

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Halver

- Endbericht im Entwurf-



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Helena Plugge

Dortmund, Mai 2010

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	3
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes	3
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	9
3 Methodik	12
4 Markt- und Standortanalyse	16
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	16
4.2 Angebotsanalyse	18
4.3 Nachfrageanalyse	20
4.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	20
4.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	22
4.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden	25
4.3.4 Verkehrsmittelwahl	29
4.4 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur	30
4.4.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	30
4.4.2 Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums	39
4.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Halver	40
4.6 Standortmerkmale des ergänzenden Sonderstandorts ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘	44
4.7 Zwischenfazit: stadtplanerischer Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Halver	45
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	48
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	48
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	48
5.1.2 Methodik und Berechnung	49
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Halver	53
5.2 Übergeordnete Entwicklungsziele für Halver	55

6	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	57
6.1	Entwicklungsempfehlungen und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt	57
6.2	Entwicklungsrahmen für das Bahnhofsgelände	63
6.2.1	Übergeordnete Entwicklungsziele und Leitfragen	63
6.2.2	Herleitung eines abgestimmten funktionalen Entwicklungsrahmens	64
6.2.3	Funktionale Entwicklungsempfehlung für das Bahnhofsgelände	71
6.2.4	Ergänzende Empfehlungen zur Umsetzung (funktional/ städtebaulich/ organisatorisch)	72
6.3	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	73
6.4	Empfehlungen für den ergänzenden Sonderstandort	75
6.5	Die Sortimentsliste für Halver	78
6.6	Ansiedlungsleitsätze	85
6.6.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	85
6.6.2	Ansiedlungsleitsätze	86
6.7	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	91
7	Schlusswort	96
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Glossar	III

Abkürzungsverzeichnis

a.n.g.	anderweitig nicht genannt
Abb.	Abbildung
ASB	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
BAB	Bundesautobahn
BauGB.....	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF.....	Bruttogeschossfläche
Bsp.	Beispiel
bzw.	beziehungsweise
BVerwG.....	Bundesverwaltungsgericht
Drog.....	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK.....	Einzelhandelskonzept
EW.....	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.....	gegebenenfalls
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
GPK.....	Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik
GZ	Grundzentrum
ha	Hektar
i. d. R.....	in der Regel
inkl.....	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.....	in Verbindung mit
IZ.....	Innenstadtzentrum
Kap.....	Kapitel
km	Kilometer
KK.....	Kaufkraft
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
LPIG	Landesplanungsgesetz NRW

LM.....	Lebensmittel
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
min.	minimal
Mio.....	Millionen
MIV.....	motorisierter Individualverkehr
MZ.....	Mittelzentrum
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV	Nahversorgung
NVK.....	Nahversorgungskonzept
NVZ.....	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ.....	Oberzentrum
PBS.....	Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
rd.....	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
SB (SB-Warenhaus...)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
Tab.....	Tabelle
U.....	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.	unter anderem
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF.....	Verkaufsfläche
WZ.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. T.	zum Teil
z. Z.	zur Zeit

1 Einführung und Ergebnisübersicht

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

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Halver beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption, welche auf dem Einzelhandelskonzept aus 2005¹ basiert, zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält diese Fortschreibung jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaft und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

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

¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver 2005 (Dr. Acocella).

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in dieser Fortschreibung zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Halver folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung des Innenstadtzentrums
2. Flächendeckende Nahversorgung
3. ergänzende Standorte bereitstellen

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

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird im Kontext der bereits lange geführten Diskussion zur möglichen Einzelhandelsentwicklung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs ein städtebaulich-funktionaler Entwicklungsrahmen aufgezeigt mit dem Ziel die Innenstadt als Ganzes zu stärken.

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

Die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes soll als politisch gestützter Fachbeitrag² eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre (insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Bahnhofsgeländes) bilden.

² Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzeptes.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Für die ortsansässige Bevölkerung wie auch die Besucher einer Kommune haben im Allgemeinen insbesondere die Zentren ganz besondere Funktionen: sie bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungs- und Kulturangebote sowie Dienstleistungen in einer hohen Dichte mit einer Vielzahl von Koppelungsmöglichkeiten und in einem atmosphärischen Umfeld an. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht ein großes öffentliches wie auch privates Interesse an der Funktionsfähigkeit und der Nutzungsvielfalt der Zentren in einer Kommune. Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden daher die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert (Kap. 2.2). Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerischer Vorgaben (Kap. 2.3) werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes

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

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogramms Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) 2007, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter ge-

stärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Der räumlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Stadt Halver bildet die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherheits- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Die im Juni 2007 beschlossene Änderung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW) sah als strikt zu beachtendes Ziel der Landesplanung vor, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) angesiedelt werden dürfen. Zugleich wurden verschiedene Voraussetzungen an diese zentralen Versorgungsbereiche formuliert (vgl. § 24 a Abs. 1 und 2 LEPro NRW). Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup³ wurde die Zielqualität dieser Regelungen aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

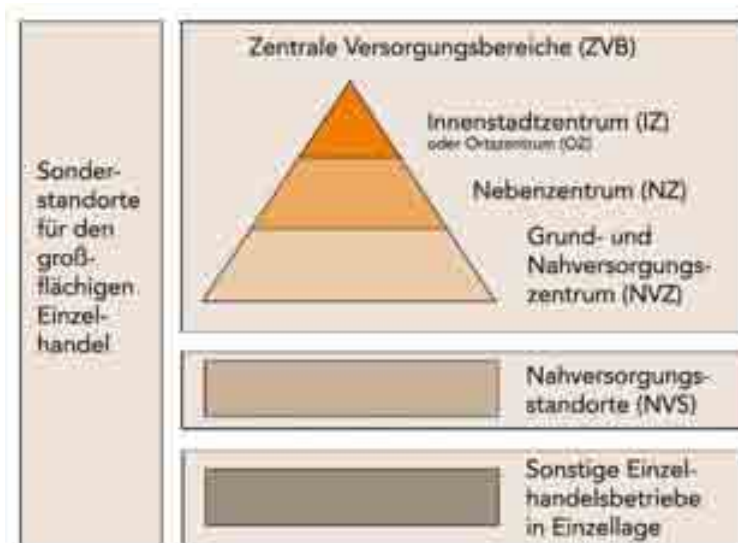
³ Vgl. VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Das Landesentwicklungsprogramm NRW regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels. § 24 a LEPro NRW verlangt von den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung der Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche und legt Kriterien zur Abgrenzung fest. Haupt- oder Nebenzentren sollen sich neben ihrer Wohnfunktion durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“ auszeichnen.⁴

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

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



Quelle: eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,

⁴ Landesentwicklungsprogramm NRW § 24 a Absatz 2.

- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.⁵

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge beim Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁶

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

Tabelle 1: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional), ▪ Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden einzelbetrieblichen Schutzes vor Konkurrenz, i. d. R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment.
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.), ▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, ▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, ▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen, ▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: eigene Darstellung

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städ-

⁵ Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

⁶ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

städtische Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁷

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁸

Größere zentrale Versorgungsbereiche sollten in innere Lagekategorien unterteilt werden, um die Zielgenauigkeit der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zu erhöhen (vgl. folgende Abbildung).

⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist: vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

⁸ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Abbildung 2: Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung

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

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden können (etwa aufgrund noch nicht vorliegender Entwicklungsplanungen).⁹

⁹ Für den letztgenannten Fall wird empfohlen, die parzellenscharfe Abgrenzung letztlich in einem Planverfahren zur Bebauung der Entwicklungsfläche vorzunehmen.

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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

Landesentwicklungsprogramm NRW 2007

Der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen hat in seiner Sitzung vom 13.06.2007 eine Änderung des LEPro NRW verabschiedet, wodurch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben präziser als bisher gesteuert werden sollte. Zielsetzung ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung andererseits.

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf.¹⁰ Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup¹¹ wurde die Zielqualität des LEPro NRW aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Zukünftig sollen Einzelhandelsbetriebe, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und sofern sie ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen, dem LEPro zufolge nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.¹² Des Weiteren beinhaltet das LEPro NRW folgende Aussagen, die bei der weitergehenden Bearbeitung des Einzelhandelskonzepts für Halver berücksichtigt werden:

- Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch eine Gemeinde sind die zentrenrelevanten Leitsortimente nach der Anlage des LEPro NRW zu berücksichtigen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment können außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche, aufweist.

¹⁰ Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereiches vgl. auch Kap. 2.2.

¹¹ Vgl. VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009.

¹² Vgl. § 24 a LEPro NRW.

- Weitergehende Bestimmungen des LEPro NRW befassen sich u. a. mit einer Vermutungsregel zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben und mit Einzelhandel in raumbedeutsamen Großeinrichtungen.

Regionalplanerische Vorgaben

Der Gebietentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) enthält unter Abschnitt 2.3 Regelungen zum Großflächigen Einzelhandel. Dort sind folgende Zielsetzungen (Ziel 13 des Gebietsentwicklungsplans) aufgeführt:

- (1) Im Rahmen der Bauleitplanung sind Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorrangig aus den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zu entwickeln.
- (2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen standörtlich konzentriert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass negative Auswirkungen solcher Konzentrationen auf die Zentrenbereiche der Siedlungsschwerpunkte ausgeschlossen bleiben.
- (3) Eine standörtliche Bündelung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und ebensolchen Einrichtungen mit zentrumstypischen oder der Nahversorgung dienen den Angeboten an bestehenden Einzelhandelsstandorten außerhalb der zentralen Bereiche ist wegen der besonders negativen Agglomerationswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche durch die kommunale Bauleitplanung auszuschließen.
- (4) Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sollen die Zentrenstruktur und Versorgungsfunktion der eigenen und der benachbarten Zentren nicht beeinträchtigen.
- (5) Eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) ist zu sichern. Sie darf durch die Konzentration von großflächigen Angeboten, die auch der Nahversorgung dienen, an wenigen Großstandorten nicht unterlaufen werden.
- (6) Eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV muss gewährleistet sein.

Rahmenvorgaben durch den Einzelhandelserlass NRW

Der Einzelhandelserlass NRW dient den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO und soll für Investitionswillige, Grundstückseigentümer sowie den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen. Er konkretisiert die Regelungen des BauGB, der BauNVO, des LEPro NRW sowie der Regionalpläne.

Zielsetzung des Einzelhandelserlasses NRW ist, die Zentren als Arbeits-, Handels- und Wohnstandorte konsequent zu stärken, um für alle Bevölkerungsgruppen eine flächendeckende und wohnungsnahе Versorgung auf möglichst kurzen Wegen zu gewährleisten. Dazu konkretisiert er die Kernvorschrift § 24a LEPro NRW (Kern- und Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden). Die zentralen Versorgungsbereiche werden gestärkt, wenn die in Kern- oder Sondergebieten geplanten Nutzungen nach Lage, Art und Umfang zentrenverträglich sind. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn:

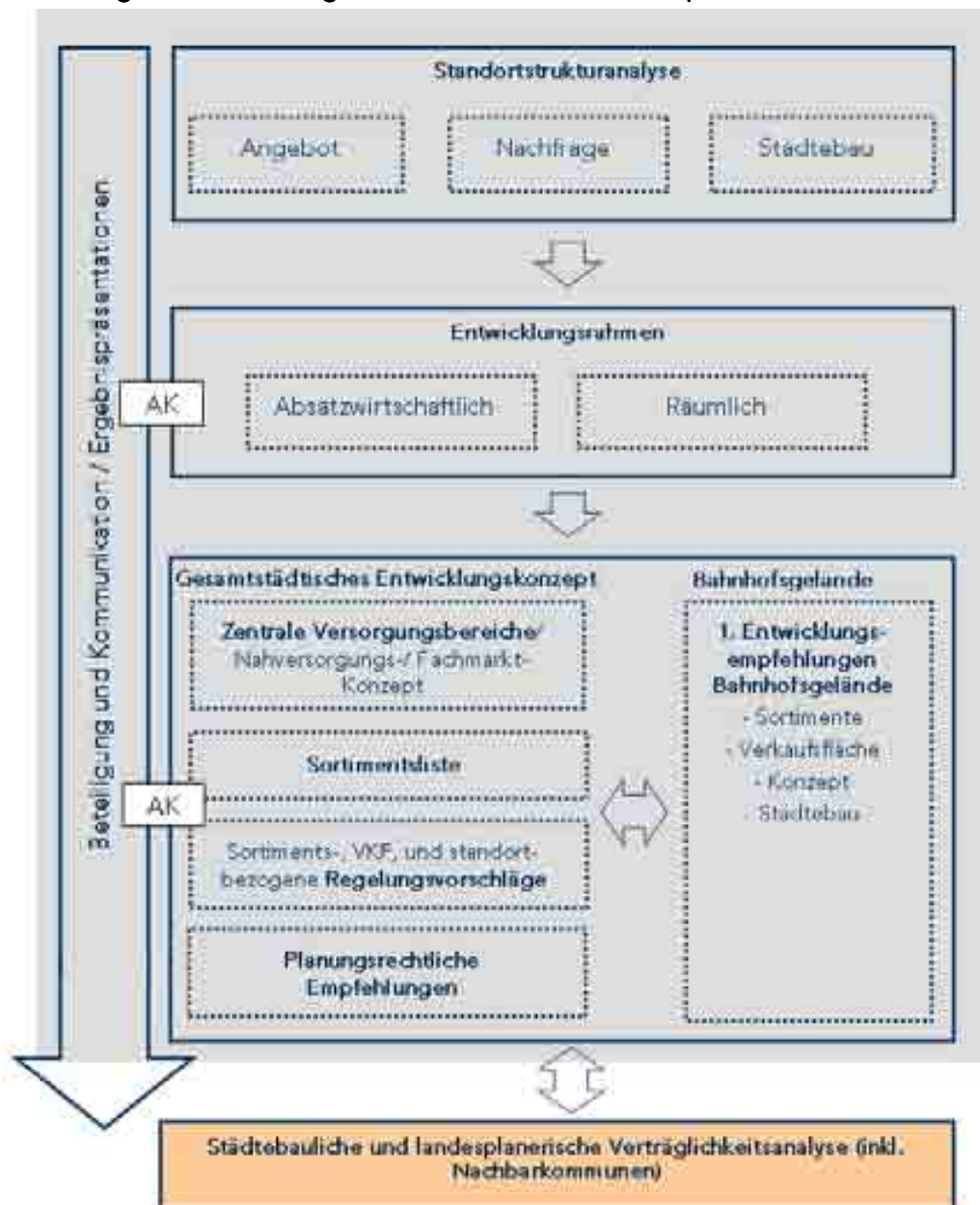
- der Standort der geplanten Nutzung in einem zentralen Versorgungsbereich liegt,
- die geplanten Nutzungen sich in Art und Umfang nach der Funktion dieses zentralen Versorgungsbereiches richten und
- durch die geplanten Nutzungen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder den Nachbargemeinden noch die wohnungsnahе Grundversorgung der Bevölkerung beeinträchtigt werden.

Der Einzelhandelserlass NRW betont die entscheidende Rolle der Gemeinde bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. So unterstützen gemeindliche Einzelhandelskonzepte sowie deren planungsrechtliche Umsetzung durch Bauleitpläne die Entwicklung der Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche beinhaltet dies auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und sonstigen Sonderstandorte (u. a. Großeinrichtungen gem. § 24a LEPro) sowie die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente.

3 Methodik

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

Abbildung 3: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: eigene Darstellung

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

Tabelle 2: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut
Zeitraum	KW 2 und 3 (14.-22. Januar 2010)	KW 3 (18.-22. Januar 2010)
Methode	Flächendeckende Vollerhebung	Telefonische Befragung (n = 160)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Halver flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die bereits vorliegenden, im Zuge der Erstellung des fortzuschreibenden Einzelhandelskonzepts Daten aus 2005 im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente teils differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Randsortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹³ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z.B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

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

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Halveraner Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

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

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 160 Bürgern geführt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb Halvers ist dabei für die Befragungsstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch

¹³ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Halver selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse ermittelt.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Im Rahmen der Entwicklung des Bahnhofsgeländes fand eine erste Sitzung des Arbeitskreises Bahngelände statt. Nachfolgend hat der die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts begleitende Arbeitskreis zweimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Halver eingeladen: Stadtverwaltung und Politik Halver, Südwestfälische Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband Südwestfalen e.V. und die Initiative ‚Pro Halver‘.

4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1.2 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die Stadt Halver liegt im Südwesten des Märkischen Kreises im Regierungsbezirk Arnsberg rd. 25 km südlich von Hagen und rd. 12 km südwestlich von Lüdenscheid.

Halver wird im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Grundzentrum ausgewiesen. Umliegend befinden sich starke Konkurrenzstandorte mit den Oberzentren Hagen und Wuppertal, den Mittelzentren Lüdenscheid, Wipperfürth und Radevormwald und den Grundzentren Schalksmühle und Kierspe. Halver nimmt insofern eine Position in einem eher ländlich geprägten Umfeld mit weiteren Grundzentren, aber dennoch nur geringer Entfernung zu vielen Mittel- und Oberzentren ein.

Die Stadt Halver setzt sich neben dem Kernort Halver aus einer Vielzahl von Ortsteilen und Ortschaften zusammen. Insgesamt beträgt die Einwohnerzahl Halvers rd. 17.360 Einwohner¹⁴, rd. 11.500 Einwohner konzentrieren sich im Kernort (rd. 66 %). Weitere größere Ortsteile sind Oberbrügge mit rd. 1.200 (rd. 7 %) und Ehringhausen mit rd. 1.000 Einwohnern (rd. 6 %). Es zeigt sich, dass sich die Siedlungsstruktur in der Stadt Halver zwar monozentral auf die Kernstadt konzentriert, sich dennoch etwa ein Drittel der Bevölkerung in Streulage über die übrigen Ortsteile verteilt.

¹⁴ Vgl. Stadt Halver 2009 (Stand der Daten: 31.12.2009).

Abbildung 4: Lage in der Region



Quelle: eigene Darstellung

Verkehrsinfrastruktur

Halver ist durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Bundesstraße B 229 sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landesstraße L 528 an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden. Der nächste Autobahnanschluss besteht in rd. 15 km Entfernung an die A 45 bei Lüdenscheid.

Das Busliniennetz der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) stellt die örtlichen und regionalen Verbindungen mit Buslinien zwischen den Ortsteilen Halvers und in die umliegenden Städte und Gemeinden her. Über einen eigenen Zugang zum Schienennetz verfügt Halver nicht.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Halver zeichnet sich vor allem durch seine eher ländlich geprägte Lage im märkischen Sauerland aus, liegt aber nur rd. 25 km vom Oberzentrum Hagen entfernt. Die Stadt verfügt über eine angemessene verkehrliche Anbindung (MIV und ÖPNV) zu den umgebenden Grund-, Mittel- und Oberzentren. Halver steht unter starkem Wettbewerbsdruck durch die umliegenden Zentren, insbesondere durch das Mittelzentrum sowie das Oberzentrum Hagen. Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebietes bildet die Kernstadt Halver; der überwiegende Anteil der Bevölkerung ist dort ansässig.

