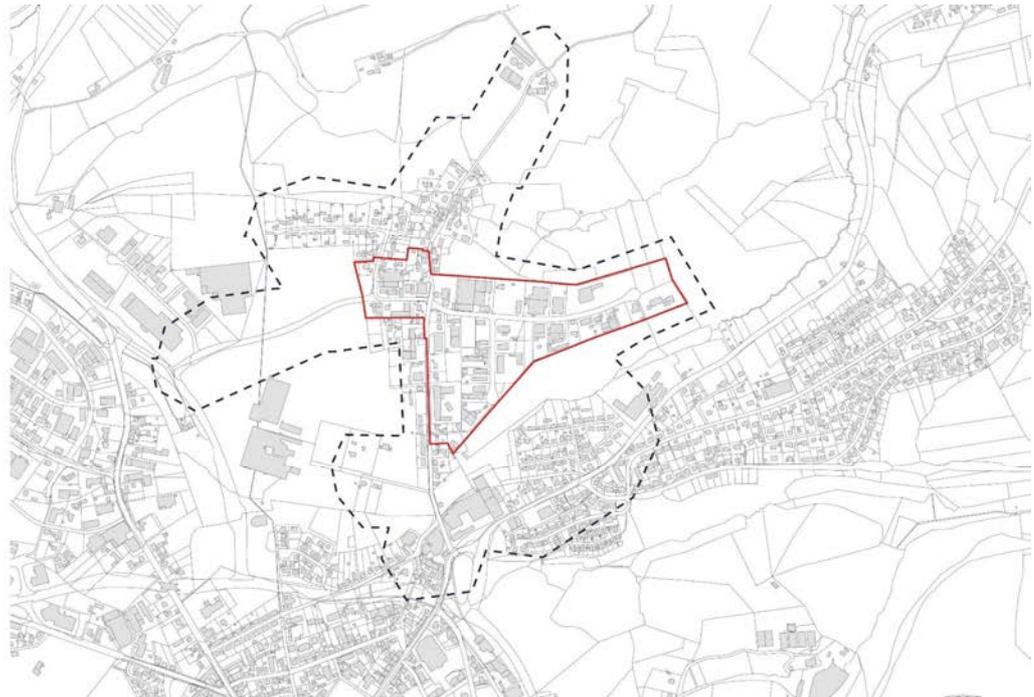


Abbildung 12: Lage und Nahbereich BP Nr. 12 – 4. Änderung

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 1200

Beschreibung des Nahbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Oberlangenscheid entlang der Ost- und Industriestraße und ist größtenteils gewerblich geprägt. Im Norden grenzt ein Siedlungsgebiet mit Einfamilienhausbebauung an das Plangebiet an. Im Osten und Westen sind Bereiche nahezu siedlungsfrei, weshalb der Nahbereich dort durch die Siedlungsgrenze beschränkt wird. Der weitere Nahbereich bezieht nahezu das gesamte Siedlungsgebiet im Norden Oberlangenscheids und Teile eines Gebietes im Südosten mit ein.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,09	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,08	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	1,09	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	1,09	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,20	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,55	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	1,18	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,02	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,55	✓

BP NR. 13 – 5. ÄNDERUNG

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

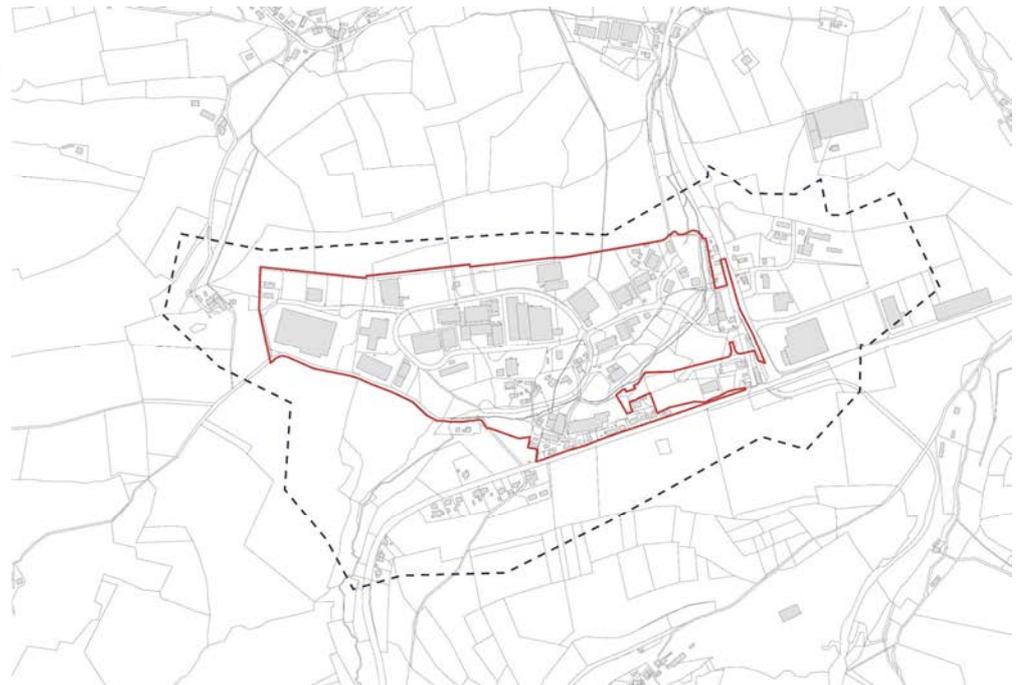


Abbildung 13: Lage und Nahbereich BP Nr. 13 – 5. Änderung

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 200

Beschreibung des Nahbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Oeckinghausen, nordöstlich der Halver Kernstadt. Im Wesentlichen fasst es die Bereiche entlang der Krupp- Daimler und Borsigstraße. Da es zu keiner Seite direkt an Siedlungsgebiete grenzt liegt das Gebiet im städtebaulich nicht integrierten Bereich und ist durch gewerbliche Nutzung geprägt, weshalb nur sehr wenige Siedlungsstrukturen im Nahbereich gefasst werden. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und Einwohnerzahl sind nur wenige Anlagentypen mit geringen Kaufkraftansprüchen zulässig.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,02	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,02	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	0,21	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	0,21	✗
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,04	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,11	✗
Apotheke	rd. 70	3,22	0,23	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,01	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,11	✓