4.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 92 Einzelhandelsbetriebe in Halver verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 24.300 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe hat sich gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2005 (Dr. Acocella) wie folgt verändert (vgl. folgende Tabelle)¹⁵, wobei sich die in der Fußnote erläuterten methodischen Unterschiede ergeben.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Halver

	Einzelhandelskonzept 2005 (Dr. Acocella)	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2010 (Stadt + Handel)
Anzahl der Betriebe*	76	92
Gesamtverkaufsfläche**	18.400 m ²	24.300 m ² davon Freifläche: 2.800 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,04 m ² / EW	1,4 m ² / EW

Quellen: Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver (2005; Dr. Acocella); Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; * ohne Leerstände; ** Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet

Sowohl die Betriebsanzahl als auch die Verkaufsfläche sind trotz einer geringfügigen Zunahme nach wie vor als unterdurchschnittlich für eine Kommune mit rund 17.400 Einwohnern zu bezeichnen. Dies wird umso deutlicher, wenn der Blick auf die sortimentspezifische Verteilung der Verkaufsfläche geworfen wird (vgl. Abb. 5): knapp 10.000 m² VKF entfallen auf sog. nicht zentrenrelevante Sortimente Möbel, Bau- und Gartenmarktsortiment, rund 6.500 m² VKF auf Nahrungs- und Genussmittel. Kumuliert entfallen auf die übrigen, in der Regel zentrenprägende und wichtige Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik etc. nur rund 8.000 m² VKF.

Innerhalb der Stadt Halver konzentrieren sich über die Hälfte (49) der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt. Somit vereint die Innenstadt mit rd. 53 % die meisten Einzelhandelsbetriebe auf sich, nimmt allerdings mit rd. 8.400 m² nur rd. 35 % an der Gesamtverkaufsfläche

¹⁵ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken, Tankstellenshops und Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien), freie und überdachte Flächen sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

ein. In den sonstigen Lagen befinden sich 43 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 15.900 m², dies entspricht rd. 65 % der Gesamtverkaufsfläche (vgl. auch folgende Tabelle).

Tabelle 4: Einzelhandelsstruktur nach Lagebereichen

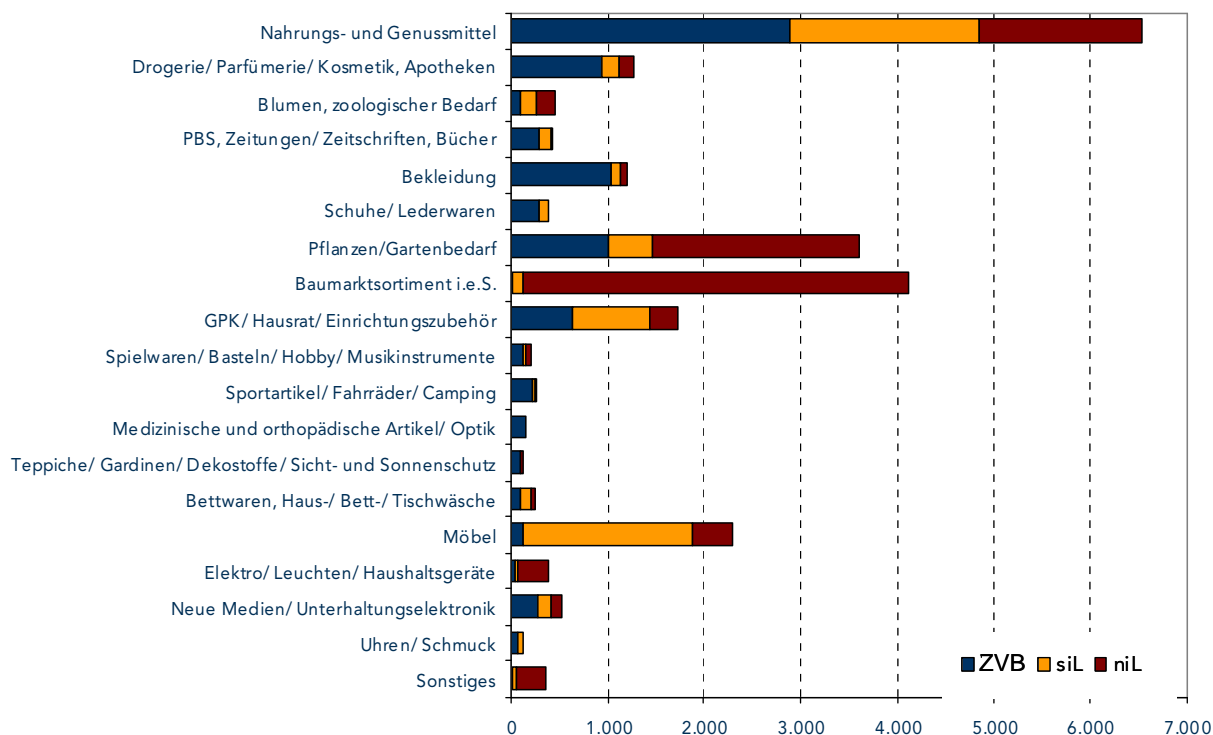
	Innenstadt (IZ)	Integrierte Streulagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe*	49	26	17
Anteil gesamtstädtisch	53 %	28 %	18 %
Verkaufsfläche in m ² **	8.400	6.200	9.800
Anteil gesamtstädtisch	35 %	26 %	40 %

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; * ohne Leerstände; ** Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

Ein Großteil der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf teils großflächige, zumeist in Einzellage liegende Betriebe außerhalb des Innenstadtzentrums. Insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Pflanzen/ Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. und Möbel zeigt sich eine hohe Verkaufsflächenausstattung in sonstigen integrierten und nicht integrierten Lagen.

Im Ergebnis deutet diese Verkaufsflächenverteilung auf ein Ungleichgewicht hin. Die sonstigen Lagen (insbesondere die nicht integrierten Lagen), die im Idealfall das Angebot des Innenstadtzentrums durch Sortimentsgruppen ergänzen sollten, die dort nicht sinnvoll untergebracht werden können (z. B. Möbel), weisen in Halver den Großteil der Verkaufsfläche auf. An diesen Standorten werden allerdings ebenfalls Sortimente angeboten, die wie Nahrungs- und Genussmittel oder Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör zu den Zentren prägenden Sortimenten zählen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lage



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten des Handelsforschungsinstituts BBE zurückgegriffen.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse für Halver dargestellt werden, so dass u. a. die Einkaufsorientierung branchenspezifisch angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Halver durch die befragten Bewohner.

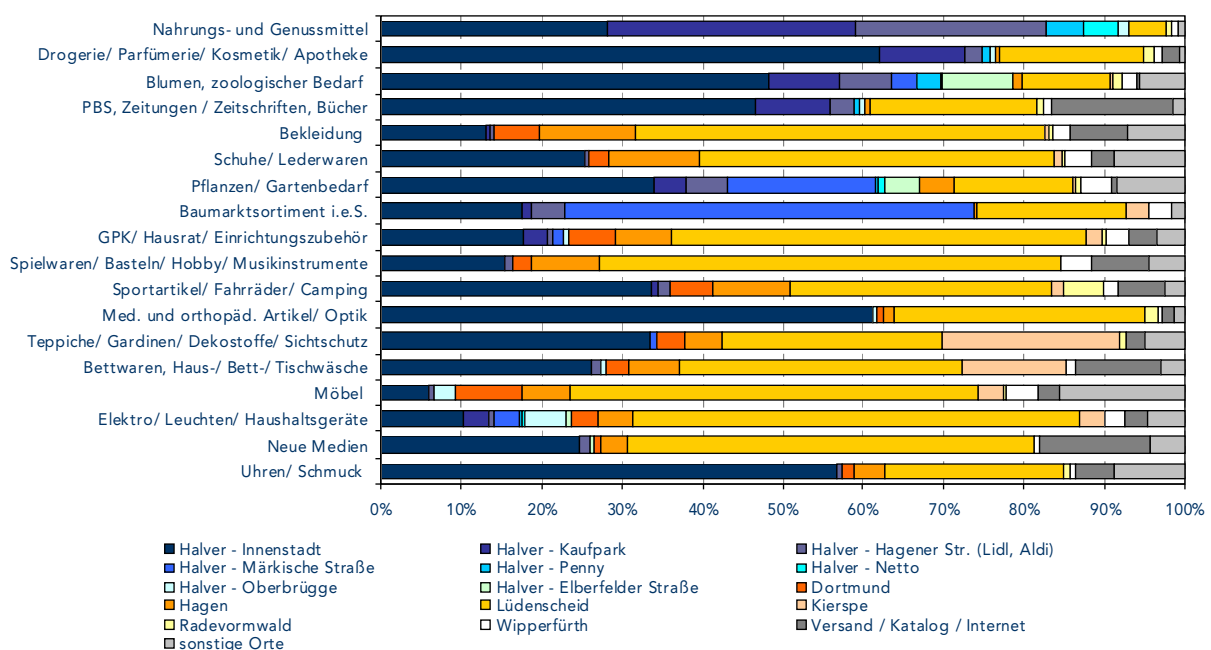
4.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Die Stadt Halver verfügt gemäß BBE über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 105,6. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 weist Halver damit eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer auf. Monetär liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für Halver bei 92,4 Mio. € pro Jahr, der Schwerpunkt liegt mit rd. 36,4 Mio. € in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Halver durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Halveraner Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts zu.

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

Abbildung 6: Einkaufsorientierung in Halver



Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 01/2010

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass etwa 40 % der lokalen Kaufkraft aktuell in andere Gemeinden abfließt, zum Beispiel in die Oberzentren Dortmund und Hagen sowie insbesondere in das Mittelzentrum Lüdenscheid. Der Umfang der Kaufkraftabflüsse variiert zwischen den untersuchten Warengruppen.

Es wird deutlich, dass Halver bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine durchschnittliche bis solide Kaufkraftbindung erzielen kann: In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt sie bei 93 %. Auch bei den übrigen kurzfristigen Warengruppen liegt sie über 75 % (mit Ausnahme der Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher: 60 %).

Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot im Mittelzentrum Lüdenscheid zu einem Kaufkraftabfluss in erheblicher Größenordnung. Lüdenscheid erzielt über nahezu alle relevanten Warengruppen nennenswerte Nachfrage-

anteile aus Halver in einer Größenordnung von min. 30 %, teils sogar min. 50 % (z.B. Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente, Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte). Kierspe prägt zusätzlich das Kaufverhalten lediglich in den Warengruppen Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz und Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche. Halver selbst erzielt in einigen Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter eine Einkaufsorientierung von über 70 % (Pflanzen/ Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S.), überwiegend liegt sie jedoch bei unter 30 %. In den mittel- bis langfristig nachgefragten Warengruppen fließen danach im Schnitt rund 50 - 60 % der lokalen Kaufkraft ins Umland ab.

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß und so auch hier bei einzelnen Sortimenten wie etwa Bücher oder Neue Medien ins Gewicht, ist aber insgesamt zu vernachlässigen.

4.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

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

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

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 63,8 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Über 63 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle), davon entfallen rd. 52 % auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Rund 22 % des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rund 15 % auf die langfristigen Bedarfsgüter.

¹⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

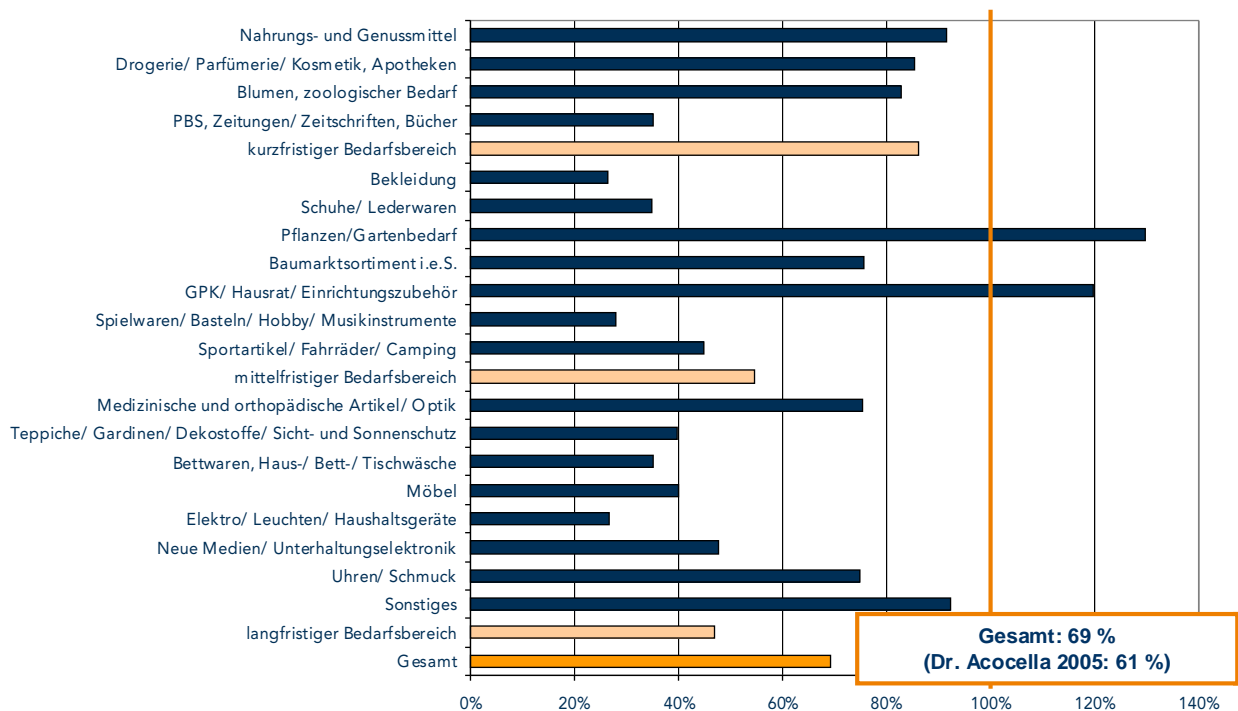
Tabelle 5: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Halver

Warengruppen	VKF (m ²)*	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft nach BBE (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	6.520	33,3	36,4	92 %	0,38
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.270	4,8	5,6	85 %	0,07
Blumen, zoologischer Bedarf	440	1,1	1,3	83 %	0,03
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	430	1,3	3,6	35 %	0,02
kurzfristiger Bedarfsbereich	8.660	40,5	46,9	86 %	0,50
Bekleidung	1.190	2,3	8,8	26 %	0,07
Schuhe/Lederwaren	380	0,7	2,1	35 %	0,02
Pflanzen/Gartenbedarf	3.610	1,8	1,4	130 %	0,21
Baummarktsortiment i.e.S.	4.120	6,3	8,3	75 %	0,24
GPK/Hausrat/Einrichtungszu-behör	1.720	1,6	1,4	120 %	0,10
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	210	0,6	2,1	28 %	0,01
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	260	0,7	1,5	45 %	0,01
mittelfristiger Bedarfsbereich	11.490	13,9	25,5	55 %	0,66
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	140	1,0	1,4	75 %	0,01
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	140	0,4	1,1	40 %	0,01
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	240	0,4	1,1	35 %	0,01
Möbel	2.290	2,2	5,4	40 %	0,13
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	370	0,6	2,4	27 %	0,02
Neue Medien	520	3,3	6,9	48 %	0,03
Uhren/Schmuck	120	0,8	1,0	75 %	0,01
Sonstiges	340	0,8	0,8	92 %	0,02
langfristiger Bedarfsbereich	4.160	9,4	20,0	47 %	0,24
Gesamt	24.310	63,8	92,4	69 %	1,40

Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 01/2010, Kaufkraft: BBE 2008; Umsatz: Berechnungen Stadt + Handel 02/2010, Abweichungen ergeben sich durch Rundungen; * auf 10 m² gerundet

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 69 %¹⁷ (vgl. nachfolgende Abbildung). Gegenüber dem Erhebungszeitraum 2005 (Zentralität: 61 %)¹⁸ ist demnach eine leicht erkennbare Steigerung des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen, die sich jedoch durch methodische Unterschiede (vgl. Kap. 4.2) begründen kann. Insgesamt ist die Zentralität (auch bezogen auf viele Sortimentsgruppen) als – auch für ein Grundzentrum – gering zu bewerten.

Abbildung 7: Zentralitätswerte nach Warengruppen in Halver



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010, Kaufkraft: BBE 2008; Umsatz: Berechnungen Stadt + Handel 02/2010

Halver erreicht im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 86 %. Somit sind im Saldo leichte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, welche im Hinblick auf einen anzustrebenden Vollversorger im periodischen Bedarfsbereich grundsätzlich als steigerungsfähig zu bewerten ist. Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von 55 % erreicht, im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei 47 %. Beide Werte sind als gering zu werten.

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

¹⁸ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver 2005 (Dr. Acocella).

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

Kundenherkunft und Einzugsbereich von Halver

Im direkten Umfeld der Stadt Halver sind die Kommunen als Grund- und Mittelzentrum ausgewiesen, die sich nur bedingt auf Halver orientieren könnten.¹⁹ Grundsätzlich ist also davon auszugehen, dass alle Nachbarkommunen die Bedürfnisse ihrer Bürger jeweils selbst abdecken.

Durch die teils guten verkehrlichen Verbindungen wird es den potenziellen Kunden aus den benachbarten Grundzentren gut ermöglicht, zum Erlebniseinkauf sowie auch zur Versorgung mit mittel- bis langfristig nachgefragten Gütern direkt in die Oberzentren Hagen, Dortmund oder Wuppertal bzw. in das Mittelzentrum Lüdenscheid zu fahren. Halver weist in der Region keine Erreichbarkeits- oder Lagevorteile gegenüber den Mittel- und Oberzentren auf, so dass nicht von solcherlei motivierten Besuchsgründen ausgegangen werden kann.

Bei einer durchschnittlichen Kaufkraftbindung von rund 61 % und einer Zentralität von 69 % kann rechnerisch davon ausgegangen werden, dass nur rund 10 - 15 % des lokalen Umsatzes durch Kunden von außerhalb generiert wird. Der Einzugsbereich Halvers beschränkt sich demnach also primär auf Halver selbst.

Insgesamt weist Halver damit einen Einzugsbereich auf, der für ein landesplanerisch ausgewiesenes Grundzentrum angemessen ist. Branchenspezifische Besonderheiten und/oder besondere Einkaufsqualitäten können in Einzelfällen jedoch dennoch zu überörtlichen Verflechtungen und damit zu Kaufkraftzuflüssen führen. Zu solchen Besonderheiten zählen z. B.

- Sortimente bzw. Branchen, die in Nachbarkommunen nicht oder nur in geringem Umfang angesiedelt sind,
- ortsspezifische städtebauliche Qualitäten (Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, Erlebniswert der Stadtstruktur).

Sofern solche Besonderheiten für die weiteren Analyse- und Empfehlungsbausteine relevant sind, werden sie nachfolgend gesondert hervorgehoben.

4.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

In der telefonischen Haushaltsbefragung wurden neben den Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Halver ab.

¹⁹ Vgl. LEP NRW 1995.

Der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer vermisst Artikel oder Angebote in Halver (65 %) und ist daher mit der gesamtstädtischen Angebotssituation nicht vollends zufrieden. Welche Artikel und Angebote im Detail vermisst werden, veranschaulicht die folgende Tabelle:

Tabelle 6: Vermisste Artikel und Angebote in Halver im Detail

Vermisste Artikel oder Angebote	Anteil der Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)
Bekleidung	55 %
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	31 %
GPK/ Hausrat/ Einrichtungsgegenstände	25 %
Schuhe/ Lederwaren	18 %
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	14 %
Kaufhaus/ Einkaufscenter	11 %
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	10 %
Nahrungs- und Genussmittel	9 %
Neue Medien	8 %
Gastronomie	7 %
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	4 %
Arzt	3 %
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2 %
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2 %
Sonstiges	4 %

Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 01/2010; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“ Mehrfachnennungen möglich; Prozentwerte bezogen auf die Anzahl der Nennungen; n=104; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Zu den vermissten Artikeln zählt in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung, die von knapp 55 % der Befragten, die etwas vermissen, genannt wird. Mit Abstand folgen der Wunsch nach Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente (31 %), Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat/ Einrichtungsgegenstände (25 %) und Schuhe/ Lederwaren (18 %).