BP NR. 18 – 3. ÄNDERUNG

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

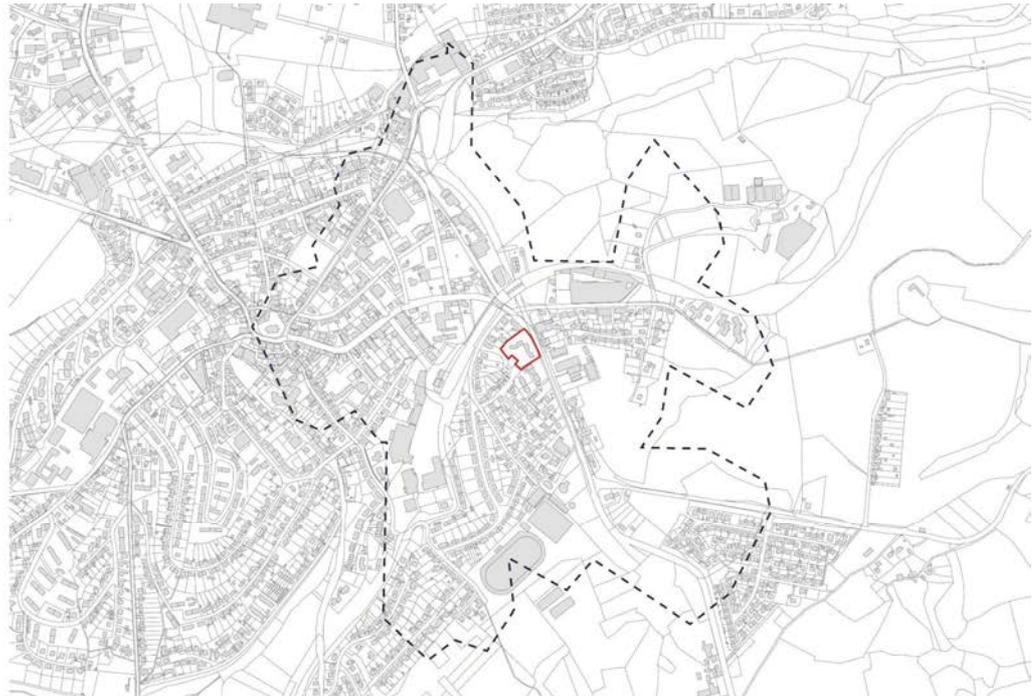


Abbildung 14: Lage und Nahbereich BP Nr. 18 – 3. Änderung

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 2.800

Beschreibung des Nahbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich städtebaulich integrierter Lage an der Frankfurter Straße. Die nähere Umgebung ist v. a. geprägt durch Gewerbebetriebe und Einfamilienhäuser. Der Nahbereich erstreckt sich aufgrund der Lage in Richtung Norden, Süden, Westen und Osten und umfasst Teile der zentralen Siedlungslagen und des Zentralen Versorgungsbereiches, welcher über die Frankfurter Straße zu erreichen ist.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,22	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,19	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	2,62	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	2,62	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,48	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	1,33	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	2,83	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,04	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	1,33	✓

BP NR. 23 – 1. ÄNDERUNG – TEILBEREICH 1



Abbildung 15: Lage und Nahbereich BP Nr. 23 – 1. Änderung - Teilbereich 1

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 900

Beschreibung des Nahbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Ehringhausen, östlich der Halver Kernstadt. Das Bebauungsplangebiet liegt an der Heerstraße, welche sich entlang des gesamten Nahbereiches in West-Ost-Richtung erstreckt. Der Nahbereich umfasst die Siedlungslagen im Ortsteil. Aufgrund der offenen Lage am Rand der Siedlung in westlicher Richtung umfasst der Nahbereich zudem die westlich vorgelagerten Siedlungsstrukturen.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,07	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,06	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	0,84	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	0,84	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,15	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,43	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	0,91	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,01	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,43	✓

BP NR. 23 – 1. ÄNDERUNG – TEILBEREICH 2

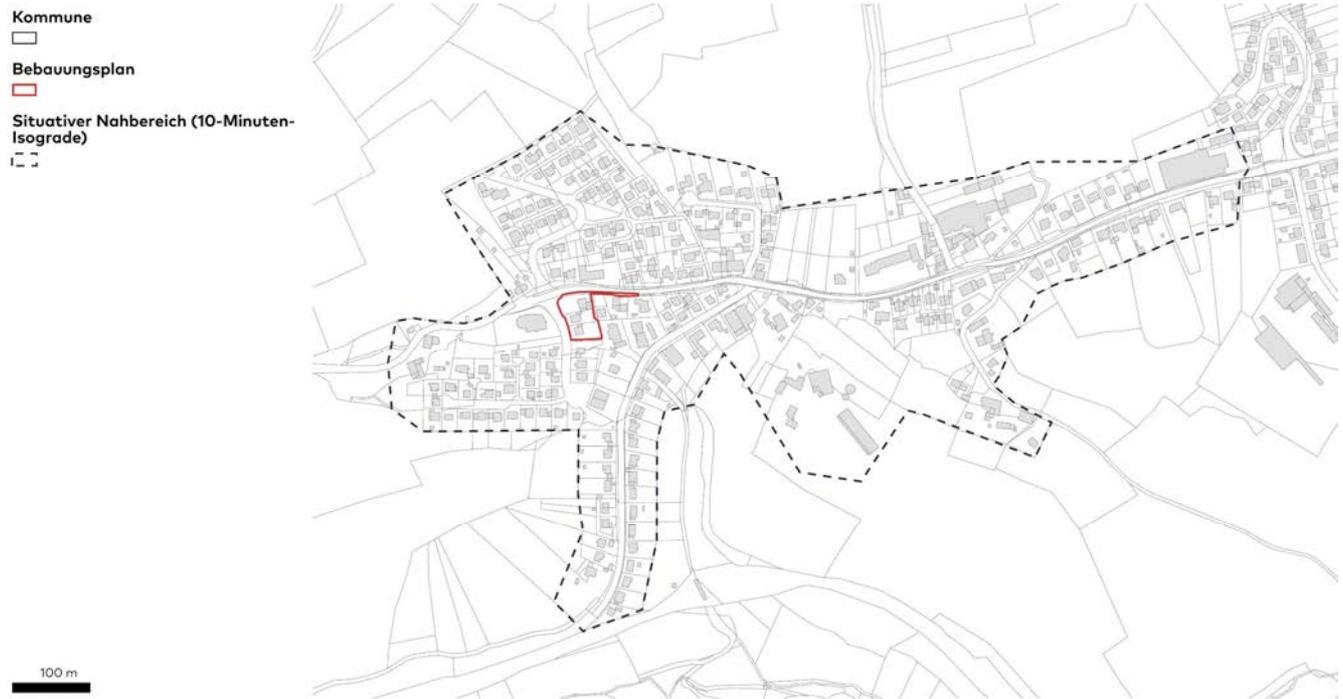


Abbildung 16: Lage und Nahbereich BP Nr. 23 – 1. Änderung - Teilbereich 2

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 900

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ebenfalls in Ehringhausen. Die Straßen Staklenberg und Heerstraße bilden die Hauptzugangswege zum Bebauungsplangebiet. Der Nahbereich umfasst die Siedlungslagen in Ehringhausen und erstreckt sich bis an den Siedlungsrand von Oberbrügge. Damit liegt der Nahbereich leicht westlicher als Teilgebiet 1 und weist hinsichtlich Einwohnerzahl und Kaufkraft im Nahbereich nur geringe Unterschiede auf.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,07	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,06	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	0,81	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	0,81	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,15	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,41	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	0,88	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,01	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,41	✓