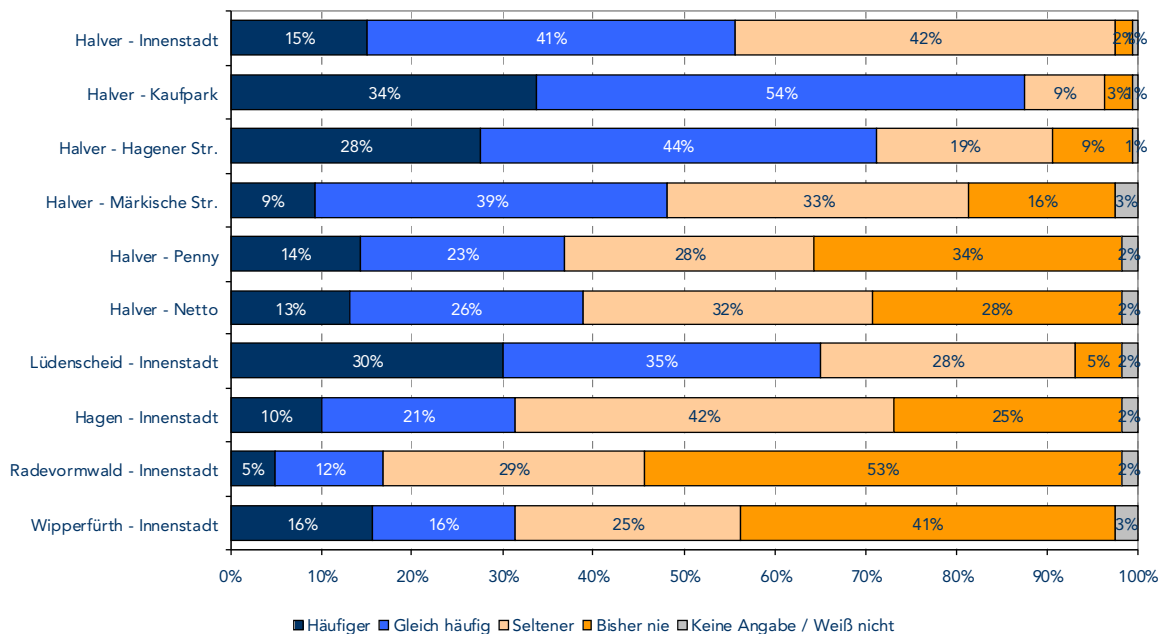
Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa junge Mode/ Mode für Senioren, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 5.1.3 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen somit einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

Einkaufshäufigkeit

Auch Angaben zur Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren geben Hinweise auf die Kundenzufriedenheit mit bestimmten Standorten. Bei Betrachtung der nachfolgenden Abbildung fällt auf, dass die Besuchshäufigkeit der Innenstadt Halver aus Kundensicht im Saldo deutlich rückgängig ist. Rund 15 % der Befragten geben an, dort häufiger als vor drei Jahren einzukaufen, während etwa 42 % der Befragten heute eher seltener in der Innenstadt einkauft.

An den Standorten Kaufpark und Hagener Straße (Aldi, Lidl, Dursty) hat die Einkaufshäufigkeit der Befragten im Saldo zugenommen. 34 % bzw. 28 % geben einen häufigeren Einkauf an, dagegen haben 9 % bzw. 19 % jeweils seltener am Standort eingekauft.

Abbildung 8: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren in Halver und den Nachbarstädten



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 01/2010; Frage: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger.... ein in...?, n = 160

Von den nahe gelegenen Mittel- und Oberzentren kann nur Lüdenscheid ein steigendes Besucheraufkommen aus Halver verzeichnen. Die übrigen Einkaufsstädte werden im Saldo der Kundenmeinung eher weniger besucht als vor drei Jahren.

Die Abfrage verdeutlicht, dass die Halveraner Innenstadt (hier vor allem die Frankfurter Straße und Bahnhofstraße) im Vergleich der Standorte in Halver und im Umland deutlich an Bedeutung verloren hat.

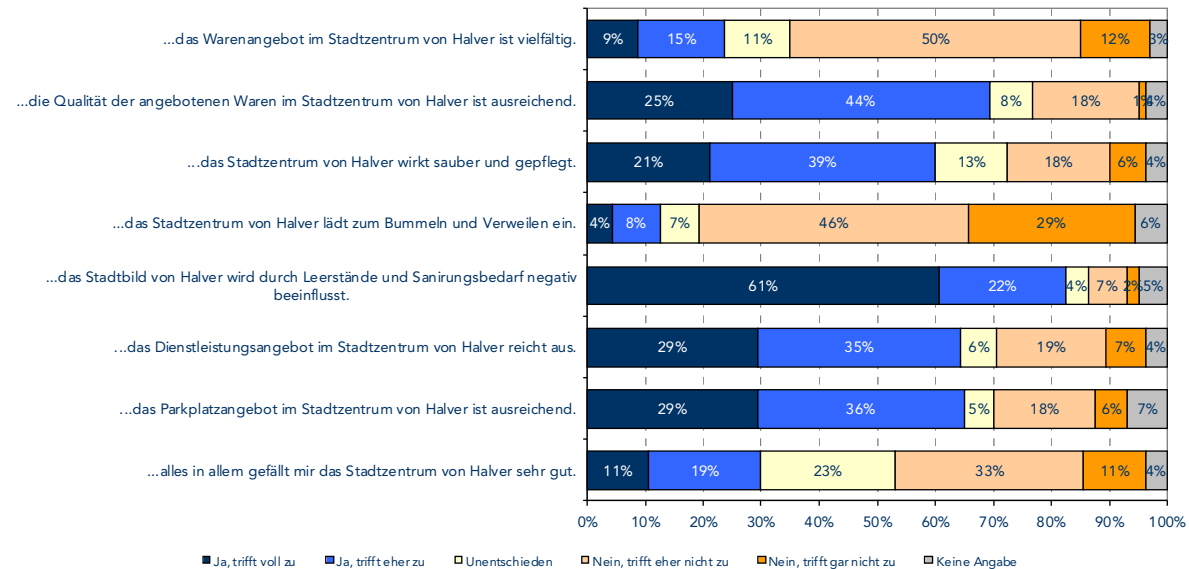
Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht

Im Folgenden soll ein genauerer Blick auf das Innenstadtzentrum von Halver geworfen werden. Die Attraktivität des Innenstadtzentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren aus Kundensicht mitbestimmt:

- die Zufriedenheit mit der Vielfalt und Qualität des Warenangebotes,
- die Sauberkeit und das Erscheinungsbild,
- der „Bummelfaktor“ und
- das Parkplatzangebot.

Die Haushaltsbefragung endete stets mit einer Befragung zur Gesamtzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum.

Abbildung 9: Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 01/2010; n = 160; „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Innenstadtzentrum von Halver zu?“

Auf den ersten Blick überwiegen zwar die positiven Äußerungen, gleichwohl ist aus verschiedenen Äußerungen auch z. T. deutlicher Handlungsbedarf abzulesen.

Insbesondere die Frage nach der Vielfältigkeit des Warenangebots beantworteten die Halveraner überwiegend negativ. Rund 24 % zufriedene Kunden stehen 62 % unzufriedenen Kunden gegenüber. 11 % geben ein unentschiedenes Urteil ab. De facto gibt es zu wenig Angebote und Verkaufsfläche.

Als weiterer Attraktivitätsfaktor wird für die Innenstadt mit dem „Bummelfaktor“ abgefragt, inwieweit das Innenstadtzentrum zum Bummeln und Verweilen einlädt. Nur ein ansprechend gestaltetes Innenstadtzentrum lädt Kunden ein, dort über eine längere Zeit zu

verweilen. Auch der Aspekt einer hinreichenden Nutzungsmischung aus Einzelhandel und beispielsweise Gastronomie kann indirekt über diese Frage erfasst werden. Nur 12 % stimmen der Aussage, dass das Innenstadtzentrum zum Verweilen und Bummeln einlädt, „voll“ und „eher“ zu.

Die negative Beeinflussung des Stadtbildes durch Leerstände und Sanierungsbedarf bejahen 83 % der befragten Personen, nur 9 % haben hierzu eine andere Auffassung.

Insofern können sich als akute Handlungsbedarfe die Themenbereiche

- Vielfalt des Angebots,
- Leerstände,
- städtebauliche Qualität aber auch moderne Einzelhandelsformen als Erlebnisfaktor

ableiten.

Zufriedenheit spiegelt sich in den Aspekten

- Qualität der Waren,
- Sauberkeit,
- Dienstleistungsangebot und
- Parkplatzangebot

wieder.

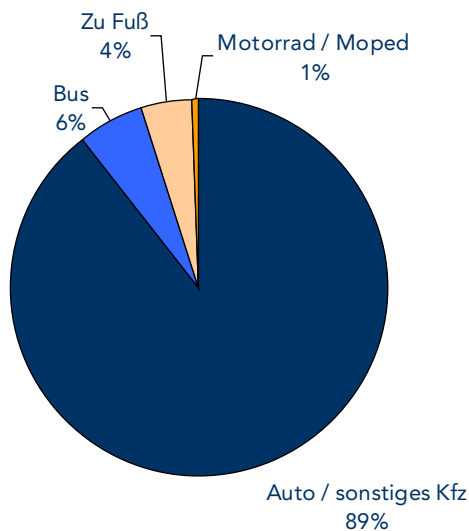
Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt, äußern sich die befragten Haushalte bezüglich des Innenstadtzentrums überwiegend (44 %) kritisch. Nur 30 % sind zufrieden. Es kristallisiert sich insgesamt also eine eher negative Kundenzufriedenheit heraus, die sich insbesondere in den Teilaspekten Warenvialfalt, Bummeln und Verweilen sowie dem äußeren Erscheinungsbild der Innenstadt begründet.

4.3.4 Verkehrsmittelwahl

Für den regelmäßigen Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren nutzen rund 89 % der befragten Haushalte das Auto. Zu dem motorisierten Individualverkehr kommt noch rd. 1 % an Motorrad-/Mofafahrern hinzu. Verkehrsmittel des Umweltverbundes werden zu 6 % genutzt, während 4 % zu Fuß einkaufen.

Dies ist ein vergleichsweise hoher Anteil an motorisiertem Individualverkehr, der sich vor allem in der Topographie, aber auch im fehlenden Nahversorgungsangebot in einigen Siedlungsbereichen (insbesondere im Halveraner Süden) begründen dürfte.

Abbildung 10: Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren



Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 01/2010; Frage: Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?

4.4 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden das relevante Einzelhandelszentrum Innenstadt Halver hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Halver einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition des sog. zentralen Versorgungsbereichs in Halver, also des Innenstadtzentrums – und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* des Innenstadtzentrums wie auch der sonstigen Standorte sowie die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben und die erforderlichen Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche vorgestellt (vgl. Kapitel 6).

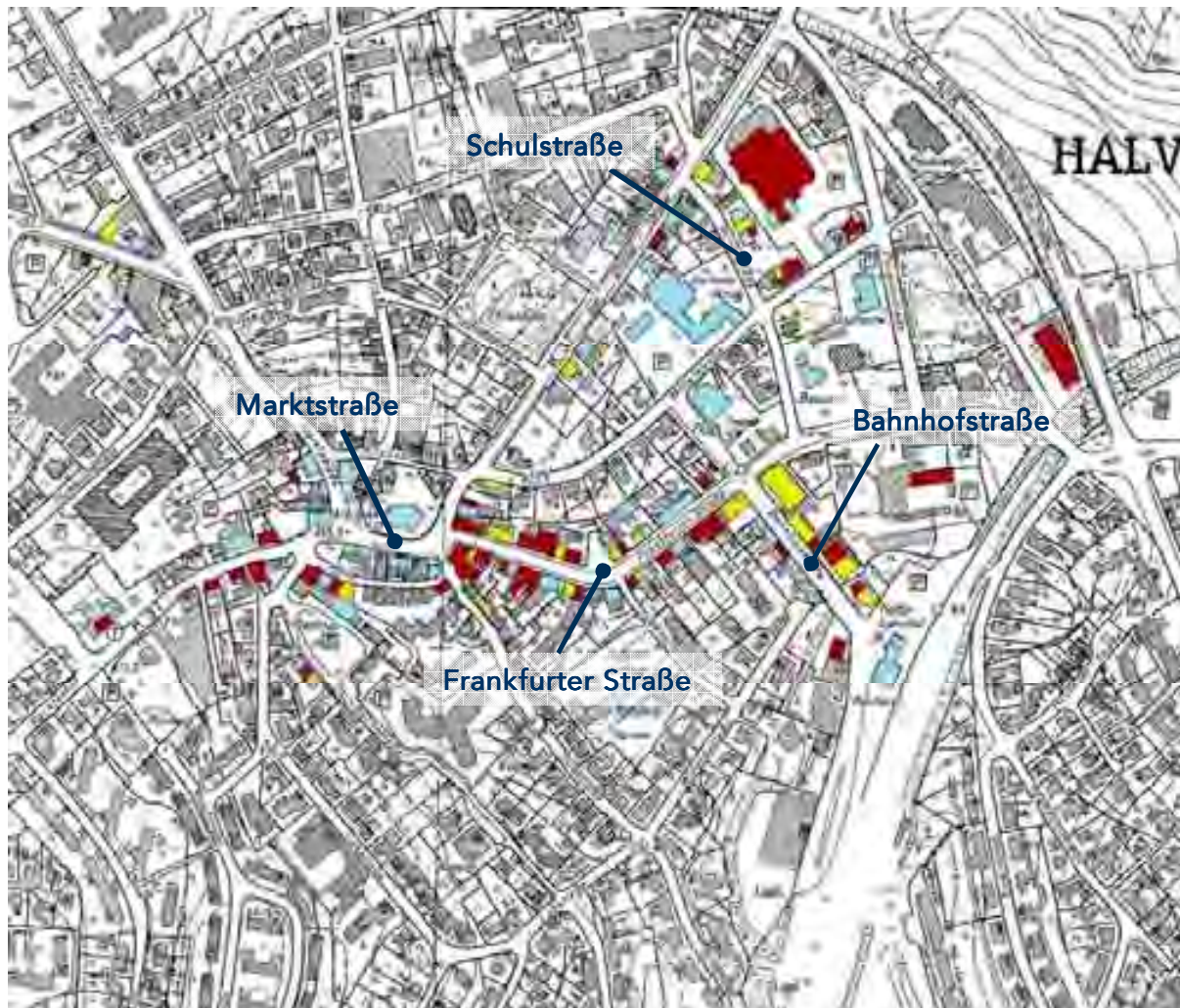
4.4.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum, zentral in der Stadt Halver gelegen, verfügt über Anteil von rund 53 % aller Einzelhandelsbetriebe und 35 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (vgl. Tabelle 4). Trotz des relativ geringen Verkaufsflächenanteils stellt das Innenstadtzentrum aufgrund der Anzahl und Vielfalt der Betriebe den wichtigsten Einzelhandelsstandort in Halver dar. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte und Nutzungsmischung auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt des Kernorts Halver. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich hauptsächlich an der Frankfurter Straße, Markt-, Bahnhof- und Schulstraße.

Abbildung 11: Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Kartengrundlage: Stadt Halver

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung: Das Ortszentrum kann über mehrere Seiten von der B 229 und der Ortsumgehungsstraße erreicht werden, sodass eine Zufahrt aus allen Richtungen ermöglicht wird. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich am Berliner Platz, am Standort Kaufpark und u. a. entlang der Frankfurter Straße. Die Frankfurter Straße ist zudem als verkehrsberuhigt ausgewiesen, sodass die Belastung entlang des Geschäftsbesatzes minimiert ist.

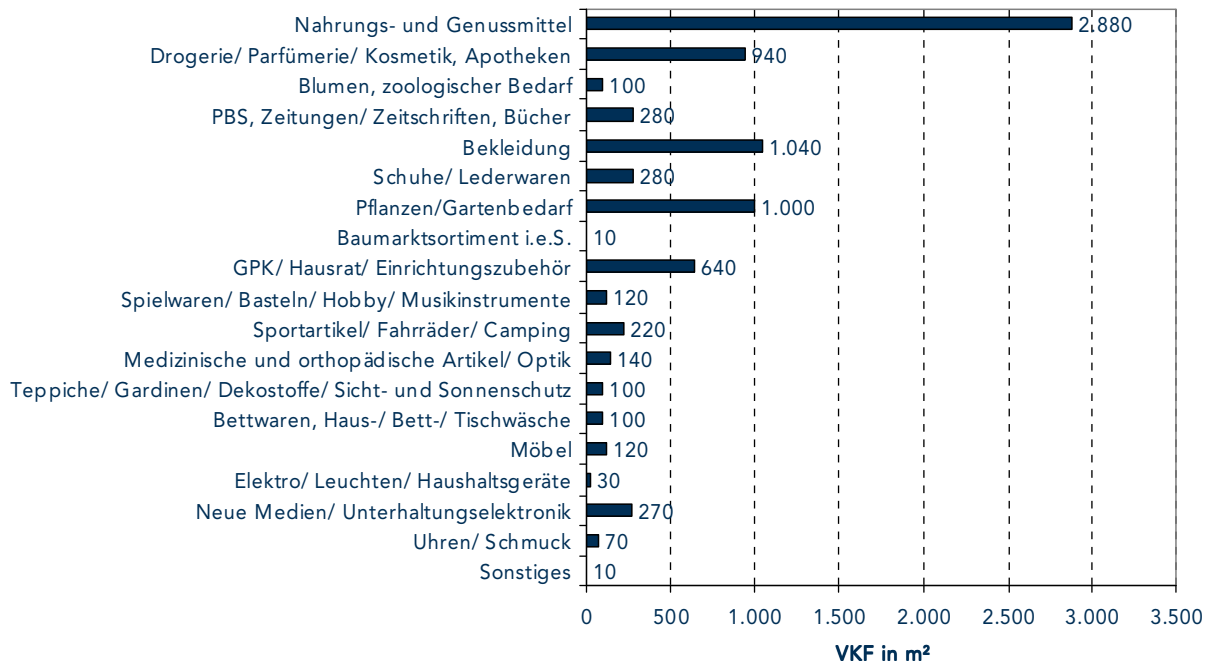
Das Innenstadtzentrum wird durch den öffentlichen Personennahverkehr insbesondere im Bereich Bahnhofstraße leistungsfähig erschlossen (zentraler Busknotenpunkt „Sparkasse ZOB“). Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus den größeren Ortsteilen per Linienbus erreicht werden.

Angebotschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 2.900 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Nachfolgend verzeichnen die Sortimentsgruppen Bekleidung und Pflanzen/ Gartenbedarf (überwiegend Freiflächen) im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m². Auch die Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken weist mit rd. 950 m² bedeutende Verkaufsflächen auf.

In den folgenden Warengruppen sind nahezu keine oder nur geringe Angebote von bis zu 100 m² VKF vorhanden: Baumarktsortiment i.e.S., Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte, Uhren/ Schmuck, Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Blumen, zoologischer Bedarf, Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz. Dies ist im Hinblick auf eine vielfältige Angebotsstruktur, die den Kunden einen umfassenden Einkauf erlaubt, kritisch zu werten.

Abbildung 12: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum

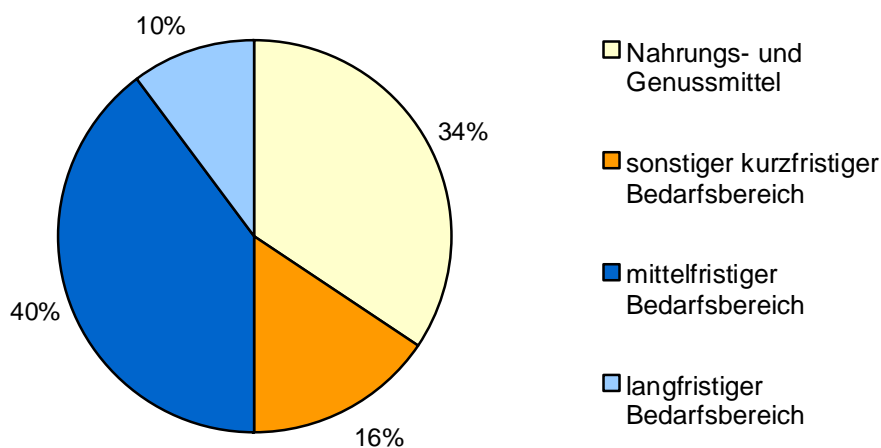


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen in der Summe ergeben sich durch Rundungen

Das Angebot generiert sich in der Summe zur Hälfte aus Nahrungs- und Genussmitteln und Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Aber auch Sorti-

mente des mittelfristigen Bedarfsbereichs werden zu rund 40 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten. Der langfristige Bedarfsbereich ist mit einem Anteil von rund 10 % vertreten.

Abbildung 13: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Grundzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Grundzentren stellt insbesondere der kurzfristige Bedarfsbereich mit rund der Hälfte der Verkaufsflächen – davon wiederum rund zwei Drittel Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

Verkaufsflächenstruktur

Zum Großteil (71 %) sind im Innenstadtzentrum Betriebe mit Verkaufsflächen unter 100 m² angesiedelt. Lediglich vier Betriebe weisen Verkaufsflächen zwischen 101 und 200 m², fünf Betriebe Verkaufsflächen zwischen 201 und 400 m², zwei Betriebe Verkaufsflächen zwischen 401 und 800 m² und zwei Betriebe Verkaufsflächen über 800 m² (davon ein Betrieb mit überwiegend Außenverkaufsfläche) auf.

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) kann dann positiv zu bewerten sein, wenn sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich aktuell aber ein erhebliches Problem für die Innenstadt-Gesamtattraktivität in Halver, da

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen und die großen Magnetbetriebe z. T. (z. B. an der Frankfurter Straße/ Bahnhofstraße) gänzlich fehlen,

- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können (die größten Betriebe finden sich am Standortbereich Kaufpark),
- aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur kaum Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung²⁰ stehen,
- aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche z. T. keine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann,
- ein Großteil der Ladenlokale (rd. 30 %) – auch aufgrund der Kleinteiligkeit – heute leer steht.

Vor diesem Hintergrund sollte die Schaffung marktadäquater Flächen eine wesentliche Aufgabe für die künftige Stadtentwicklungspolitik darstellen.

Magnetbetriebe

Der Verbrauchermarkt Kaufpark als größter Innenstadtbetrieb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist der einzige großflächige Einzelhandelsbetrieb im Innenstadtzentrum (Ausnahme: ein weiterer großflächiger Betrieb, jedoch ausschließlich aufgrund hoher Außenverkaufsfläche) und kann als Frequenzerzeuger für das Innenstadtzentrum, insbesondere aber für den Standort Kaufpark selbst bezeichnet werden. Die größten Betriebe sind nachfolgend Villa Luna, Kik, Romaschka und der Halveraner Superladen.

Zentrenergänzende Funktionen

Trotz der unstrittig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die großen wie auch kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst – wie oben bereits dargestellt – zusätzlich Magnetfunktionen. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen und der ZOB als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen.

In Halver wurden neben 49 Einzelhandelsbetrieben ferner ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros und wellnessorientierten Angeboten sowie öffentlichen Einrichtungen wie dem

²⁰ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

Rathaus und Schulen zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums Halver

Zur inneren Differenzierung der Halveraner Innenstadt werden die Teillagen im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur. Als Hauptgeschäftslage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden.

Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z. B. einzelhandelsnahe Dienstleistungen) eine deutliche Hauptgeschäftslage entlang der Frankfurter Straße, der Marktstraße, Helle, Bächterhof und Berliner Platz. Gastronomische Einrichtungen lassen sich hauptsächlich entlang der Frankfurter Straße ausmachen. Die Hauptgeschäftslage bildet funktional den „Kern“ des Innenstadtzentrums und bietet dem Kunden zumindest einen gewissen „Erlebniskauf“.

Abbildung 14: Hauptgeschäftslage im Innenstadtzentrum Halver



Quelle: Aufnahmen Stadt + Handel

Die Hauptgeschäftslage wird durch einen weiteren starken, auf die Nahversorgung ausgerichteten Standort ergänzt: Standortbereich Kaufpark im Norden der Innenstadt. Deutlich geprägt wird der Standortbereich vom Lebensmittelmarkt Kaufpark. Weitere ergänzende Betriebe vor allem im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und anderen kurzfristigen, aber auch mittelfristigen Bedarfsbereichen (v. a. durch zwei Bekleidungsanbieter) runden das Angebot ab. Dieser Standort bildet funktional den „Pol“ der Nahversorgung des Innenstadtzentrums und ist in erster Linie auf den Versorgungseinkauf der Kunden ausgerichtet.

Abbildung 15: Standortbereich Kaufpark im Innenstadtzentrum Halver



Quelle: Aufnahmen Stadt + Handel

Die Bahnhofstraße im südöstlichen Innenstadtbereich südlich der Frankfurter Straße zeichnet sich aktuell durch eine akute Leerstandssituation aus. Sehr geringe Passantenfrequenzen tragen zudem verstärkt zu Trading-down-Effekten in diesem Bereich bei. Die südliche Bahnhofstraße entwickelt sich aktuell im Vergleich zu den weiteren Innenstadtlagen deutlich negativ.

Eine weitere Teillage im Innenstadtzentrum befindet sich zwischen der Hauptgeschäftslage und dem Standortbereich Kaufpark zwischen Bahnhofstraße und Thomasstraße sowie Frankfurter Straße und Mittelstraße. Sie weist eine deutlich geringere Passantenfrequenz auf und ist ausschließlich durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und dem Rathaus. Diese Funktionen tragen dennoch zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer angesiedelt sind (z. B. die Sparkasse) und sie eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs erzielen. Dieser Standortbereich kann funktional als „Pol“ für Dienstleistungen/ Kultureinrichtungen bezeichnet werden und stellt eine Verbindungsachse zwischen den beiden Einzelhandelshautplagen her.

Im Süden des Innenstadtzentrums liegt das ehemalige Bahnhofsgelände. Diese Flächen können als potenzieller Entwicklungsbereich für das Innenstadtzentrum identifiziert werden (vgl. Kapitel 6.2).

Die angrenzenden Bereiche, die nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegen, beinhalten kaum nennenswerte Einzelhandelsnutzungen, noch verfügen sie über wichtige zentrenrelevante Funktionen. Sie sind gekennzeichnet durch Wohnnutzung, gewerbliche und Bildungseinrichtungen, die aber keinen unmittelbaren fußläufigen Bezug zu den Hauptlagen mehr aufweisen.

Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 21 Ladenlokale leer. Die durchschnittliche Größe der leer stehenden Ladenlokale beträgt rund

76 m².²¹ Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich hier eine Leerstandsquote von rd. 30 % an allen verfügbaren Einzelhandels-Ladenlokalen.

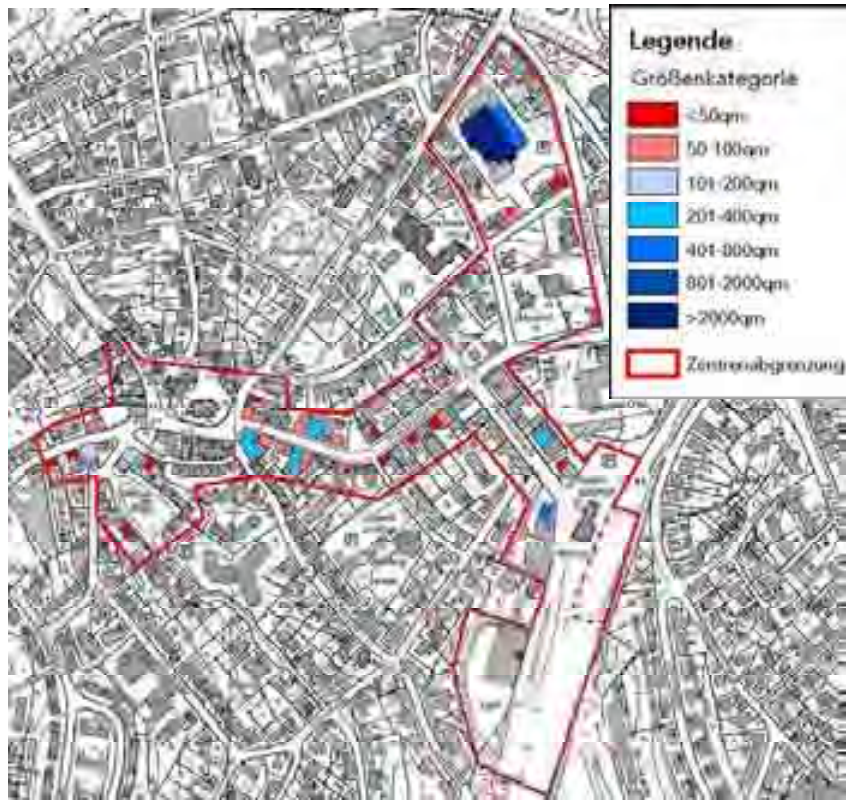
Die Leerstände verteilen sich über das gesamte Innenstadtzentrum, besonders alarmierend jedoch ist der Leerbestand entlang der Bahnhofstraße (6 Leerstände stehen hier 5 Einzelhandelsbetrieben gegenüber). Durch den teils durchgängigen Leerbestand fallen die betroffenen Ladeneinheiten aus Kundensicht stark ins Auge, denn sie sind nahezu in jeder Lage sichtbar. Der Ladenleerstand wird als akutes Handlungsfeld für die künftige Innenstadtentwicklung Halvers identifiziert.

Rahmenbedingungen zur räumlichen und funktionalen Erweiterung des Innenstadtzentrums

- Die lokale Einkaufsorientierung der Halveraner Bevölkerung ist mit einem Durchschnittswert von 61 % eher gering und als deutlich steigerungsfähig zu bewerten (vgl. Auswertungen zur Haushaltsbefragung in Kap. 4.3). Insbesondere bei vielen zentrenrelevanten Sortimenten ist die Eigenorientierung verbesserungswürdig.
- Die Bewertung des Innenstadtzentrums durch die Kunden ist insgesamt als eher durchschnittlich zu bewerten (vgl. Auswertungen zur Haushaltsbefragung in Kap. 4.3). Insbesondere die Vielfalt des Warenangebotes wird kritisch gesehen, woraus aus Sicht der Kunden eine zumindest quantitative Verbesserung des Warenangebots sprechen würde.
- Zudem werden nahezu ausschließlich zentrentypische Artikel oder Angebote von den Kunden im Innenstadtzentrum vermisst (vgl. Auswertungen zur Haushaltsbefragung in Kap. 4.3 und Tabelle 6).

²¹ Die Größenermittlung ist bei leer stehenden und daher nicht begehbaren Ladenlokalen nur durch Inaugenscheinnahme von außen möglich. Daher sind die Größenangaben als Annäherungswerte zu verstehen.

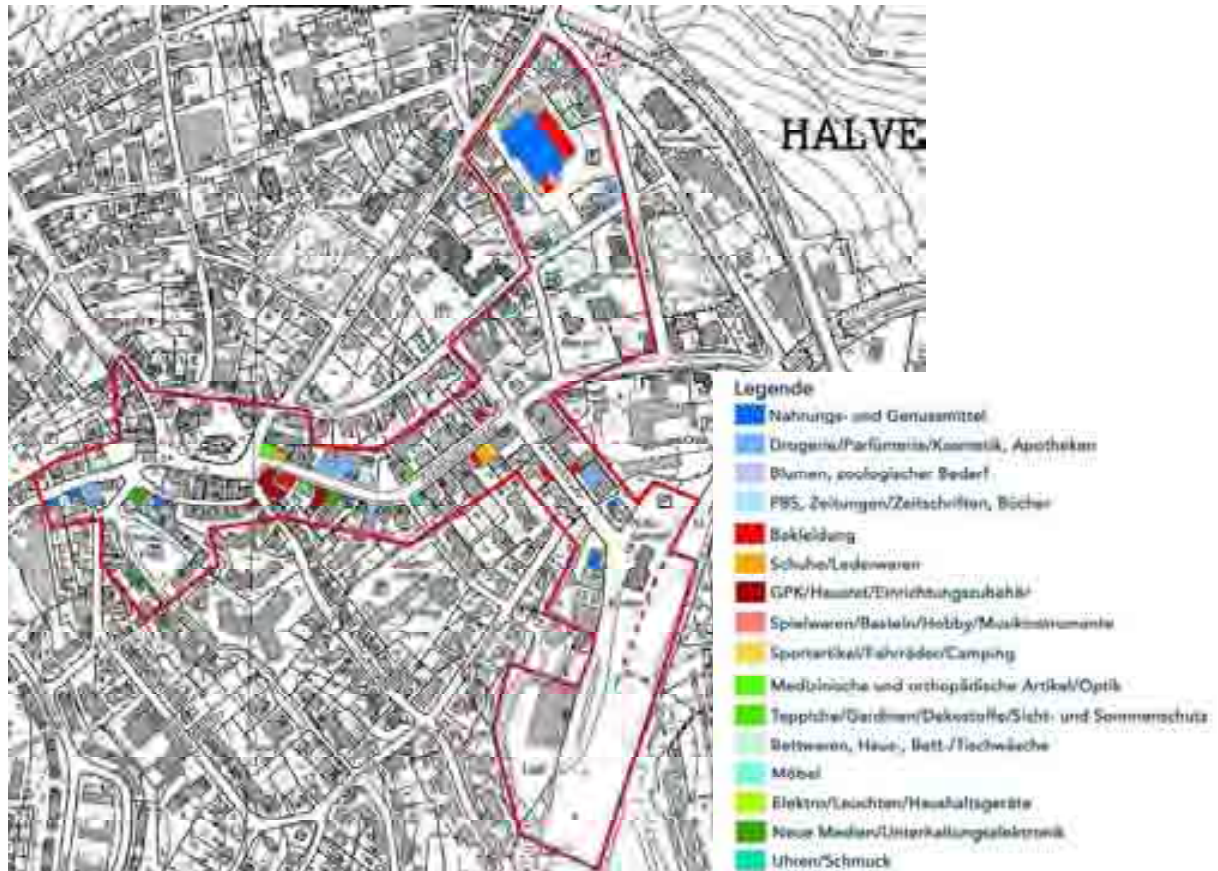
Abbildung 16: Betriebsgrößenklassen im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Kartengrundlage: Stadt Halver

- Die Betriebsstrukturen im Innenstadtzentrum sind überwiegend kleinteilig geprägt (vgl. vorstehende Abbildung) und entsprechen zu einem Großteil nicht mehr gängigen Marktanforderungen. Zudem ist der Betriebstypenmix auf Fachgeschäfte und kleine, in die kleinteiligen Strukturen integrierten Fachmärkte recht einseitig ausgeprägt. Die Vielfalt an Betriebstypen sollte mittel- bis langfristig verbessert werden.
- Das Warenangebot im Innenstadtzentrum ist deutlich vom kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel; vgl. nachstehende Abb.). Zentrentypische Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche weisen kaum Verkaufsflächen in der Innenstadt auf und sind daher im Sinne der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums (vgl. Kap. 6.1) noch deutlich steigerbar.

Abbildung 17: Betriebsgrößenklassen im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Kartengrundlage: Stadt Halver

4.4.2 Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Halver folgende Stärken festhalten:

- ein Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und am gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil,
- zahlreiche zentrenergänzende Funktionen in den Einzelhandelshauptlagen,
- eine starke Bedeutung der Nahversorgungsfunktion,
- eine gute verkehrliche Erreichbarkeit.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- eine insgesamt kleinteilige Ladenflächenstruktur, die durchschnittliche Ladengröße im Innenstadtzentrum liegt bei 170 m² VKF (ohne Kaufpark: 127 m² VKF), rd. 70 % der Ladenlokale sind < 100 m² VKF,
- erkennbare Trading-Down-Effekte durch zahlreiche Leerstände im gesamten Innenstadtzentrum, die die Attraktivität beeinträchtigen,
- nur wenige bedeutende Magnetbetriebe im Hauptgeschäftsbereich, die zudem in der Gesamtheit vergleichsweise klein sind,
- die Anbindung der Hauptgeschäftslage mit dem Standortbereich Kaufpark ist ausbaufähig,
- kritische Bewertung des Innenstadtzentrums aus Sicht der befragten Halveraner Haushalte in den Bereichen Warenvelfalt, Bummeln und Verweilen sowie Erscheinungsbild.

Die aus Sicht der Befragten rückläufige Besuchshäufigkeit des Innenstadtzentrums ist angesichts des starken regionalen Wettbewerbsumfelds ein Signal, das als Imperativ verstanden werden sollte.

Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung ergeben sich zudem bereits daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollten.

Trotz der überwiegend mittelmäßigen und in Teilen negativen Gesamtbewertung aus Kunden- wie aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich weiterer Handlungsbedarf auch aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz (Nachbarstädte, Standorte in sonstigen Lagen) aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher für das Innenstadtzentrum Rückschritt bedeuten. Im Einzelnen sollte z. B. überprüft werden,

- welche Ansiedlungspotenziale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Innenstadtzentrum funktional abgestimmt angesiedelt werden könnten,
- wie die Struktur der Magnetbetriebe und Auflagen für die Zukunft weiterzuentwickeln ist, ohne die kompakte Dichte des Einzelhandelsbesatzes in den Hauptlagen zu gefährden,
- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können.

4.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Halver

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

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen verbunden ist. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzeptes werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Halver zusammengefasst (vgl. Kap. 6.3).

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Halver verfügt gesamtstädtisch über eine durchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,38 m² Verkaufsfläche nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt von rund 0,39 m² (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte Kaufkraftbindung weist darauf hin, dass bedingt Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Kaufkraftzuflüsse gibt es dagegen nicht.