BP NR. 24 – 4. ÄNDERUNG – TEILBEREICHE 1 & 2



Abbildung 17: Lage und Nahbereich BP Nr. 24 – 4. Änderung - Teilbereiche 1&2

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 1.400

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Oberbrügge, am östlichen Rand der Kommune Halver. Der Nahbereich umfasst Teile der Siedlungslagen in Ehringhausen und Oberbrügge. Die Plangebiete liegen an der Heerstraße und befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen. Der Bereich zwischen Ehringhausen und Oberbrügge ist durch wenige Siedlungsstrukturen geprägt.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,11	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,09	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	1,27	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	1,27	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,23	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,65	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	1,38	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,02	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,65	✓

BP NR. 28a – 6. ÄNDERUNG

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

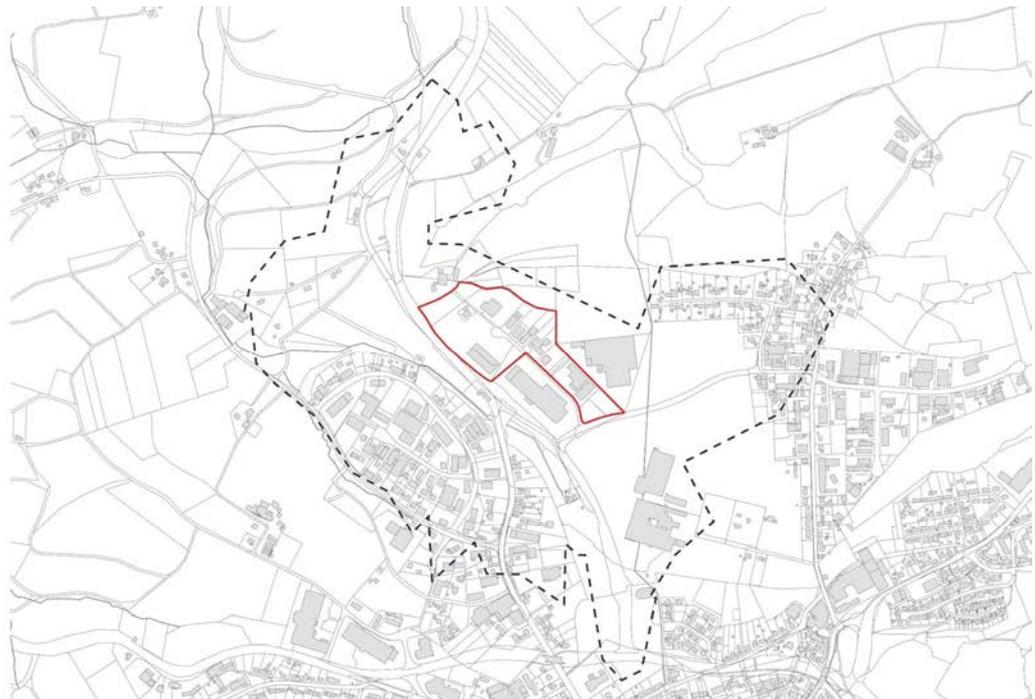


Abbildung 18: Lage und Nahbereich BP Nr. 28a – 6. Änderung

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 200

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich städtebaulich nicht integrierter Lage entlang der Märkischen Straße. Die Umgebung ist durch Gewerbenutzung geprägt. Der Nahbereich wird im Norden durch die siedlungsfreien Bereiche begrenzt. Im Südwesten umfasst der Nahbereich hauptsächlich Gewerbenutzung mit einigen wenigen Einfamilienhäusern. Im Osten schließt der Nahbereich Teile der Siedlungsbereiche im Ortsteil Oberlangenscheid mit ein.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,02	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,02	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	0,23	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	0,23	✗
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,04	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,12	✗
Apotheke	rd. 70	3,22	0,25	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,01	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,12	✓

BP NR. 29 II – 2. ÄNDERUNG

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

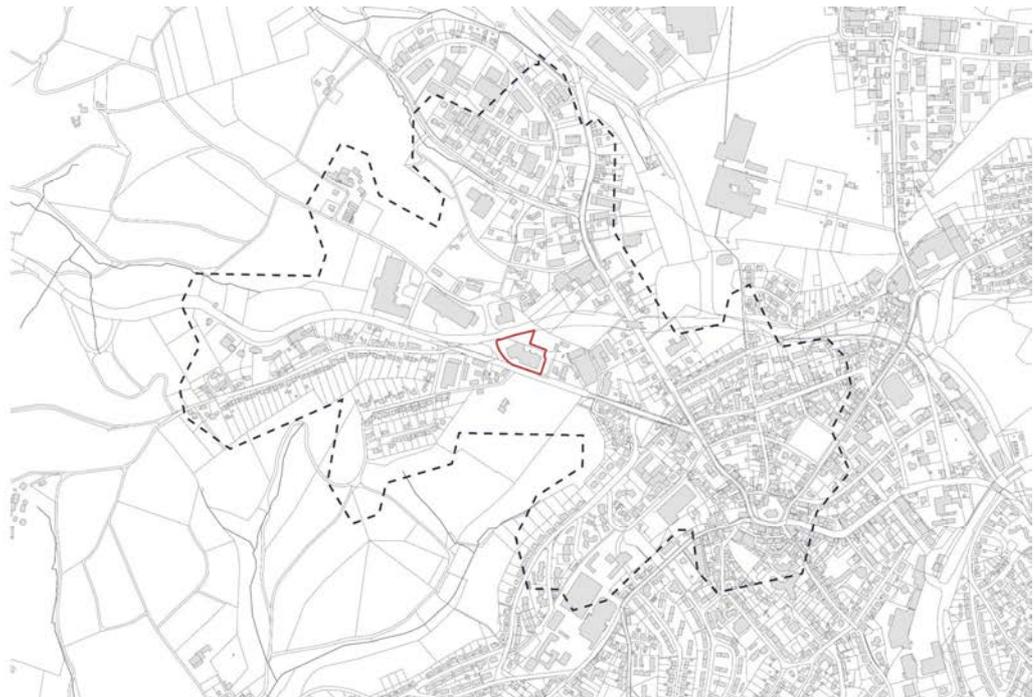


Abbildung 19: Lage und Nahbereich BP Nr. 29 II – 2. Änderung

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 1.600

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich entlang der Elberfelder Straße und der Bundesstraße 229 im nordwestlichen Kernstadtdistrikt. Der Nahbereich erstreckt sich aufgrund der Lage in Richtung Norden, Westen und Osten und umfasst Teile des Zentrums. Aufgrund der siedlungsfreien Bereiche südlich der Planungsgebiete ist die Kaufkraft dennoch unzureichend für einige Anlagentypen.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,12	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,11	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	1,47	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	1,47	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,27	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,75	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	1,59	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,02	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,75	✓