Tabelle 7: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in der Stadt Halver

Einwohner	17.360
Verkaufsflächenausstattung NuG	6.500 m ² VKF
Verkaufsflächenanteil	Rd. 44 % im zentralen Versorgungsbereich Rd. 30 % in städtebaulich integrierten Lagen Rd. 26 % in nicht integrierten Lagen
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,38 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m²)</small>
Betriebstypenmix	5x Lebensmitteldiscounter 2x Supermarkt 2x Getränkemarkt ergänzt um 21 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen)
Jahresumsatz NUG	Rd. 33,3 Mio. €
Lokale Einkaufsorientierung NuG	Rd. 90 %
Zentralitätskennziffer NuG	92 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; Stadt Halver 2009 (Stand der Daten: 31.12.2009); eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005/2006 bis 2008/2009, BBE 2008

Trotz der soliden quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die räumliche Versorgungsqualität geworfen, um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

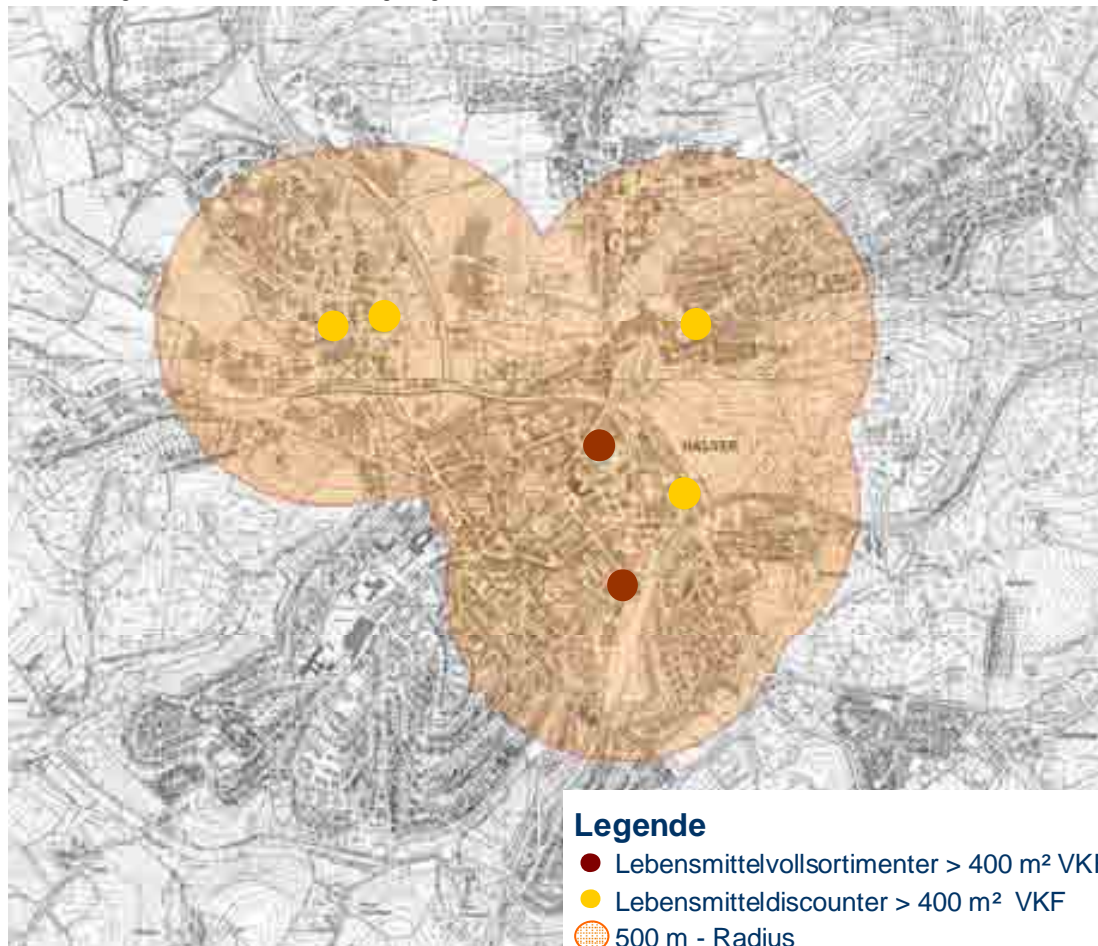
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²² In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die

²² Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1.

Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Nahversorgungsstruktur im Kernort Halver.

Abbildung 18: Die Nahversorgungsstruktur in Halver



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Kartengrundlage: Stadt Halver

Zwischenfazit: Bewertung der Nahversorgungssituation in Halver

Insbesondere im Süden nimmt die Versorgungsqualität ab, da dort kein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot vorhanden ist.

Ein genauer Blick auf die Betriebstypen der Lebensmittelanbieter macht deutlich, dass das Angebot eher discountlastig geprägt ist, da neben zwei Supermärkten (Vollsortimenter, davon ein spezialisierter Anbieter für russische Lebensmittel) insgesamt fünf Lebensmitteldiscounter (inklusive ein Anbieter im Ortsteil Oberbrügge) im gesamten Stadtgebiet vorhanden sind.

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in der Stadt Halver als quantitativ solide, jedoch mit räumlichen Defiziten im südlichen Siedlungsbereich bewertet werden.

4.6 Standortmerkmale des ergänzenden Sonderstandorts ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘

Neben dem beschriebenen Zentrum sind im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtstädtischen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst oder als Ergänzungsstandort zum Zentrum aufweisen.

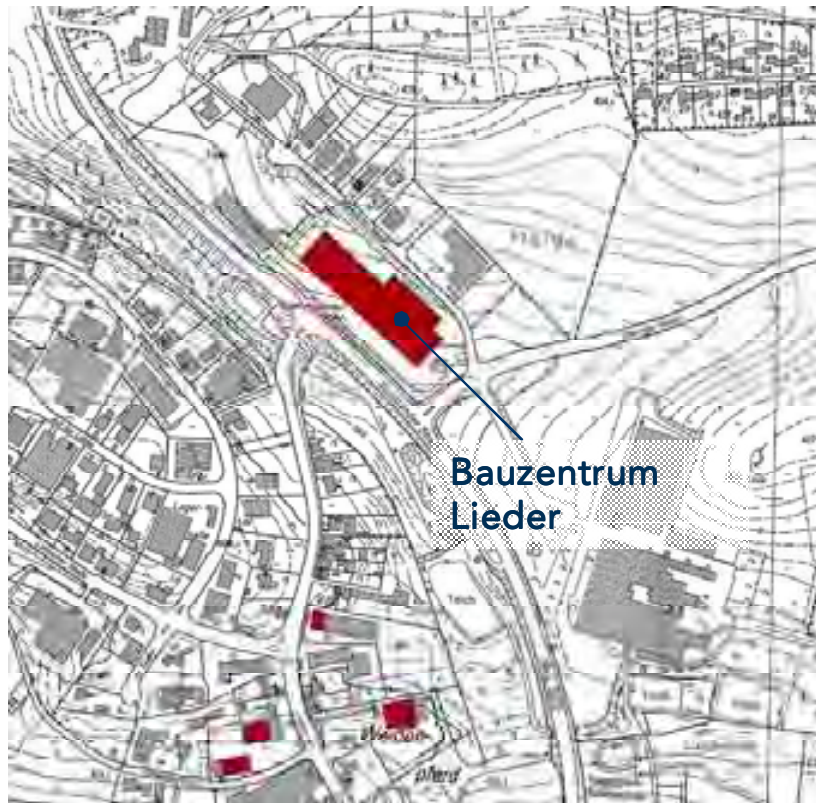
In Halver ist der Sonderstandort ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘ von Bedeutung. Allgemein kann von Sonderstandorten dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen,
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind,
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind,
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden und
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist.

Der Sonderstandort ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘ liegt im Nordwesten des Kernorts Halver in städtebaulich nicht integrierter Lage²³. Die Anbindung an den Standort erfolgt über die Dortmunder Straße, die einen direkten Zugang zur Bundesstraße B 229 ermöglicht. Aktuell ist der Standort durch einen großflächigen Baumarkt geprägt (vgl. nachstehende Abb.).

²³ Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glos-sar.

Abbildung 19: ergänzender Sonderstandort ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Kartengrundlage: Stadt Halver

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts (hierzu näheres in Kapitel 6.4) ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort aufweist und wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringend aufgestellt werden kann.

4.7 Zwischenfazit: stadtplanerischer Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Halver

Die derzeitige Einzelhandelssituation in Halver kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus. Zu den für den Einzelhandel in Halver wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Das Kaufkraftniveau in Halver (~ 106) liegt über dem Bundesdurchschnitt (100).
- Das Wettbewerbsumfeld Halvers ist geprägt durch die umliegenden Grund- und Mittelzentren (insbesondere Lüdenscheid).
- Halver ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem immerhin rund 66 % der Einwohner im Hauptsiedlungskörper wohnen, aber weitere 34 % auf viele

äußere Siedlungsbereiche verteilt sind, die nur in geringem Maße über eigene Nahversorgungsbetriebe verfügen.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 69 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation als erwartungsgemäß, jedoch durchaus (vor allem in ausgewählten Sortimentsgruppen) steigerungsfähig zu bewerten.
- Gleiches trifft auf die Einkaufsorientierung (durchschnittlich 61 %) – als Annäherungswert für die Kaufkraft-Eigenbindung – in vielen Warengruppen zu.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein dringendes stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine nur leicht steigerbare Zentralität von 92 %.
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist dagegen nur teilweise gut gegeben. Im südlichen Siedlungsbereich Halvers sind räumliche Versorgungslücken erkennbar.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Das Innenstadtzentrum verfügt über wenig Verkaufsfläche und wird hinsichtlich der Vielfalt des Angebots, der städtebaulichen Qualität und der Leerstandssituation von den Kunden als unzureichend bewertet.
- Üblicherweise zentrenprägende Sortimente (auch Nahrungs- und Genussmittel) erreichen in Lagen außerhalb des Innenstadtzentrums zum Teil ausgeprägte Verkaufsflächenanteile, was sich hemmend auf die Entwicklungschancen des zentralen Versorgungsbereiches auswirkt.
- Die innere räumlich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums ist nicht grundlegend kritisch zu bewerten, könnte allerdings hinsichtlich der Ausstattung mit starken Magneten und ihrer mikroräumlichen Lage ebenso ausgebaut werden wie hinsichtlich der stark linearen Kundenläufe, die bislang Rundläufe oder abwechslungsreiche Diagonalverbindungen nur begrenzt zulassen.
- Die befragten Haushalte vermissen verschiedene Sortimente, zudem ist eine (aus Kundensicht subjektiv wahrgenommene) abnehmende Besuchshäufigkeit im Innenstadtzentrum zu verzeichnen.
- Die kleinteilige Struktur der Ladenlokale im Innenstadtzentrum entspricht nicht den aktuellen Marktanforderungen vieler Betreiber im Einzelhandel. Die akute Leerstandsproblematik ist ein Indikator für strukturelle Probleme in der Innenstadt.
- Durch die in der Strukturanalyse ermittelten geringen Ausstattungsgrade in einigen Sortimentsbereichen nimmt die Stadt Halver ihre grundzentrale Versorgungsfunktion aktuell nicht im vollen Umfang wahr.

- Die Kundenzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum ist steigerbar.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Halvers für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen.

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

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

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

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

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

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

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

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Halvers gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

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

Abbildung 20: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: eigene Darstellung

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten

zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

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

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Halver werden vorhandene kommunale Bevölkerungsvorausberechnungen²⁴ zugrunde gelegt: im Ergebnis wird sich die Bevölkerungszahl in Halver bis 2020 um rund 4 % verringern.

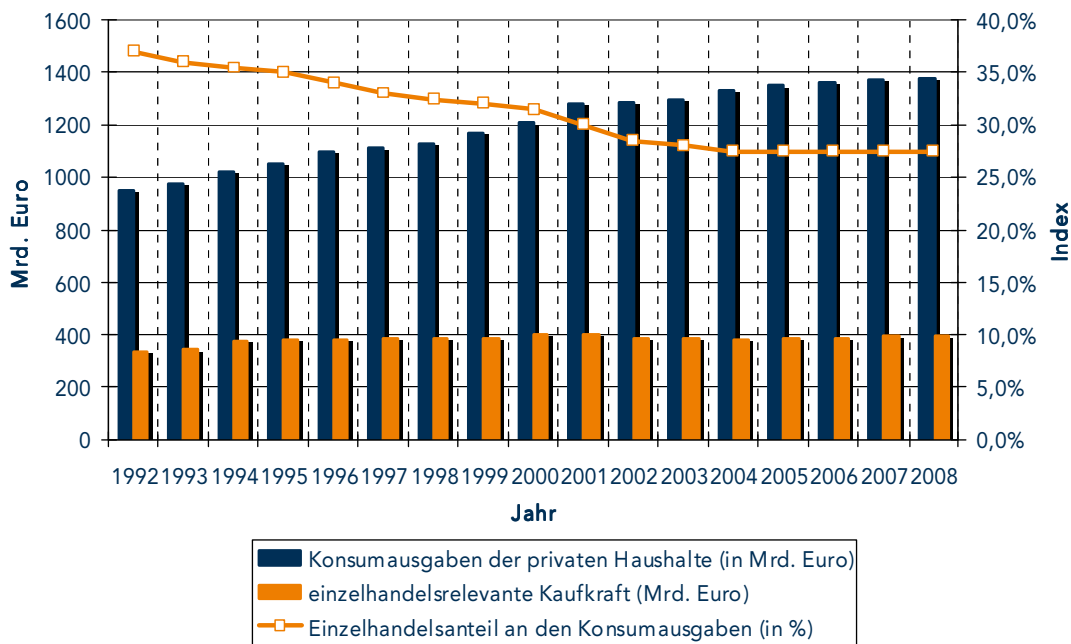
Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine deutlichen Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten. Besonders ist bei der rückläufigen Entwicklung die Altersstrukturverschiebung zu einem höheren Anteil älterer Menschen zu beachten.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 45 % (425 Mrd. Euro) auf rd. 1.375 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2008 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rund 27 % ausmacht.

²⁴ Südwestfälische IHK zu Hagen; Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune.

Abbildung 21: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quelle: Hahn-Gruppe 2008; WABE-Institut 2007; eigene Berechnungen

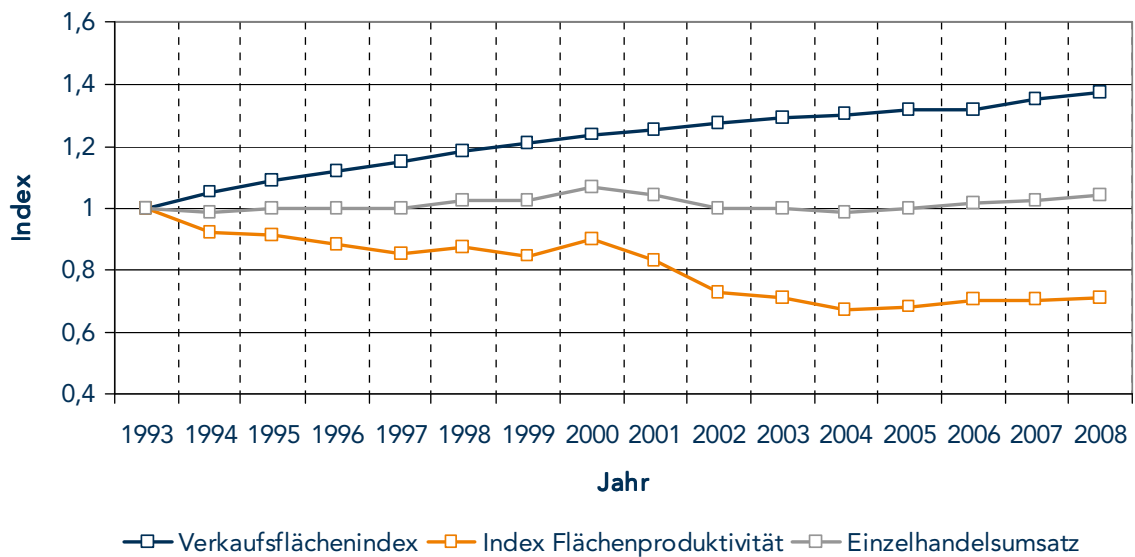
In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²⁵ seit Jahren. Dieser Trend kann allerdings für die nächsten Jahre nicht fortgeschrieben werden. So verdeutlicht z. B. die positive einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung Ende der 1990er Jahre bis 2001, dass in Phasen des Wirtschaftswachstums auch die realen Einzelhandelsausgaben ansteigen. Auf Grund der aktuell unsicheren konjunkturellen Lage ist nicht von einem anhaltenden positiven Trend auszugehen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für Halver wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf daher voraussichtlich stagnieren und sich sortimentsbezogen unterschiedlich weiterentwickeln.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2008 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

²⁵ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 22: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2008



Quelle: Hahn-Gruppe 2008; WABE-Institut 2007

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

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Halver beträgt 69 % (vgl. Kap. 4.3.2). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

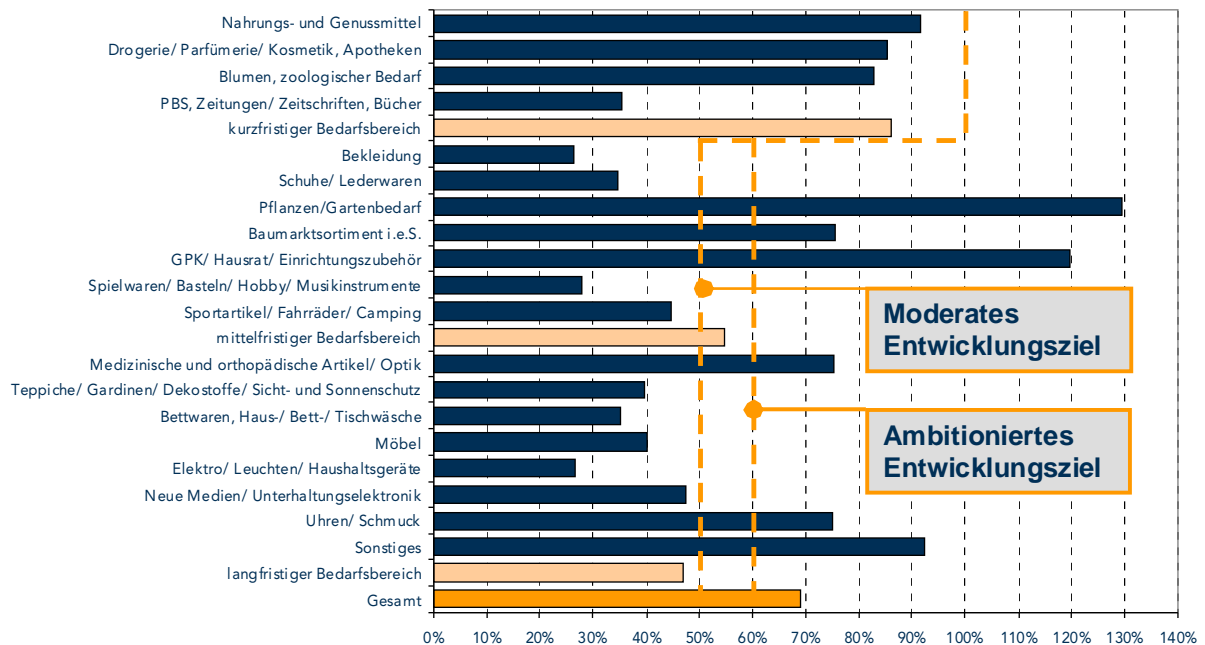
Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Halver künftig eine Ziel-Zentralität von 50 bis 60 % angelegt werden. Die Zielzentralität von 100 % ist für ein Grundzentrum nicht realistisch und wenig zielführend. Der Zielwert von 50 % kann ange-

sichts der bereits heute bestehenden Zentralitätswerte und der Konkurrenzsituation im Umland als moderater Zielwert angewandt werden, 60 % sind als ambitioniert zu bewerten.

Im Rahmen dieser Betrachtung resultieren Entwicklungsperspektiven für 13 Warengruppen.

Abbildung 23: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Zielzentralität



Quelle: Kaufkraft: BBE 2008; Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Umsatz: Berechnung Stadt + Handel 2010; PBS: Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK: Glas, Porzellan, Keramik

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Halver

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Zielzentralitäten.

Tabelle 8: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Halver

Warengruppe	moderates Entwicklungsziel	ambitioniertes Entwicklungsziel
Nahrungs- und Genussmittel	600	800
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	200	300
Blumen, zoologischer Bedarf	100	100
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	800	800
kurzfristiger Bedarfsbereich	1.700	2.000
Bekleidung	900	1.400
Schuhe/ Lederwaren	100	300
Pflanzen/ Gartenbedarf	-	100
Baumarktsortiment i.e.S.	-	100
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	-	-
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	200	200
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	-	100
mittelfristiger Bedarfsbereich	1.200	2.200
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	-	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	-	100
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	100	200
Möbel	400	1.100
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	300	500
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	-	200
Uhren/ Schmuck	-	-
Sonstiges	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	800	2.100
Gesamt	3.700	6.300

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Kaufkraft: BBE 2008; Werte in m² VKF (auf 100 m² gerundet); Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen; PBS: Papier, Bürobbedarf, Schreibwaren; GPK: Glas, Porzellan, Keramik

Die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2015: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 3.700 bis 6.300 m². Diese Größenordnung entspricht etwa 15 bis 26 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Halver.

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

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien

bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²⁶ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen. Umgekehrt können manche Warengruppen gleichwohl in der Addition der Sortimente zu einem für Anbieter attraktiven Gesamtbetrieb mit entsprechenden Haupt- und Nebensortimenten führen.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist ein wichtiger Anhaltspunkt für eine abgestimmte Entwicklung der Bahnhofsfäche.

5.2 Übergeordnete Entwicklungsziele für Halver

Aus den Ergebnissen der Strukturanalyse in Bezug auf die bestehende Zentren- und Standortstruktur mit dem Innenstadtzentrum in Verknüpfung mit dem bestehenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen resultiert die Festlegung eines möglichen Entwicklungsleitbildes zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Halver. Dabei wurde die Versorgungsfunktion für die Einwohner der Stadt berücksichtigt.

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Halver bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollte zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Kombination untereinander, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

1. Stärkung des Zentrums: Erhaltung und Stärkung des Innenstadtzentrums und gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung,
2. Flächendeckende Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung an sinnvollen Standorten sichern, stärken und ergänzen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Ergänzende Standorte bereitstellen: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Flächen für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Vor allem die Entwicklung des Innenstadtzentrums steht dabei aktuell im Fokus der Betrachtung. Das Entwicklungsziel für den zentralen Versorgungsbereich Halvers beinhaltet (aufbauend auf den im Einzelhandelskonzept 2005 empfohlenen Szenario C zur Entwick-

²⁶ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

lung der Innenstadt) eine Funktionsdifferenzierung zwischen den Teilen der Innenstadt (vgl. Kap. 6.1). Neben der Flächenentwicklung auf dem Bahnhofsgelände zur funktionalen Schwerpunktsetzung soll zusätzlich eine städtebauliche Verbindung zwischen den Standorten Kaufpark und der Hauptgeschäftslage geschaffen werden.

Ziel im südlichen Stadtgebiet ist es, die fußläufige Nahversorgung zu optimieren, ohne dabei negative Auswirkungen auf die bestehende Standortstruktur zu generieren.

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

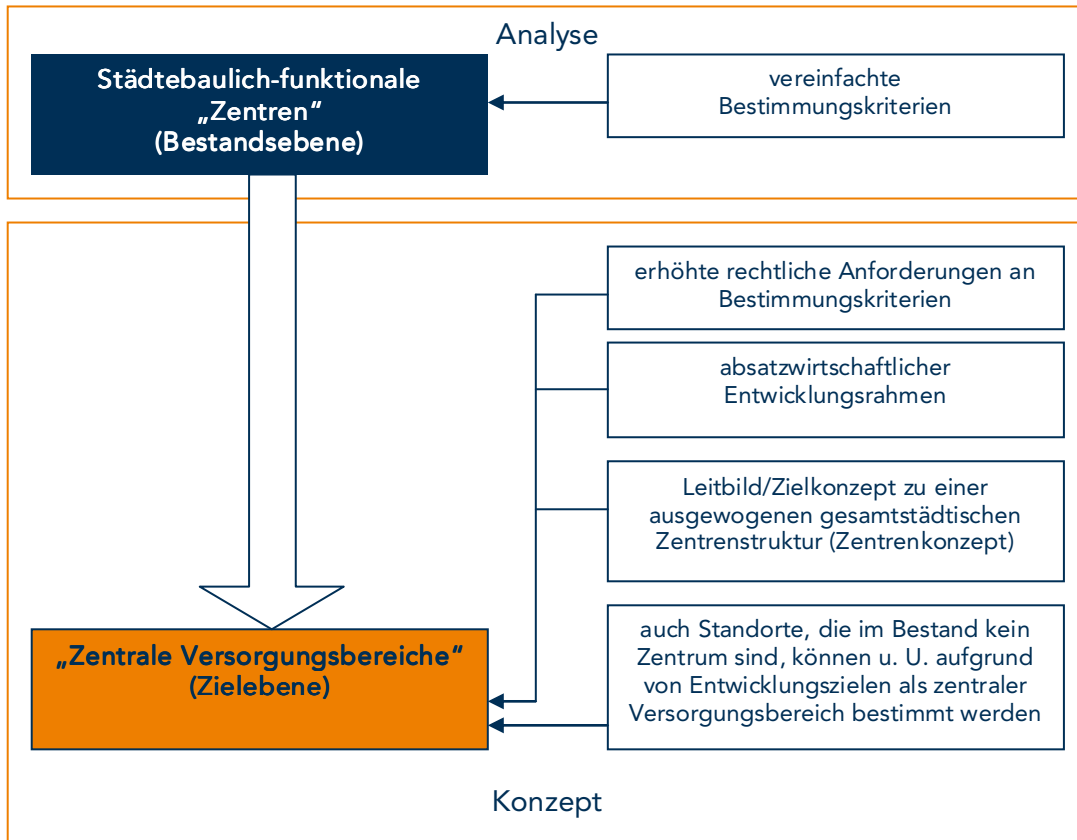
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Entwicklungsziele erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1 bis 6.4), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. ‚Halveraner Liste‘, Kapitel 6.5) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.6). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen für Halver (Kapitel 6.7).

6.1 Entwicklungsempfehlungen und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Das Zentrenkonzept definiert für die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Halver unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungsziele.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung des zu empfehlenden künftigen Zentrums als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kap. 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 24: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: eigene Darstellung

In Halver wird ein Zentrum als zentraler Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Aus den vorangegangenen Arbeitsschritten werden nachfolgend Handlungsempfehlungen abgeleitet, die das Ziel „Stärkung des Zentrums“ näher konkretisieren. Neben dem Innenstadtzentrum werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Von dieser Einstufung bleibt unberührt, dass auch andere Standorte Versorgungsfunktionen für einen unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandorte für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben übernehmen können und sollten (vgl. Kapitel 6.3 und 6.4).

Das Innenstadtzentrum hat als einziger zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Halver. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Grundzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um mittel- und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter im Sinne einer erweiterten Grundversorgung.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch

durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kap. 4.4) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Halver, die einen Bezug zum Zentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 9: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum Halver

Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steigerung der gesamtstädtischen Zentralität ▪ Arrondierung des Warenangebotes ▪ Stärkung des Betriebstypenmixes ▪ Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen ▪ Optimierung der Nahversorgungssituation des südlichen Stadtbereiches

Quelle: eigene Darstellung

Der für Halver ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sollte gezielt zur Umsetzung der o. g. Erhaltungs- und Entwicklungsziele eingesetzt werden (vgl. auch Kap. 6.2).

Die räumliche Einzelhandelsentwicklung des Innenstadtzentrums sollte gemäß einer Weiterentwicklung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzept der Stadt Halver aus dem Jahr 2005²⁷ (Szenario C) erfolgen. Dabei erfolgen eine Schwerpunktsetzung auf der Bahnhofsfäche und eine städtebauliche Anbindung des Standorts Kaufpark an die Hauptgeschäftslage. Zielgerichtet erfüllen die verschiedenen Teilbereiche der Innenstadt differenzierte Funktionen (vgl. auch Kap. 4.4.1):

- Die Hauptgeschäftslage des Einzelhandels, die sich entlang der Frankfurter Straße und den angrenzenden Straßen erstreckt, erfüllt mit einer differenzierten Angebotsstruktur die Funktion des „Erlebniseinkaufs“.
- Der Standortbereich Kaufpark im Norden des Innenstadtzentrums ist ein wichtiger Nahversorgungsstandort und erfüllt als „Pol Nahversorgung“ die Funktion des „Versorgungseinkaufs“.

²⁷ Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver 2005 (Dr. Acocella), Kapitel 7.2.1.3

- Der zwischen den beiden Standorten liegende Bereich mit öffentlichen Einrichtungen und der Sparkasse soll künftig als „Pol Dienstleistungen/ Kultureinrichtungen“ eine städtebauliche und funktionale Verbindungsachse gewährleisten.
- Die Erweiterungsfläche am Bahnhofsgelände im Süden des Innenstadtzentrums ergänzt die bestehende Angebotsstruktur der Innenstadt mit einer marktgängigen Fachmarktergänzung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten²⁸
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe
3. Erweiterung und Stärkung des Innenstadtzentrums durch eine Entwicklung des Bahnhofsgeländes mit marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen für eine mögliche Fachmarktergänzung
4. Stärkung der Angebotsvielfalt im kurz- und mittelfristigen, teils auch im langfristigen Bedarfsbereich zur Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion und zur Steigerung der gesamtstädtischen Zentralität
5. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und III – insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment zur Steigerung der Zentralität Halvers
6. Prüfung von Nachnutzungsoptionen bestehender Leerstände im Innenstadtzentrum; in diesem Kontext auch Prüfung der Anpassung der zumeist kleinteiligen Ladenstrukturen an gängige Flächenanforderungen (Zielgröße für Filialisten variabel, aber mindestens rd. 100 m²). Hierzu sollten Flächenzusammenlegungen als Option unter Einbeziehung der betroffenen Eigentümer erfolgen und die Wirtschaftsförderung lenkende Angebotsplanung betreiben.

²⁸ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzeptes irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

7. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind
8. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielen für Halver zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden und/oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kap. 6.6).

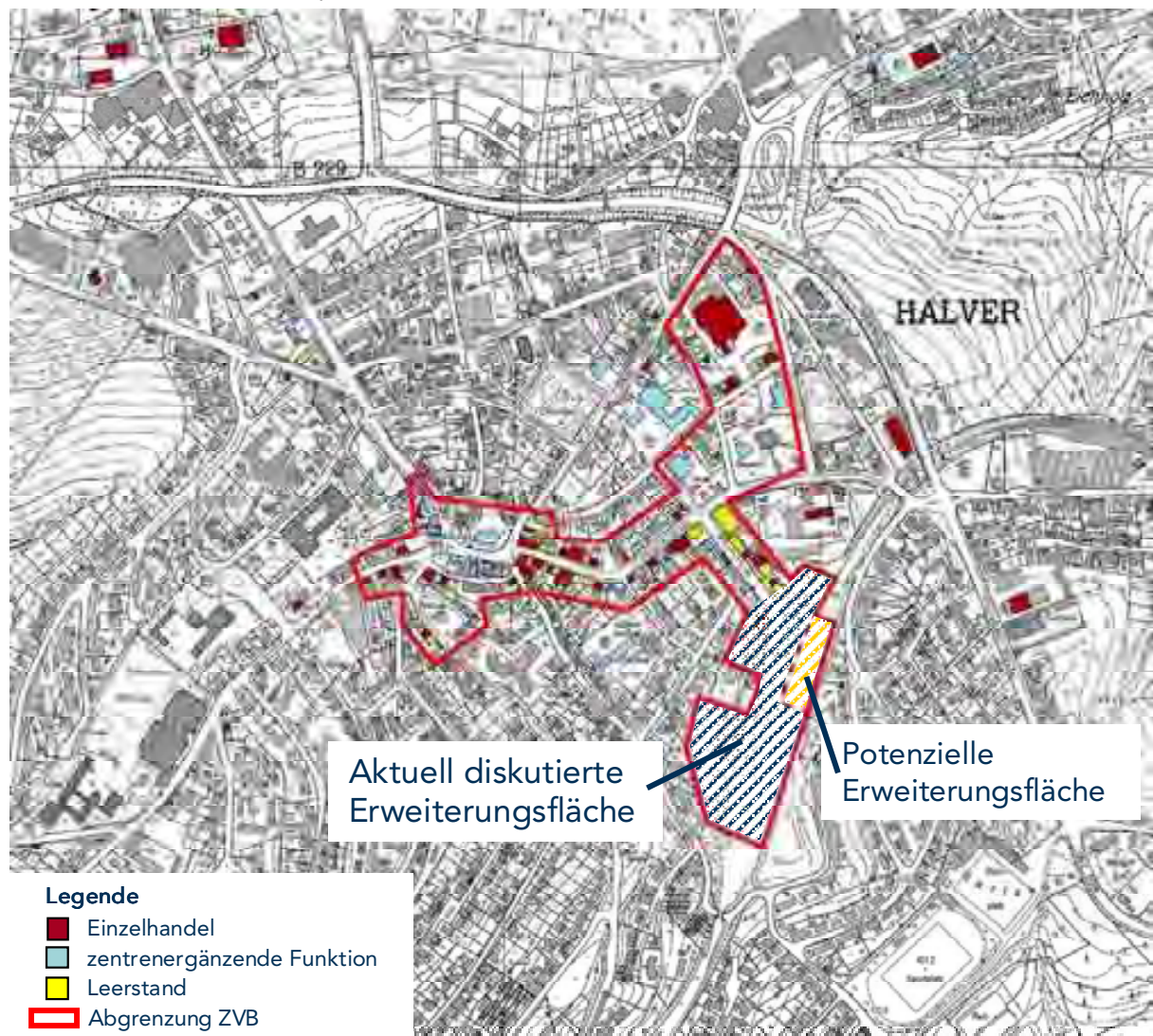
Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptgeschäftslage des Einzelhandels und den Standortbereich Kaufpark, sondern auch den Pol Dienstleistungen/ Kultureinrichtungen dazwischen (vgl. 4.4.1). Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Bereiche mit den relevanten Kundenläufen und Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige Betriebe mit zentrenergänzenden Funktionen.

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich einerseits entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt, oder durch Bereiche, die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessen erreichbaren Zusammenhang zum Hauptgeschäftsbereich des Zentrums vermissen lassen.

Abbildung 25: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2010; Kartengrundlage: Stadt Halver

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

- Im Süden verläuft die Abgrenzung entlang der südlichen Bebauung des Berliner Platzes und der Straßen Helle und Frankfurter Straße bis zur Einmündung der Bahnhofstraße. Der weitere Verlauf der südlichen Festlegung umfasst die Bahnhofstraße mit dem vorhandenen Einzelhandelsbesatz. An die Bahnhofstraße ergänzt sich die aktuell diskutierte Erweiterungsfläche des Bahnhofsgeländes, dessen Fläche von der Wohnbebauung im Westen bis zum östlichen Ende der ehemaligen Bahnfläche reicht.

- Im Osten ist der gesamte Bereich nördlich der Frankfurter Straße, westlich der Thomasstraße, südlich der Von-Vincke-Straße sowie östlich der Schul- bzw. Bahnhofstraße im zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen. Dieser Bereich ist überwiegend von Wohnnutzung und Bildungseinrichtungen umgeben und weist neben dem starken Einzelhandelspol Kaufpark weiteren kleinteiligen Einzelhandel sowie Betriebe mit zentrenergänzenden Funktionen auf.
- Wegen der großen städtebaulichen Dichte und Nutzungsvielfalt ist auch die nördliche Bebauung der Frankfurter Straße im zentralen Versorgungsbereich enthalten.
- Der westliche Teil des Innenstadtzentrum umfasst den Kirchplatz der Nicolai-Kirche, den Berliner Platz sowie die Einzelhandels- und Dienstleistungs-/ Gastronomiebetriebe entlang von Marktstraße und Bächterhof. In diesem Bereich nimmt die Dichte der Nutzungsvielfalt jedoch deutlich und abrupt ab und markiert somit auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

6.2 Entwicklungsrahmen für das Bahnhofsgelände

Abbildung 25 veranschaulicht eine seit längerem im Kontext einer Weiterentwicklung der Innenstadt Halvers diskutierte Erweiterungsfläche. Die Eignung dieser ehemaligen Bahnhofsfläche wird nachfolgend aus fachgutachterlicher Sicht bewertet. Im Fokus steht die Herleitung eines möglichen städtebaulich-funktionalen Entwicklungsrahmens zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums. Die Ergebnisse fließen in den bereits vor dieser Konzepterstellung institutionalisierten Arbeitskreis Bahngelände ein. Gleichzeitig liefern die Ergebnisse eine wesentliche Begründungs- und Abstimmungsgrundlage im Hinblick auf die landesplanerische Anpassung der angestrebten Bauleitplanung für den Bereich (Nr. 19 II Bahngelände). In diesem Kontext ist insbesondere eine städtebaulich-funktional abgewogene Begründung von Bedeutung, warum der Bereich künftig (abweichend von der im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2005²⁹) als Teil des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt entwickelt und kategorisiert werden kann (§ 24a LEPro NRW, Abs. 1). Unter städtebaulichen Gesichtspunkten stellt sich die Frage nach einer zielführenden Ergänzung der Innenstadt „als Ganzes“ unter konsequenter Beachtung der gutachterlich empfohlenen und im begleitenden Arbeitskreis abgestimmten Entwicklungsziele.

6.2.1 Übergeordnete Entwicklungsziele und Leitfragen

Zu den allgemeinen Erhaltungs- und Entwicklungszielen für das Innenstadtzentrum sei hier auf das Kapitel 6.1 bzw. Tabelle 9 hingewiesen. Im Rahmen der Entwicklung des Bahnhofsgeländes ist insbesondere auf die bereits heute ablesbare und für die künftige Weiterentwicklung empfohlene endogene Lagedifferenzierung des Innenstadtzentrums

²⁹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver 2005 (Dr. Acocella).

Halver mit folgenden Funktionsbereichen hingewiesen (vgl. dazu auch die Analyse und Bewertung der Standortmerkmale des Innenstadtzentrums in Kapitel 4.4.1 sowie Kapitel 6.1):

- Die Hauptgeschäftslage des Einzelhandels entlang der Frankfurter Straße und angrenzender Bereiche (Funktion: Kleinteiligkeit, gewachsene Lagen, abwechslungsreicher Einkauf, Beratungsqualität).
- Standortbereich Kaufpark als Pol Nahversorgung (Funktion: Versorgungseinkauf).
- Pol Dienstleistungen/ Kultureinrichtungen als Verbindungsachse zwischen den oben genannten Bereichen (Rathaus/ Bank etc.).
- Potenzialfläche am Bahnhofsgelände: In Ergänzung dieser bestehenden Strukturen bietet die Bahnhoffläche geeignete Standortrahmenbedingungen für die Entwicklungen moderner, marktgerechter und in der Form in Halver nicht vertretender Betriebs- und Konzeptformen. Insofern bietet sich die Chance einer Impulswirkung für den gewachsenen Geschäftsbereich.

Die Anforderungen an eine zielführende Flächenentwicklung im Bahnhofsbereich ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Funktionsbereiche des Innenstadtzentrums als auch der übrigen Einzelhandelsstruktur und -entwicklungsperspektive in Halver wie folgt:

- eine gezielte Ergänzung der Innenstadtstrukturen (keine Verdrängung!), sowohl städtebaulich als auch funktional,
- eine Qualifizierung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstrukturen,
- dabei zu berücksichtigen: maßvolle Entwicklung im Hinblick auf den Standort ‚Kaufpark‘ (vor allem Nahversorgungsangebote),
- adäquate Nutzungsstrukturen für langfristig erfolgreiche Standortentwicklung.