BP NR. 33 – 2. ÄNDERUNG

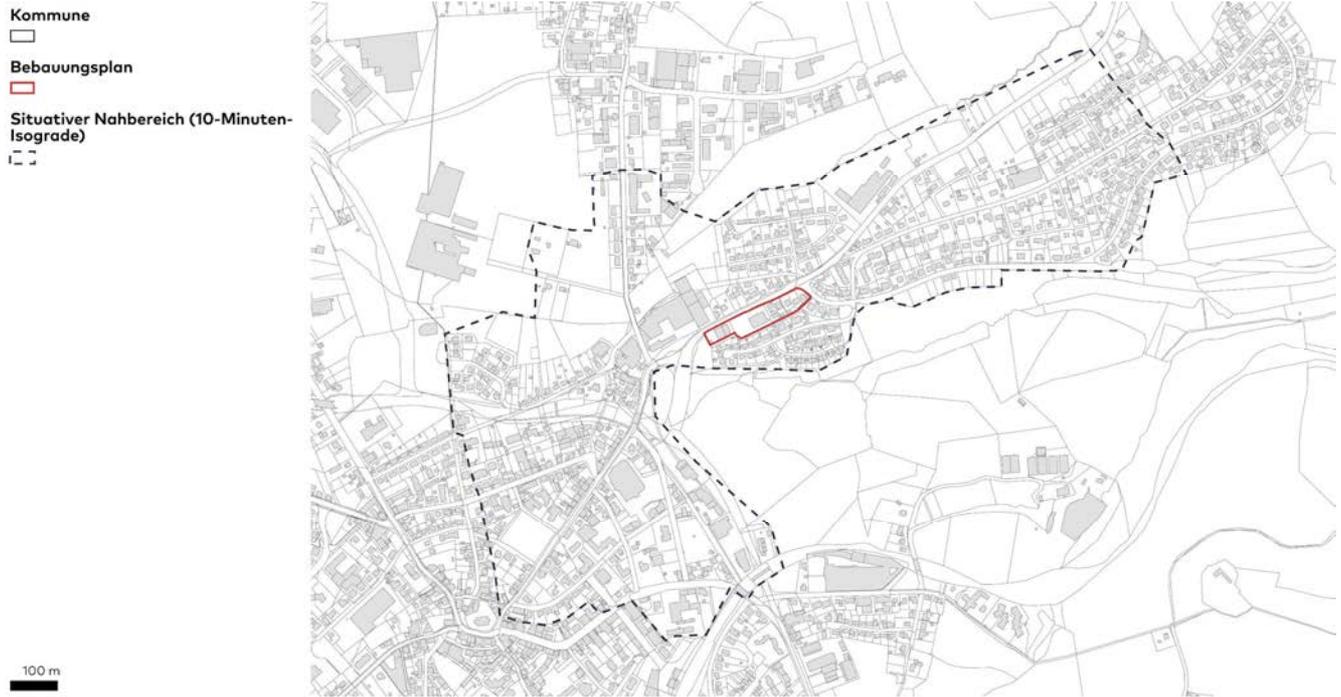


Abbildung 20: Lage und Nahbereich BP Nr. 33 – 2. Änderung

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 1.500

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Halver an der Bundesstraße 229. Der Nahbereich umfasst Teile des Zentrums der Stadt Halver, sowie Siedlungsbereiche östlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes befinden sich nur wenige Siedlungsstrukturen. Der Nahbereich erstreckt sich vermehrt in Richtung Nordosten und Südwesten.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,11	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,10	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	1,36	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	1,36	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,25	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,69	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	1,47	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,02	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,69	✓

BP NR. 35 – 1. ÄNDERUNG

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

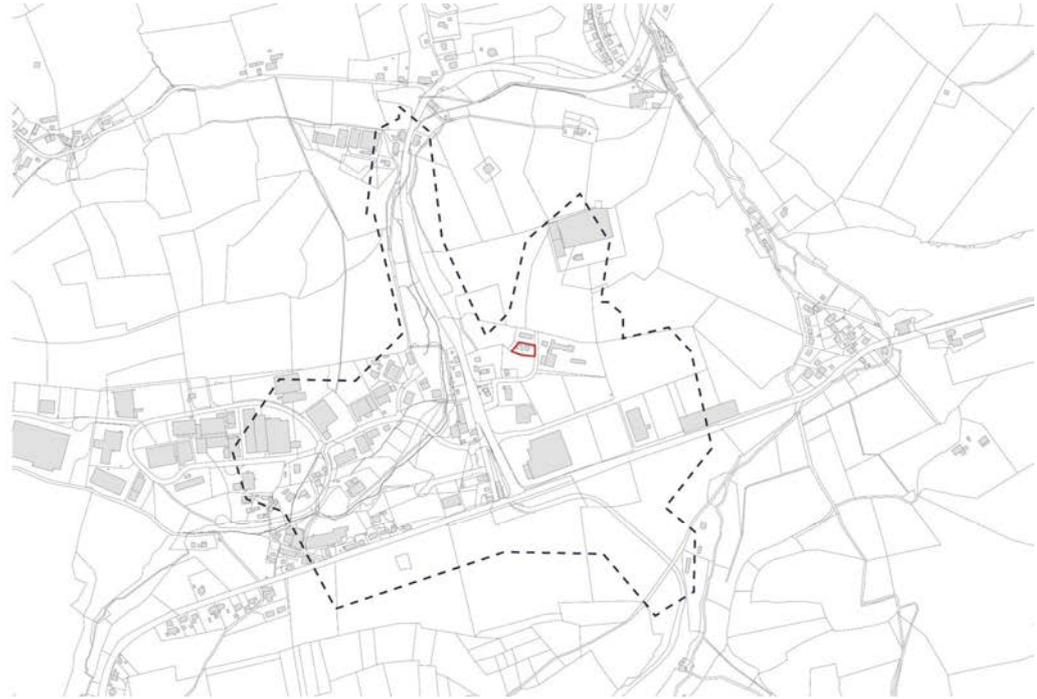


Abbildung 21: Lage und Nahbereich BP Nr. 35 – 1. Änderung

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 200

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Oeckinghausen, nordöstlich der Kernstadt von Halver an der Straße zur Susannenhöhe. Der Nahbereich umfasst nur wenige Siedlungsstrukturen mit vereinzelt Einfamilienhäusern. Zum Großteil ist das Umfeld von Gewerbe- und Industrienutzung geprägt, weshalb die Kaufkraft unzureichend für die meisten Anlagentypen ist.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,01	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,01	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	0,15	✗
Convenience Store	rd. 40	0,3	0,15	✗
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,03	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,08	✗
Apotheke	rd. 70	3,22	0,16	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,01	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,08	✓

BP NR. 36 – 1. ÄNDERUNG

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

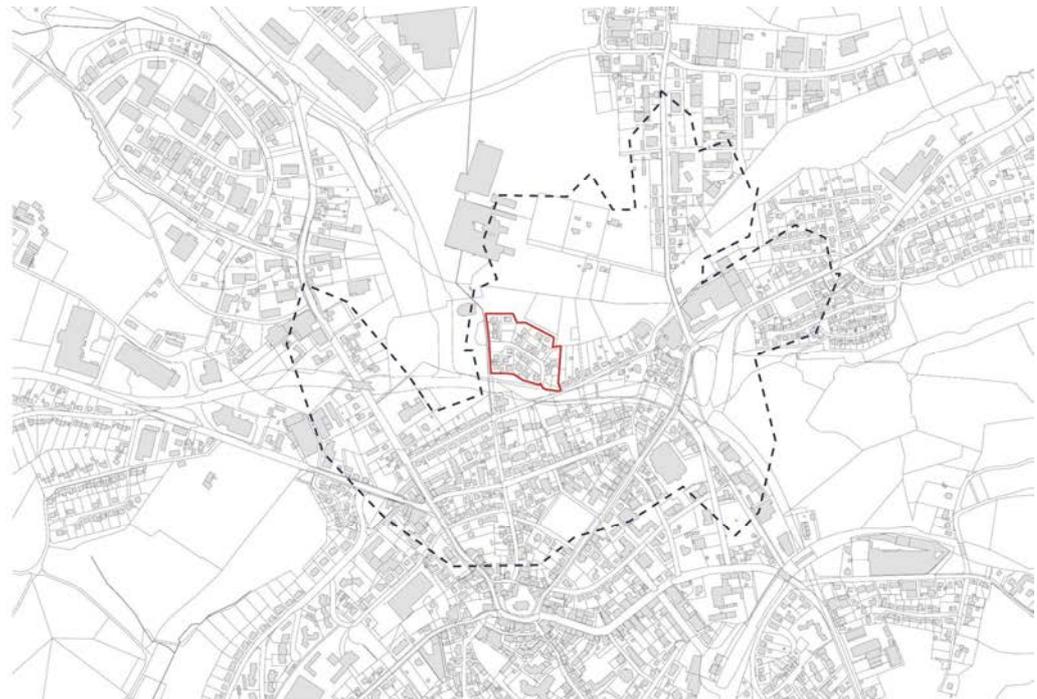


Abbildung 22: Lage und Nahbereich BP Nr. 36 – 1. Änderung

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 1.500

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Halver an der Bundesstraße 229. Der Nahbereich umfasst Teile des Zentrums der Stadt Halver, sowie Siedlungsbereiche östlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes befinden sich nur wenige Siedlungsstrukturen. Der Nahbereich erstreckt sich vermehrt in Richtung Nordosten und Südwesten, im Süden schließt er Teile des dichter besiedelten Zentrums mit ein.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,11	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,10	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	1,33	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	1,33	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,24	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,68	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	1,43	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,02	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,68	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 1

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

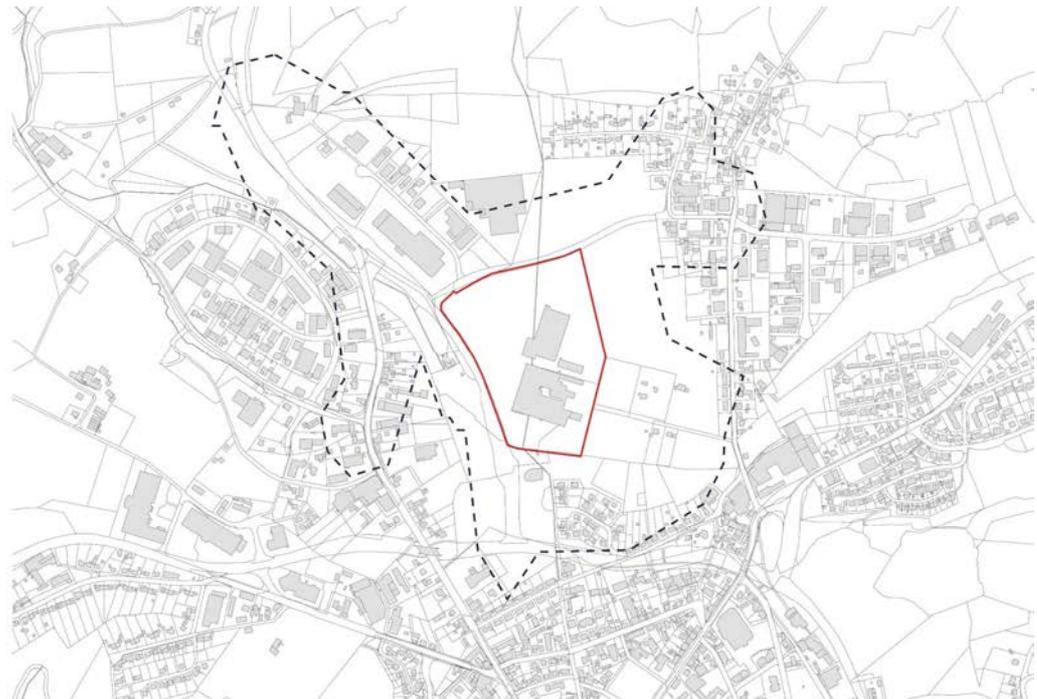


Abbildung 23: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 1

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 200

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in nicht integrierter Lage im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Halver an der Dortmunder Straße. Der Nahbereich umfasst Siedlungsbereiche nordöstlich und westlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes befinden sich hauptsächlich industriell geprägte Strukturen und vereinzelte Siedlungsberieche des Ortsteils Oberlangenscheids.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,02	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,01	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	0,19	✗
Convenience Store	rd. 40	0,3	0,19	✗
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,03	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,10	✗
Apotheke	rd. 70	3,22	0,20	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,01	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,10	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 2