Zur Bestimmung einer funktionalen Ergänzung des Innenstadtzentrums sind folgende Leitfragen formuliert:

- Welche Sortimente fehlen in der Innenstadt?
- Welche Sortimente/ Betreiber sind perspektivisch in den gewachsenen, kleinteiligen Strukturen denkbar?
- Welche Mindestgröße sollten neuen Fachmarktkonzepten im Bahnhofsbereich zugestanden werden?

6.2.2 Herleitung eines abgestimmten funktionalen Entwicklungsrahmens

Für eine mögliche Entwicklung im Bahnhofsbereich liegt noch kein Konzept oder Flächenprogramm vor. Die Stadt Halver ist daran interessiert, einen städtebaulich-funktionalen Entwicklungsrahmen im Vorfeld einer möglichen Investorenansprache vorzunehmen und öffentlich und politisch zu kommunizieren. Erfahrungsgemäß ist eine Vielzahl von Detailkonzeptionen denkbar, wobei im Kontext aktueller Fachmarktentwicklungen be-

stimmte Betriebstypen/ Sortimente und Verkaufsflächengrößen regelmäßig diskutiert werden. Die Entwicklung eines für Halver geeigneten Entwicklungsrahmens wird basierend auf einer maximalen Entwicklungsvariante in mehreren Schritten hergeleitet.

Tabelle 10: Maximale Entwicklungsvariante (nicht empfohlen)

Betriebsform	Regelmäßig angefragte und am Markt platzierte Verkaufsfläche (in m ²)
Lebensmittel-Vollsortimenter	2.000
Zusätzlicher Getränkemarkt	600
Lebensmitteldiscounter	1.000
Zoofachmarkt	600
Drogeriefachmarkt	600
Bekleidungsfachmarkt	400
Schuhfachmarkt	400
Bettenfachmarkt	800
Elektrofachmarkt	ab 800
Ergänzt um Apotheke/ Lebensmittel-Handwerk/ Blumen/ Schreibwaren	kleinteilig

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis laufender Auswertungen der Handelsfachliteratur, eigener Erhebungen in den Jahren 2006 bis 2010, Informationen von Projektentwicklern/ -betreibern

Bewertung: Drogeriefachmarkt und Apotheken/ Fachgeschäft für Blumen, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher, Lebensmittelhandwerk/ Lebensmittelfachgeschäfte

Diese Sortimente empfehlen sich aus fachlicher Sicht nicht für eine Entwicklung im Bahnhofsbereich.

- In den Bereichen **Drogerie und Apotheken** wurden allenfalls geringe absatzwirtschaftliche Potenziale aufgezeigt (vgl. Kapitel 5.1.3) (diese werden zudem bereits in dem unten empfohlenen Lebensmittelmärkten abgedeckt). Aktuell gibt es 3 Drogeriefachmärkte und 3 Apotheken mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² in den gewachsenen Geschäftslagen an Bahnhofstraße, Frankfurter Straße, Bächterhof und Mittelstraße. Die Anbieter erzeugen eine hohe Frequenz und sind wichtige Impulsgeber für umliegende Ladenlokale. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass Drogeriefachmärkte und Apotheken als z.T. noch expansive Betriebsformen potenzielle Mieter in leerstehenden Ladenlokalen in den gewachsenen Geschäftslagen darstellen (bspw. für die Erdgeschosslage in leerstehendem/ mindergenutztem ehemaligem Kaufhaus an der Bahnhofstraße).

Abbildung 26: Bestandsstrukturen von Drogeriefachmärkten und Apotheken im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2010; Kartengrundlage: Stadt Halver

- In den Bereichen **Blumen, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Bücher, Lebensmittelhandwerk/ Lebensmittelfachgeschäfte** gibt es ebenfalls allenfalls begrenzte absatzwirtschaftliche Potenziale. Insbesondere Betriebe des Lebensmittelhandwerks tragen zur Vitalität im gesamten Innenstadtzentrum bei. Andere der genannten Sortimente sind in den gewachsenen Geschäftslagen zwar z.T. gering vertreten (vor allem Blumen mit einem Betrieb), gleichwohl sind diese Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich potenzielle Mieter für leerstehende Ladenlokale auch in kleinteilig geprägten Geschäftslagen. Die Verkaufsflächenansprüche liegen bei zumeist unter 100 m² VKF.

Abbildung 27: Bestandsstrukturen von Betrieben mit Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren und Büchern im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2010; Kartengrundlage: Stadt Halver

Abbildung 28: Bestandsstrukturen von Lebensmittelhandwerksbetrieben und Lebensmittel-fachgeschäften im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Kartengrundlage: Stadt Halver

Bewertung: Nahrungs- und Genussmittel

Im Kontext der Bewertung für Nahrungs- und Genussmittel ist darauf hinzuweisen, dass im Falle einer Realisierung von großflächigem Einzelhandel auf dem Bahnhofsgelände die Verlagerung einer oder mehrerer Lebensmitteldiscounters aus dem nördlichen Stadtbereich angestrebt ist. Entsprechende Planungen sollen – gemäß der Absprachen mit der Stadt Lüdenscheid – im Rahmen der Erarbeitung eines funktional abgestimmten Verkaufsflächenrahmens für das Bahnhofsgelände berücksichtigt werden. Die Nicht-Lebensmitteleinzelhandelsnachnutzung des/ der Altstandort(e) soll gesichert werden.

Diese Grundannahme wird bei der folgenden Berechnung berücksichtigt, wobei die konservative, gleichwohl auch realistische Annahme der Verlagerung nur eines Lebensmittel-Discounters vorausgesetzt wird.

Die Berechnungen erfolgen für den Markteintritt

- eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit rd. 2.000 m² VKF,

- eines ergänzenden Getränkefachmarktes mit rd. 600 m² VKF und
- eines Lebensmittel-Discounters mit rd. 1.000 m² VKF.

Überschlägig dürfte auf der anteiligen Lebensmittelverkaufsfläche (inkl. Getränke) ein Jahresumsatz von rd. 12 Mio. Euro realistisch sein. Davon dürften sich in etwa 3 Mio. Euro als verlagerungsbedingt umsatzumverteilungsneutral darstellen. Durch den Markteintritt der Märkte – insbesondere des Verbrauchermarkts als in Halver neue Betriebsform – dürfte die Kaufkraft eigenbindung um rd. 1 Mio. Euro und der Kaufkraftzufluss um knapp 2 Mio. Euro gesteigert werden. Insofern würden letztlich rd. 5 bis knapp 6 Mio. Euro zulasten der bestehenden Einzelhandelsbetriebe umverteilt werden. Dies entspräche einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 16 bis 18 %. Die Umsatzumverteilungshöhe ist insbesondere im Hinblick auf den innerstädtischen Nahversorgungspol Kaufpark als nicht verträglich einzustufen. Marktaufgaben auch von weiteren Nahversorgungsbetrieben wären wahrscheinlich. **Insofern wird folgende Reduktion der Verkaufsflächen empfohlen:**

- **Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. Getränkefachmarkt mit 1.900 bis 2.000 m² VKF,**
- **Lebensmittel-Discounter mit rd. 900 bis 1.000 m² VKF**

Damit würde der in Halver umzuverteilende Umsatz auf rd. 2,5 bis 3,5 Mio. Euro und die zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsstrukturen auf rd. 8 bis 11 Mio. Euro reduziert.

Diese Umsatzumverteilungshöhe wäre als noch verträglich zu bewerten, zumal positiv berücksichtigt werden kann, dass die Vorhabenumsetzung zur Verbesserung der Nahversorgung im Halveraner Süden beiträgt und zur Frequenzstärkung für die Innenstadt beitragen kann. Zudem können aktuell nicht integrierte Verkaufsflächen (Lebensmittel-Discounter) zurück in zentrale Lagen geführt werden.

Bewertung: Zoofachmarkt

Die aktuelle Zentralität im Bereich zoologische Artikel liegt bei rd. 90 % und signalisiert eher geringe Kaufkraftabflüsse von rd. 0,1 Mio. Euro. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen beträgt bis zu 100 m² VKF. Aktuell gibt es jedoch keinen Zoofachmarkt in Halver, die Angebote finden sich als Randsortiment in Lebensmittel-/Baumärkten und im Raiffeisen-Markt. In der Innenstadt gibt es nahezu kein Angebot im Bereich zoologische Artikel, so dass eine entsprechende Entwicklung zur Ergänzung des innerstädtischen Angebots beitragen könnte. Der jährliche Zielumsatz eines Zoofachmarktes mit rd. 600 m² VKF liegt bei rd. 1,1 Mio. Euro. Daraus würden sich absehbar hohe Umsatzumverteilungen in Halver (insbesondere zulasten des Raiffeisen-Marktes und der Randsortimente in Lebensmittel- und Drogeriefachmärkten) ergeben, städtebaulich negative Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich wären – aufgrund des Mangels an entsprechenden Angeboten im Bereich zoologischer Bedarf – indes nicht zu erwarten. Insofern kann die Entwicklung eines Zoofachmarktes eine geeignete Option zur Optimierung der Angebots-

vielfalt im Innenstadtzentrum darstellen. Angesichts des begrenzten Kaufkraftpotenzials in Halver empfiehlt sich bereit im Hinblick auf das Kongruenzgebot des LEPro NRW eine (so betreiberseitig durchaus auch nachgefragte) Verkaufsflächenspannweite von **rd. 400 bis 500 m² VKF**. Aktuell am Markt agierende Betreiber sind u. a. Fressnapf, Das Futterhaus, ZOO und Co.

Bewertung: Bekleidungsfachmarkt/-märkte

Die aktuelle Zentralität im Bereich Bekleidung liegt bei rd. 26 % und signalisiert erhebliche Kaufkraftabflüsse von rd. 6,5 Mio. Euro. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen beträgt bis zu 1.400 m² VKF. In der Innenstadt gibt es nur 7 Bekleidungsgeschäfte/-fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.130 m². Im Zusammenspiel mit dem sehr niedrigen Zentralitätswert deutet dies auf ein strukturelles Defizit hin. Insofern kann die Entwicklung von Bekleidungsfachmärkten eine geeignete Option zur Optimierung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum darstellen. Angesichts des Ziels, weitere Folgeinvestitionen für die gewachsenen Geschäftslagen offen zu halten, empfiehlt sich eine Begrenzung der Bekleidungsverkaufsfläche im Bahnhofsbereich auf **rd. 800 m² VKF** (ein bis zwei Fachmärkte). Aktuell am Markt agierende Betreiber sind u. a. AWG Mode, Charles Vögele, NKD.

Bewertung: Schuhfachmarkt/-märkte

Die aktuelle Zentralität im Bereich Bekleidung liegt bei rd. 35 % und signalisiert hohe Kaufkraftabflüsse von rd. 1,4 Mio. Euro. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen beträgt bis zu 300 m² VKF. In der Innenstadt gibt es ein Schuhgeschäft mit einer Verkaufsfläche von rd. 100 m². Die untersuchte Dimensionierung von 400 m² VKF führt zu Umsatzumverteilungen von rd. 10% zu Lasten der Bestandsbetriebe. Insofern erscheint eine Reduktion der **Verkaufsflächen auf 300 m²** empfehlenswert. In dieser Größenordnung kann die Entwicklung eines Schuhfachmarktes eine geeignete Option zur Optimierung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum darstellen. Aktuell am Markt agierende Betreiber sind u. a. ABC-Schuhe, Quick-Schuh.

Bewertung: Bettenfachmarkt/-märkte

Die aktuelle Zentralität im Bereich Bettwaren/ Matratzen liegt bei rd. 35 % und signalisiert Kaufkraftabflüsse von rd. 0,7 Mio. Euro. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen beträgt bis zu 200 m² VKF. Das Sortiment ist gleichwohl in Halver kaum vertreten (rd. 240 m² VKF). Insofern kann die Entwicklung eines Bettenfachmarktes eine geeignete Option zur Optimierung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum darstellen. Angesichts des begrenzten Kaufkraftpotenzials in Halver empfiehlt sich bereit im Hinblick auf das Kongruenzgebot des LEPro NRW eine (so betreiberseitig durchaus auch nachgefragte) Ver-

kaufsflächenspannweite von **rd. 600 bis 700 m² VKF**. Aktuell am Markt agierende Betreiber sind u. a. Matratzen Concord, Matratzen Outlet, Dänisches Bettenlager.

Bewertung: Elektrofachmarkt/-märkte

Die aktuelle Zentralität im Bereich Unterhaltungselektronik/ Elektro liegt bei rd. 42 % und signalisiert hohe Kaufkraftabflüsse von rd. 5,4 Mio. Euro. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen beträgt bis zu 700 m² VKF. Das Sortiment ist in Halver gering vertreten (rd. 890 m² VKF). Insofern kann die Entwicklung eines Elektrofachmarktes eine geeignete Option zur Optimierung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum darstellen. Die Mindestgröße für potenzielle Betreiber liegt bei **rd. 800 m² VKF**. Aktuell am Markt agierende Betreiber sind u. a. Expert, Euronics, EP.

6.2.3 Funktionale Entwicklungsempfehlung für das Bahnhofsgelände

Folgend dargestellter Entwicklungsrahmen ist aufbauend auf den dezidierten Herleitungen des vorherigen Kapitels als funktional abgestimmt im Hinblick auf die oben aufgeführten Zielstellungen und Kernfragestellungen zu bezeichnen. Insofern stellt er

- eine gezielte Ergänzung der Innenstadtstrukturen (keine Verdrängung!),
- eine Qualifizierung der gesamtstädtischen Nahversorgungsstrukturen,
- eine maßvolle Entwicklung im Hinblick auf den Standort ‚Kaufpark‘ (vor allem Nahversorgungsangebote)
- und adäquate Nutzungsoptionen (hinsichtlich Sortiment und VKF) für eine langfristig erfolgreiche Standortentwicklung

dar.

Tabelle 11: Empfohlener Rahmen für eine Entwicklung auf dem Bahnhofsgelände

Betriebsform	empfohlene Verkaufsfläche (in m ²)
Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt	1.900 – 2.000
Lebensmitteldiscounter	800 – 1.000
Zoofachmarkt	400 – 500
Bekleidungsfachmarkt	bis zu 800
Schuhfachmarkt	300
Bettenfachmarkt	600 – 700
Elektrofachmarkt	~ 800
Ggf. ergänzt um nicht zentrenrelevante Sortimente	
Weitere Spezialsortimente im Einzelfall (z.B. ‚Rehabedarf‘)	
Summe	max. 4.500*

*aufgrund der Flächenverfügbarkeit im Bahnhofsbereich in der SUMME max. 4.500 m² VKF realistisch

Quelle: eigene Darstellung

6.2.4 Ergänzende Empfehlungen zur Umsetzung (funktional/ städtebaulich/ organisatorisch)

Zur Umsetzung werden ergänzend folgende Aspekte empfohlen:

Funktion (Verkaufsfläche/ Sortimente):

- Orientierung am empfohlenen sortimentsgenauen Entwicklungsrahmen: „bottom up“-Verständnis,
- Abweichungen „nach oben“ im Detail prüfen, ggf. im Sinne der Realisierung des Gesamtkonzeptes denkbar,
- Funktionale Gliederung der Innenstadt als Leitbild: Allenfalls begrenzte Ergänzung der Strukturen im Bahnhofsbereich durch Dienstleistungen/ Gastronomie,
- Planungsrechtliche Absicherung durch Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen (B-Plan Nr. 19 II Bahngelände)

Städtebau

- städtebauliche Anbindung an die Bahnhofstraße
- Möglichst nördliche Platzierung der Baukörper
- Parkplätze in Richtung Bahnhofstraße/ neben den Fachmärkten (nicht von der Innenstadt abgewandt!)
- Wege erlebbar machen / Beschilderung

Organisation

- städtebauliche Einbindung in innerstädtische Marketingstrukturen
- Beteiligung an stadtweiten Vermarktungsaktionen

6.3 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.5 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Halver ausgesprochen.

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen (insbesondere im Süden) sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben werden. Hierbei wird Bezug genommen auf die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Halver aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

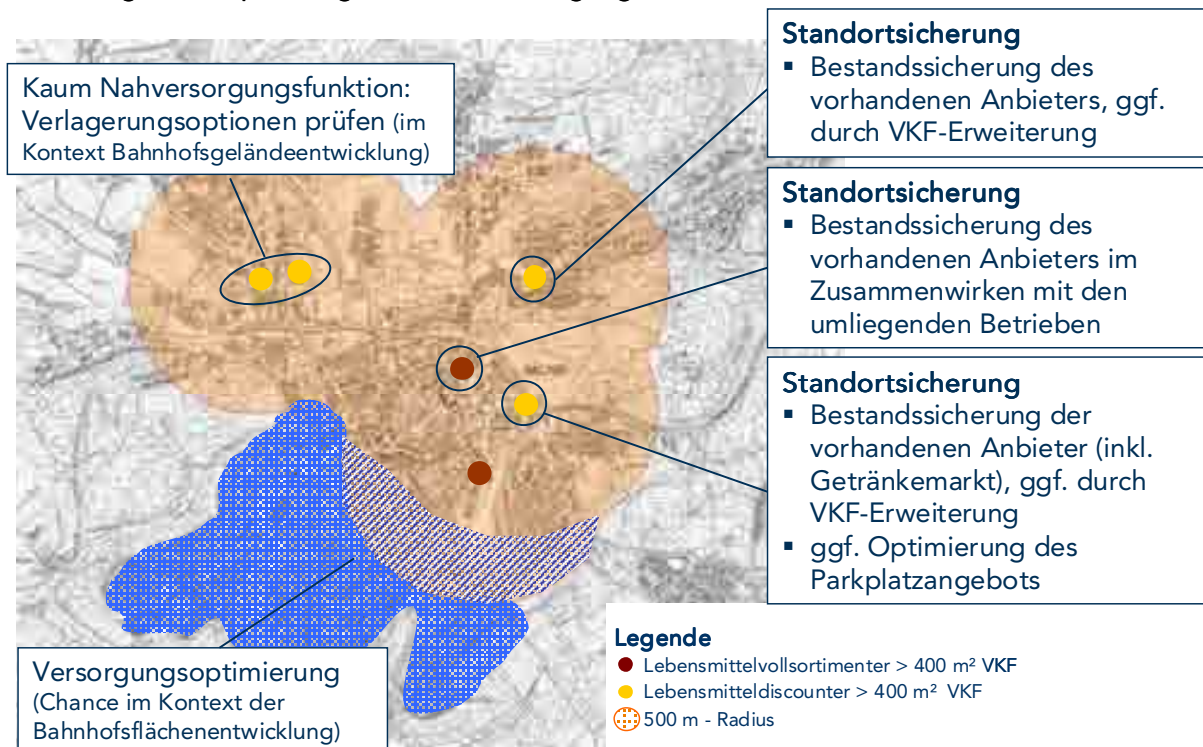
1. **Priorität:** Der Fokus der Nahversorgung sollte auf dem Innenstadtzentrum liegen (betrifft Bestandssicherung und ggf. neue Vorhaben).
2. Die Nahversorgung sollte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen weiterentwickelt und die wohnortnahe Versorgung verbessert werden. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:
 - Optimierung der Versorgung im Süden Halvers
 - Grundsätzlich: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgung und das Innenstadtzentrum

- Sicherung der bestehenden Standorte in integrierten Lagen: Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung (Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service)

3. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sollte an nicht gewollten Standorten durch Bauleitplanung (u. a. § 9 Abs. 2a BauGB) konsequent ausgeschlossen werden.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sollten im Bestand gesichert werden und sich nach Möglichkeit auch durch Verkaufsflächenerweiterungen an marktgängige Größenordnungen anpassen können (vgl. nachstehende Abbildung). Insbesondere ist auch das Zusammenwirken mit umliegenden Betrieben, die zumeist eine sinnvolle Ergänzung im nahversorgungsrelevanten Angebot bieten, zu sichern. Die Standortagglomeration zweier Lebensmitteldiscounter an der Hagener Straße in nicht integrierter Lage und somit ohne bedeutende Nahversorgungsfunktion sollte jedoch im Hinblick auf die mögliche Verlagerung eines Anbieters – z. B. zur Versorgungsoptimierung im Süden des Stadtgebietes – geprüft werden.