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

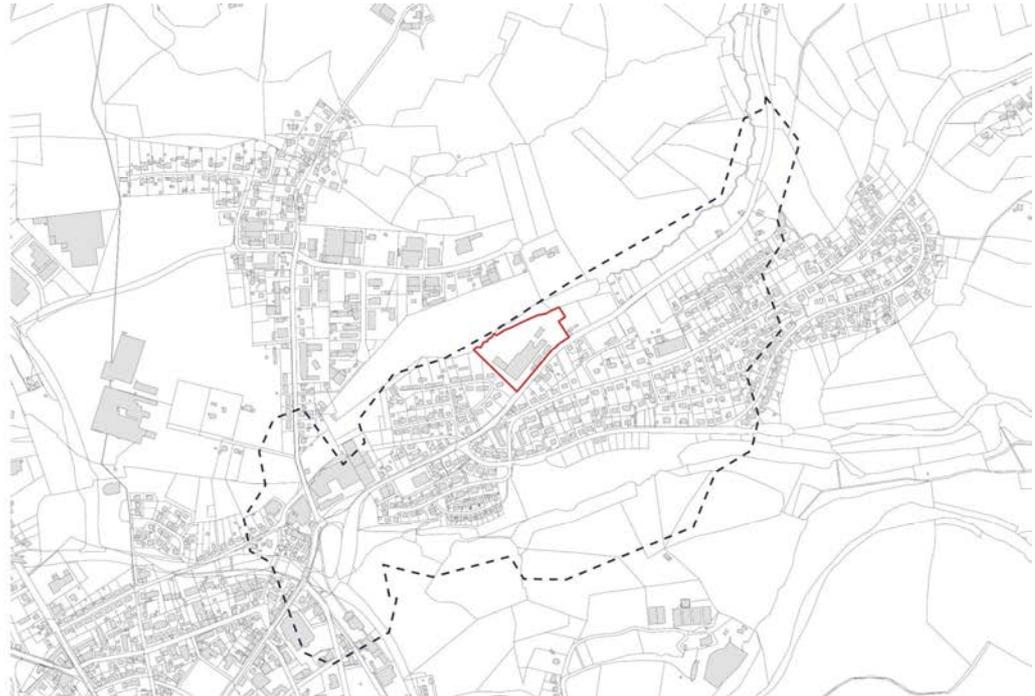


Abbildung 24: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 2

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 1.400

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Halver an der Bundesstraße 229. Der Nahbereich umfasst Teile des Zentrums der Stadt Halver, sowie Siedlungsbereiche östlich, südlich und westlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes befinden sich nur wenige Siedlungsstrukturen. Der Nahbereich erstreckt sich vermehrt in Richtung Nordosten und Südwesten.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,11	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,10	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	1,31	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	1,31	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,24	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,67	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	1,41	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,02	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,67	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 3.1

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)



Abbildung 25: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 3.1

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 1.600

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Halver entlang der Straße Langenscheid. Das Plangebiet und der nordöstliche Nahbereich sind größtenteils durch Industrie und Gewerbe geprägt. Der Nahbereich umfasst Teile des Zentrums der Stadt Halver, sowie Siedlungsbereiche östlich des Plangebietes und nahezu den gesamten Ortsteil Oberlangenscheid.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,13	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,11	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	1,51	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	1,51	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,27	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,77	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	1,63	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,02	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,77	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 3.2

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

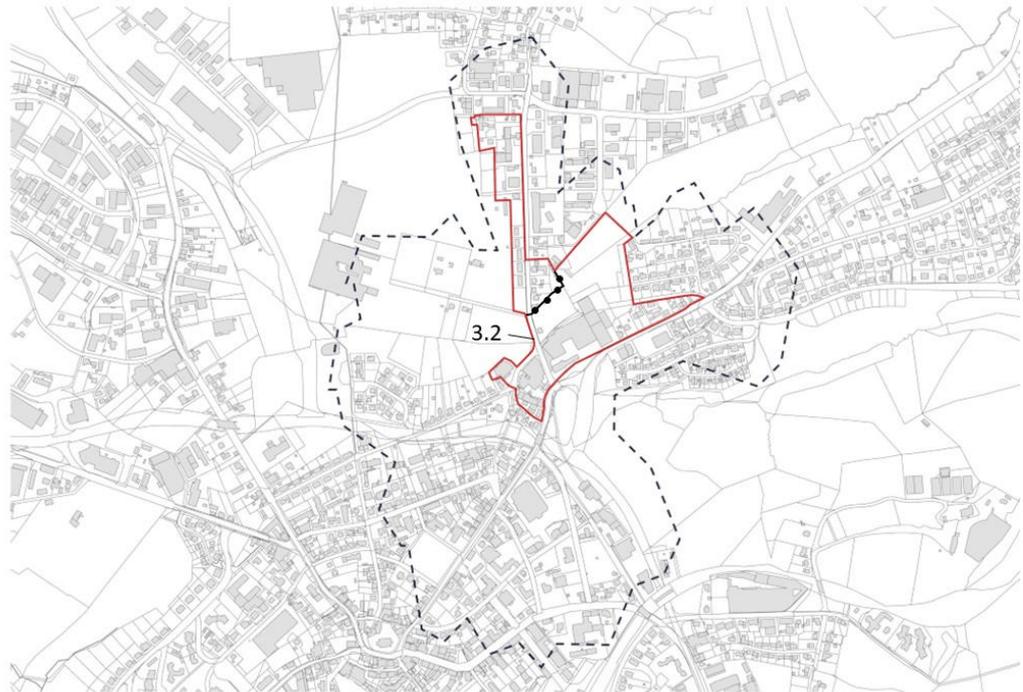


Abbildung 26: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 3.2

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 2.600

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Halver an der Bundesstraße 229. Der Nahbereich umfasst einen großen Teil zentraler Siedlungslagen im Südwesten, sowie Siedlungsbereiche östlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes befinden sich nur wenige Siedlungsstrukturen. Der nördliche Bereich des Nahbereichs ist durch Industrie und Gewerbe geprägt.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,21	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,18	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	2,45	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	2,45	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,45	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	1,25	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	2,65	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,04	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	1,25	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 4

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

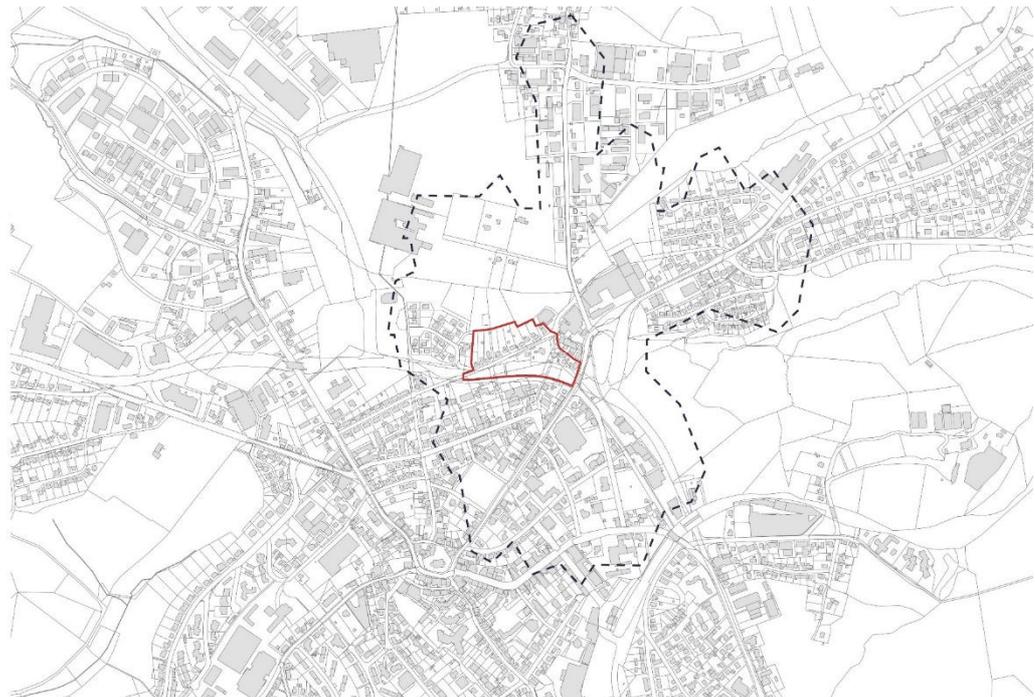


Abbildung 27: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 4

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 2.600

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Halver an der Bundesstraße 229. Im Westen grenzt Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Östlich ist das Plangebiet von Gewerbestrukturen geprägt. Im Süden verläuft die B229 mit angrenzendem Siedlungs- und Gewerbestrukturen. Nördlich am Plangebiet angrenzend befinden sich nur wenige Siedlungsstrukturen. Der Nahbereich umfasst Teile des Zentrums der Stadt Halver, sowie Siedlungsbereiche östlich des Plangebietes und Gewerbeeinheiten entlang der Straße Langenscheid. Der Nahbereich erstreckt sich vermehrt in Richtung Norden, Osten und Süden.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,20	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,18	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	2,40	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	2,40	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,44	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	1,22	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	2,59	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,03	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	1,22	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 5.1

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

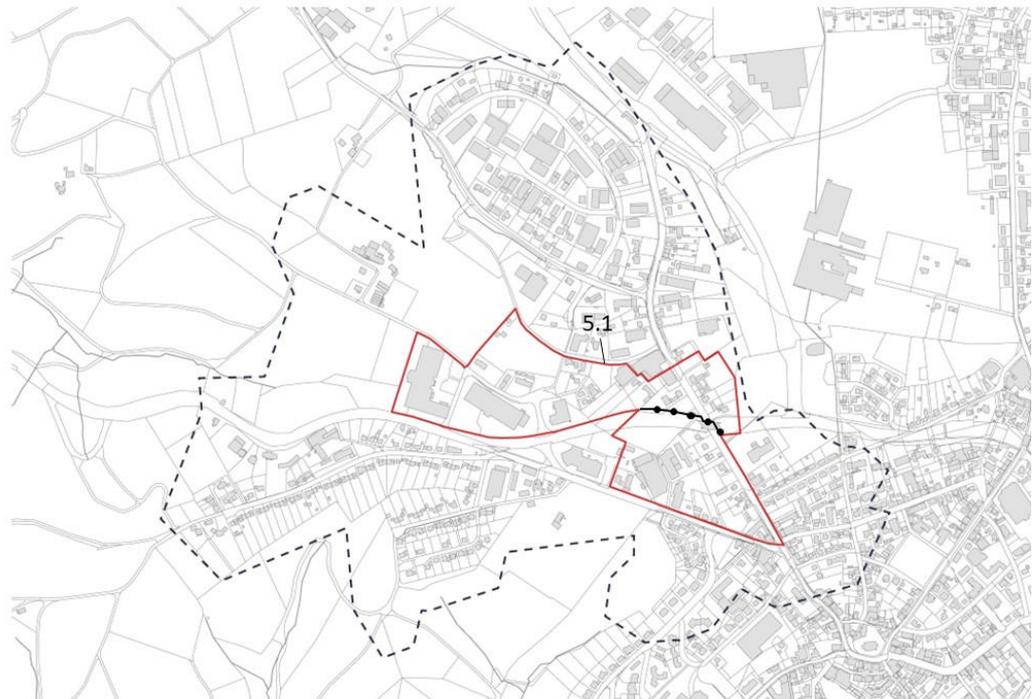


Abbildung 28: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 5.1

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 1.300

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Halver entlang der Bundesstraße 229 am Kirchlöher Weg und ist geprägt durch Gewerbenutzung. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich nur wenige Siedlungsstrukturen. Nördlich grenzt ein weiteres Gewerbegebiet an. Wohnbebauung geprägt durch Einfamilienhausbebauung befindet sich im östlichen Nahbereich. Der Teilbereich 5 wurde aufgrund seiner weiten Ost-West Ausdehnung und der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen im Nahbereich aufgeteilt.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,10	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,09	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	1,19	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	1,19	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,22	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,61	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	1,29	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,02	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,61	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 5.2

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

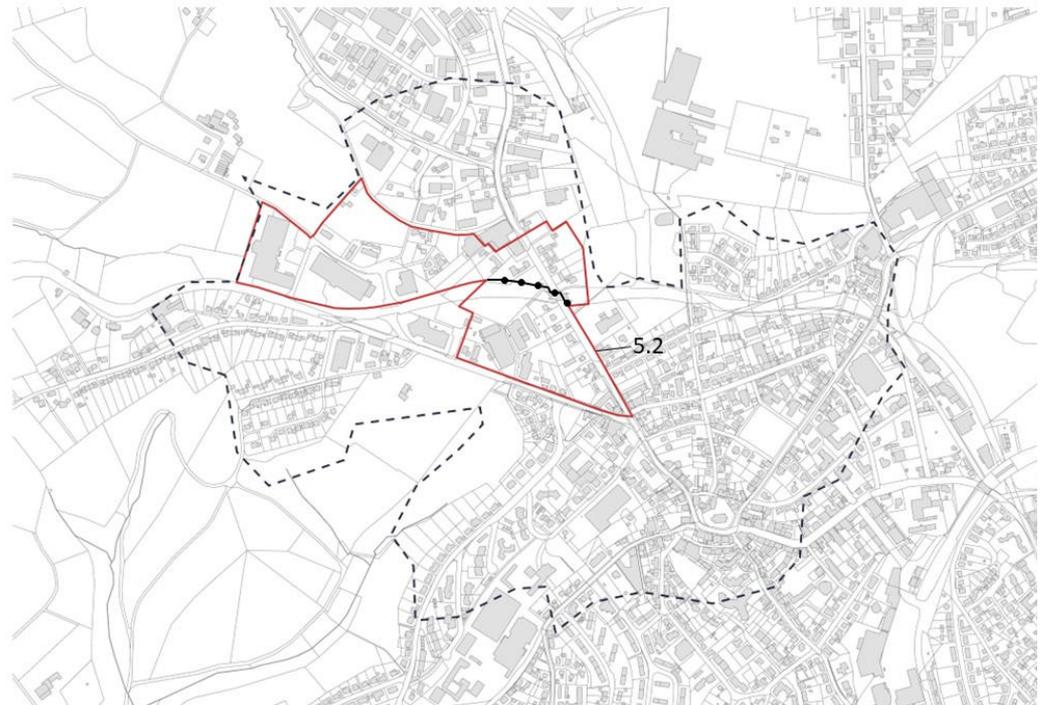


Abbildung 29: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 5.2

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 2.200

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Halver entlang der Bundesstraße 229 am Kirchlöher Weg und ist geprägt durch Gewerbenutzung. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich nur wenige Siedlungsstrukturen. Nördlich grenzt ein weiteres Gewerbegebiet an. Wohnbebauung geprägt durch Einfamilienhausbebauung befindet sich im östlichen Nahbereich. Der Teilbereich 5 wurde aufgrund seiner weiten Ost-West Ausdehnung und der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen im Nahbereich aufgeteilt.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,17	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,15	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	2,07	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	2,07	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,38	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	1,06	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	2,24	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,03	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	1,06	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 6