Abbildung 29: Empfehlungen zur Nahversorgung in Halver



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Kartengrundlage: Stadt Halver

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.6); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des Zentrums (entsprechend der Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

6.4 Empfehlungen für den ergänzenden Sonderstandort

Neben dem zentralen Versorgungsbereich oder den Einzelstandorten des Einzelhandels besteht in Halver ein weiterer Einzelhandelsstandort mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung des Standorts Kap. 4.6). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für den ergänzenden Sonderstandort grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

Übergeordnete Zielstellungen zum ergänzenden Sonderstandort ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Halver (vgl. Kap. 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

Primär sollten an Sonderstandorten großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

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

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

Für Halver wird aufgrund der vorgenannten Aspekte ein Sonderstandort („Hagener Straße/ Märkische Straße“) empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen soll. Der empfohlene Sonderstandort sollte

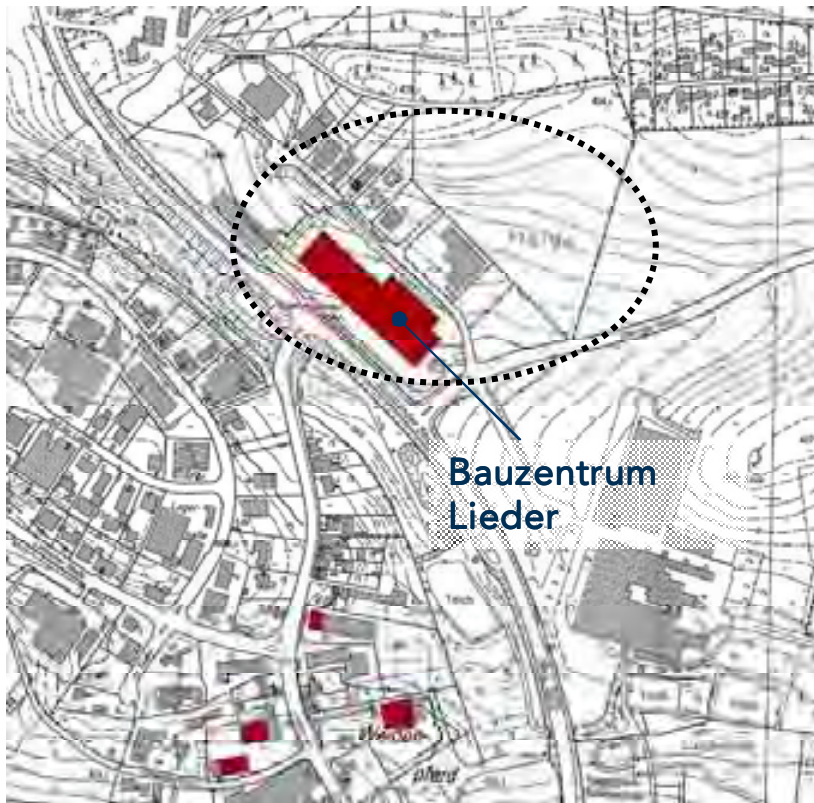
im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 6.6.2) und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Auch Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevantem Sortiment trägt im Allgemeinen zur Angebotsverbesserung in Zentren bei. Ergänzend zu Ansiedlungen am Sonderstandort sollte stets auch geprüft werden, inwieweit eine Ansiedlung alternativ auch im Innenstadtzentrum durchgeführt werden könnte.

Empfehlungen zum ergänzenden Sonderstandort ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘

Der Sonderstandort ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘ ist gemessen an der Verkaufsfläche nach dem Innenstadtzentrum der größte Einzelhandelsstandort in Halver. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Straßen gut ausgestattet. Der Standort ist überwiegend durch Angebote aus nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden. Erweiterungsflächen sind unmittelbar im Standortbereich verfügbar.

Abbildung 30: ergänzender Sonderstandort ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Kartengrundlage: Stadt Halver

Nachstehend werden Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Standortes zusammengefasst:

- Angebotsergänzung gegenüber dem Innenstadtzentrum für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Beitrag zur funktional gesamtstädtisch gewinnbringenden Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte
- Bereithaltung von leistungsfähigen Angebotsflächen, die
 - aktuellen Ansiedlungsvoraussetzungen entsprechen
 - eine attraktive örtliche/ überörtliche Magnetwirkung aufweisen
 - regional und landesplanerisch konsensfähig sind (Anpassung Regionalplan GIB → ASB).

6.5 Die Sortimentsliste für Halver

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

Rechtliche Anforderungen

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

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.³⁰

Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW 2008 und das Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW) heranzuziehen. Das LEPro enthält zu § 24a Abs. 2 eine Anlage mit „zentrenrelevanten Leitsortimenten“, die in der Bauleitplanung bzw. sonstigen kommunalen Planung aufgegriffen werden sollten. Der Einzelhandelserlass führt hierzu aus,

- dass ein reiner Verweis auf die Anlage der Leitsortimente im LEPro nicht ausreicht, sondern dass eine aus der Örtlichkeit begründete individuelle Betrachtung erforderlich ist,
- dass nahversorgungsrelevante Sortimente in der Regel zugleich als zentrenrelevant zu bewerten sind,
- und dass die Leitsortimente des LEPro mit der Erstellung einer ortsspezifischen Liste hinsichtlich detaillierter Warengruppen- bzw. Sortimentsbezeichnungen näher konkretisiert werden können.³¹

³⁰ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

³¹ Vgl. Einzelhandelserlass NRW 2008: Ziffer 2.5.

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.³² Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

Tabelle 12: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen (**Einzelhandelsstruktur**),
- eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken oder selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (**Besuchersfrequenz**),
- überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen (**Integrationsfähigkeit**),
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig

³² Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

sind (**Kopplungsaffinität**),

- vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können (**„Handtaschensortiment“/ Transportfähigkeit**),
- in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten (**besondere Zielperspektive**).

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente, die

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

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die

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

Quelle: eigene Darstellung

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Halver als sog. ‚Halveraner Liste‘.

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Stadt Halver („Halveraner Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³³	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)

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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)

³⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

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 Körperpflege Mitteln
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
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus nur: Boote)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

³⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁶	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Einzelhandel a.n.g.	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010

Die Fortschreibung der Halveraner Sortimentsliste zur Fassung von 2005 weist folgende Anpassungen auf: das Sortiment Bettwaren wird erstmals erfasst, soll aufgrund einer möglichen städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker im Innenstadt ausgebaut werden und wird daher als zentrenrelevant empfohlen; das Sortiment Fahrräder und Zubehör wird ebenfalls erstmals erfasst, aufgrund der kaum zentrenprägenden Angebotsstruktur in Halver als nicht zentrenrelevant empfohlen; das Sortiment zoologischer Bedarf und lebendige Tiere wird abweichend zum Einzelhandelskonzept 2005 als nicht zentrenrelevant eingestuft, da die Angebotsstruktur der wesentlichen Anbieter in Halver überwiegend auf nicht integrierte Lagen ausgelegt ist.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in

³⁶ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁷ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.6 Ansiedlungsleitsätze

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

6.6.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

- Stärkung des Zentrums: Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums Halver und gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf eine möglichst flächendeckende Nahversorgung,
- Flächendeckende Nahversorgung: eine möglichst flächendeckende Nahversorgung an sinnvollen Standorten bestmöglich sichern, stärken und ergänzen. Dabei oberste Prämisse: Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum durch Nachweis im Einzelfall zu den im Konzept aufgezeigten Prüfkriterien.
- Ergänzende Standorte bereithalten: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Flächen für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen und gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und die Nahversorgung.

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, das künftige Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher

³⁷ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Halveraner Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Halveraner Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Halver ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁸

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

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

6.6.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Halver empfohlen:

Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ...

... ist künftig nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Halver anzusiedeln (Positivraum)³⁹.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums Halver zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden.

³⁸ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Halver, insbesondere des Innenstadtzentrums.

³⁹ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) entgegenstehen.

Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Innenstadtzentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der Hauptgeschäftslage, am Standortbereich Kaufpark oder auf der Innenstadterweiterungsfläche am Bahnhof gemäß der Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 6.1 und 6.2) angesiedelt werden. Im gekennzeichneten Pol Dienstleistungen/ Kultureinrichtungen innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Ansiedlungsleitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ...

... ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Halver nur begrenzt anzusiedeln.

- Bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens
- Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Struktur im Innenstadtzentrum Halver orientieren
- Deutliche Zuordnung vom Randsortiment zum Hauptsortiment
- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes⁴⁰

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

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung des Innenstadtzentrums sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um den zentralen Versorgungsbereich vor diesen gemäß der übergeordneten Entwicklungszielen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben

⁴⁰ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits des zentralen Versorgungsbereichs in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll gem. LEPro NRW bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁴¹ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

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

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Ansiedlungsleitsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs).

Ansiedlungsleitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ...

... ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Halver anzusiedeln.

... zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten anzusiedeln.

- zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung
- Ohne negative Auswirkungen auf Lebensmittelbetriebe im Innenstadtzentrum (Beinträchtigungsverbot)
- Korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung der Nahversorgung

⁴¹ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

- Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁴²).

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im zentralen Versorgungsbereich haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des § 24a Abs. 2 LEPro NRW. Darüber hinaus gehende Größenordnungen sind im begründeten atypischen Einzelfall nach Vorlage einer städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungsuntersuchung empfehlenswert.⁴³

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf den Einzelhandelserlass NRW (Ziffer 2.8) sowie die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungsziele) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Detaillierte Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgungsstruktur werden ergänzend in Kap. 6.3 formuliert.

Ansiedlungsleitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ...

... ist primär am ergänzenden Sonderstandort ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘ anzusiedeln.

- Ergänzend dazu im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum
- Generell: Bündelung an wenigen Standorten sinnvoll (auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten)

⁴² Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002

⁴³ Mindestinhalte einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung: Nachvollziehbare Benennung der Eingangsgrößen der Untersuchung (u. a. Angaben zu sortimentspezifischen VKF-Daten und zur prognostizierten, in Spannweiten angegebenen Flächenproduktivität des geplanten Vorhabens), Ermittlung des Einzugsbereichs, ggf. Berücksichtigung von betriebstypologischen Besonderheiten, Ermittlung der Umsatzumverteilung in Spannweiten und bezogen auf einzelne betroffene städtebaulich und landesplanerisch relevante Standorte (u. a. zentrale Versorgungsbereiche), ggf. Berücksichtigung der vorhandenen Stärken und Schwächen der betroffenen Standorte, Gesamtbewertung des geplanten Vorhabens unter Bezug auf die städtebaulichen und landesplanerischen Gesetzesvorgaben.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten primär auf den ergänzenden Sonderstandort ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘ konzentrieren, um Angebote aus Kundensicht räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Alternativ dazu sollen sie im Innenstadtzentrum von Halver angesiedelt werden.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen aus den oben genannten Gründen ebenfalls prinzipiell am Sonderstandort ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘ und im Innenstadtzentrum gebündelt werden. Nachrangig können kleinflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment auch an weiteren Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, sofern sie dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig sind und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können.

Entwicklungsempfehlungen zum ergänzenden Sonderstandort ‚Hagener Straße/ Märkische Straße‘ werden zudem in Kap. 6.4 formuliert.

Ansiedlungsleitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

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

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- sich die Verkaufsflächenobergrenzen an den Strukturen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Halver orientieren.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Zwischenfazit zu den Ansiedlungsleitsätzen

In der Zusammenschau der aus den übergeordneten Entwicklungszielen für Halver abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Ansiedlungsleitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur

empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

6.7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

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

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁴⁴ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen Entwicklungsempfehlungen je Standort.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in Gewerbegebieten und ggf. in

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

Mischgebieten (vgl. aktuelles Urteil BVerwG 4 C 21.07 vom 26.03.2009) in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Ansiedlungsleitsatz V).

- Anpassung von bestehenden Bebauungsplänen, sofern diese nicht mehr den aktuellen rechtlichen Anforderungen entsprechen (etwa bezogen auf die Vermeidung des sog. „Windhundprinzip“, s. u.), dabei Berücksichtigung dieses Einzelhandelskonzepts.
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten im gekennzeichneten Suchraum.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen grundzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der ‚Halveraner Liste‘ zentrenrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

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

- dem jeweils individuellen Planerfordernis,
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zum Innenstadtzentrum (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.),
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, der Nahversorgungsstruktur bzw. des ergänzenden Sonderstandorts sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁴⁵ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)

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

- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzeptes,
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. übergeordneten Entwicklungszielen,
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

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

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes⁴⁶ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

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

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁴⁷

Die ‚Halveraner Liste‘ zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁴⁸

Sofern Bebauungspläne Standorte im zentralen Versorgungsbereich überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und er-

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

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

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

gänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Textbebauungsplan

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 stärkt die Steuerungsmöglichkeit der räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden für den Bebauungsplan nach § 9 BauGB wurden durch die Einführung eines Abs. 2a mit dem Ziel ergänzt, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln und somit die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern. In diesem Kontext können für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Halver in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Festsetzungen können auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Die Stadt Halver ist in diesem Zusammenhang bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 44 aktiv. Wesentliche Grundvoraussetzung für die planungsrechtliche Absicherung des Bebauungsplans ist der inhaltliche Bezug auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver aus dem Jahr 2005⁴⁹ sowie auf die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, die Aussagen über den zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Halver enthalten.

Exkurs: Möglichkeiten/ Zweckmäßigkeit der Steuerung von Spielhallen

Folgende Aspekte sind zu den Möglichkeiten bzw. der Zweckmäßigkeit zur Steuerung von Spielhallen zu beachten:

- „Neue“ Expansion von Spielhallen nach Novellierung der Spielverordnung zu Beginn des Jahres 2006 (Geldgewinnspielautomaten: 192.000 im Jahr 2002 auf 360.000 im Jahr 2007)
- Herausforderungen:
 - sozial- und jugendpolitische Aspekte
 - Trading-Down-Prozesse in zentralen Stadtquartieren
 - Fehlbelegungen von Gewerbegebieten
- Eindeutige Zuordnung wird erschwert: Entwicklungstrend zu gemischten und größeren Entertainment-Einrichtungen (mit Internet-Cafe, Bistro, thematischen Ausrichtungen etc.)

⁴⁹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver 2005 (Dr. Acocella)

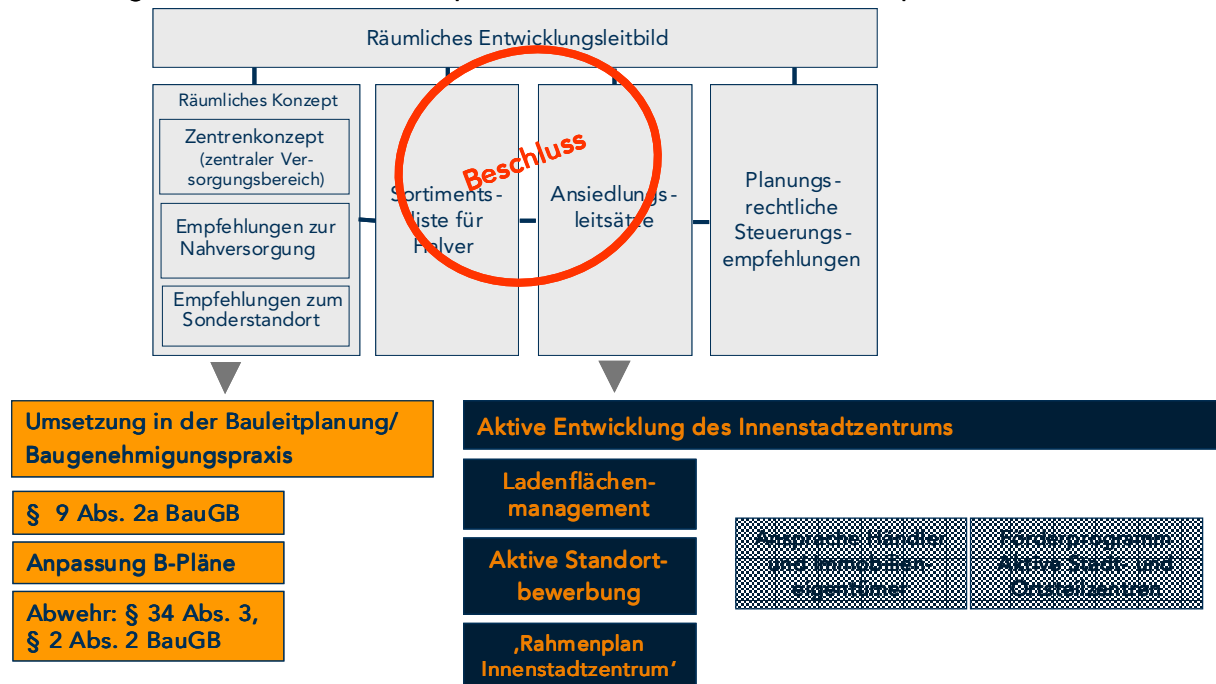
- stadträumlicher und anlagenbezogener Abwägungsprozess erforderlich
- Ziel: Konzentration auf Randbereiche oder Gewerbegebiete (GE) (sofern für produzierendes Gewerbe ohne Verdrängungseffekt)
- Instrument: Vergnügungstättenkonzept inkl. Prüfraster: Umgang mit Anträgen von Spielhallenbetreibern | Entwicklungs- und Potenzialflächen | Einschränkungen

7 Schlusswort

Die Stadt Halver verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine relativ gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Fortschreibung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den Arbeitskreis Bahngelände – Entwicklungsziele erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

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

Abbildung 31: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Standortpolitik



Quelle: eigene Darstellung

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen einer aktiven Innenstadtentwicklung (vgl. vorstehende Abb.), für die folgende Maßnahmen empfohlen werden können:

- Prozessbegleitende Maßnahmen zur Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt
- Etablierung eines Ladenflächenmanagements
- Umsetzung von Maßnahmen zur Stärkung des Ortszentrums, z. B. im Rahmen der Teilnahme am Förderprogramm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ oder am Wettbewerb ‚Ab in die Mitte!‘

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln

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

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

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

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

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

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

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

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2009/2010. Köln

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

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

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

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

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

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

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

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

Regierungsbezirk Arnsberg (2001): Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen. Arnsberg

Stadt Halver (2005): Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver (Dr. Acocella)

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

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

Sonstige Quellen

Website Stadt Halver, abgerufen Januar und März 2010

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Business Improvement District (BID)

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

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

Einzelhandel

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

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

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fabrikladen (Factory Outlet)

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

Fachdiscounter

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

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

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

Factory-Outlet-Center (FOC)

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

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

Grenzrentabilität

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

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

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

Innenstadt

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

Innenstadtzentrum (IZ)

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

Katalogschauraum

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

Kaufhaus

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

Kaufkraft

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

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

Kaufkraftbindung

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

Kaufkraftkennziffer

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

Lebensmitteldiscounter

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

Nahversorgungszentrum (NVZ)

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

SB-Warenhaus

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

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

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

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

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

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

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

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

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

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

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

Supermarkt

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

Trading down Prozess

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

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

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

Umsatz

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

Urban Entertainment Center (UEC)

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

Verbrauchermarkt

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

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z.B.

nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

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