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)



Abbildung 30: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 6

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 400

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Halver an der Bundesstraße 229. Der Nahbereich umfasst Teile des Zentrums der Stadt Halver, sowie Siedlungsbereiche östlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes befinden sich nur wenige Siedlungsstrukturen. Der Nahbereich erstreckt sich vermehrt in Richtung Nordosten und Südwesten.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,03	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,03	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	0,37	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	0,37	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,07	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,19	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	0,40	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,01	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,19	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 7

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)



Abbildung 31: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 7

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 4.200

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage entlang der Tauberstraße und der Herrmann-Köhler-Straße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Bildungseinrichtungen, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau. Über die Tauberstraße gelangt man in den Innenstadtbereich. Der Nahbereich bildet einen Schwerpunkt im Süden und umfasst den gesamten Bereich des Innenstadtzentrums.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,33	✓
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,29	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	3,98	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	3,98	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,73	✓
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	2,0	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	4,30	✓
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,06	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	2,03	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 8

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)



Abbildung 32: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 8

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 4.800

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage entlang der Lohstraße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Bildungseinrichtungen, Einfamilienhäuser und Zeilen- sowie Geschosswohnungsbau. Der Innenstadtbereich grenzt im Norden des Plangebiets an. Durch die zentrale Lage in der Kernstadt ist der Nahbereich relativ gleichmäßig in alle Richtungen verteilt, wird im Osten und Westen jedoch durch die Siedlungsgrenze und städtebauliche Barrieren leicht verkleinert.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,37	✓
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,33	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	4,42	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	4,42	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,81	✓
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	2,25	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	4,78	✓
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,06	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	2,25	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 9

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)



Abbildung 33: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 9

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 4.800

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage entlang der Südstraße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch soziale und öffentliche Einrichtungen sowie Einfamilienhäuser, Zeilen- und Geschosswohnungsbau. Der Innenstadtbereich grenzt nordwestlich, nördlich und östlich an das Plangebiet an. Durch die zentrale Lage in der Kernstadt ist der Nahbereich relativ gleichmäßig in alle Richtungen verteilt, mit einer leicht höheren Kaufkraft verglichen zu Teilbereich 8.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,37	✓
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,33	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	4,46	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	4,46	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,81	✓
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	2,27	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	4,82	✓
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,06	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	2,27	✓

BP NR. 44 – TEILBEREICH 10

Bebauungsplan



Situativer Nahbereich (10-Minuten-Isograde)

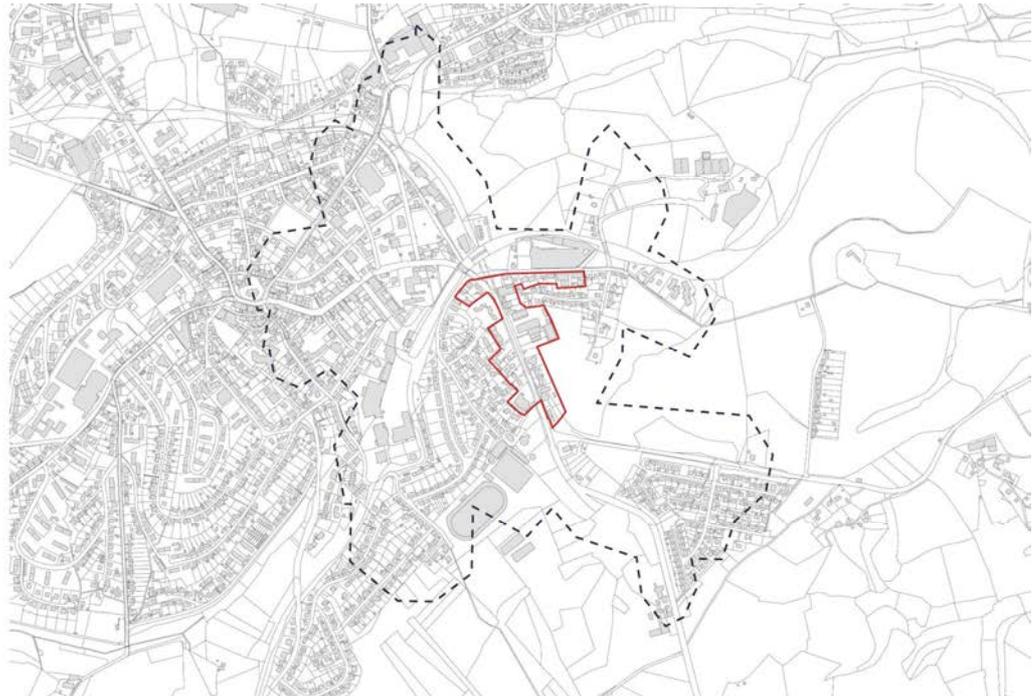


Abbildung 34: Lage und Nahbereich BP Nr. 44, Teilbereich 10

Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 2.700

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich entlang der Frankfurter Straße. Die nähere Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gewerblicher Nutzung. Entlang der Frankfurter Straße gelangt man in das Innenstadtzentrum der Stadt Halver und somit in den Zentralen Versorgungsbereich. Die Kaufkraft wird zum Teil vom stark besiedelten Stadtkern im westlichen Nahbereich geprägt.

Anlagentyp	Typische VKF-Größe (in m ²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,21	✘
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,18	✘
Hofladen	rd. 40	0,2	2,48	✔
Convenience Store	rd. 40	0,3	2,48	✔
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,45	✘
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	1,27	✔
Apotheke	rd. 70	3,22	2,69	✘
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	4,65	✘
Kiosk	rd. 30	0,08	1,27	✔

4

Fazit

Die Prüfung der Zulassung kleinflächiger, nahversorgungsrelevanter Anlagentypen hat gezeigt, dass die Lage des Bebauungsplangebietes maßgeblich ausschlaggebend ist für die Anzahl der zugelassenen Anlagentypen. Bebauungsplangebiete im Siedlungskern der Stadt Halver haben ein erhöhtes Ansiedlungspotenzial, welches sich aus der hohen Mantelbevölkerung und der daraus resultierenden Kaufkraft ergibt. In Bebauungsplangebieten mit Lage in vorgelagerten Siedlungslagen sind trotz geringerer Bevölkerung und Kaufkraft verschiedene Anlagentypen möglich. Der Anlagentyp des Blumengeschäftes ist jedoch in keinem der Plangebiete zuzulassen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43