

# Kon- zept

11/2020

**Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für  
die Stadt Halver (Fokus Nahversorgung)**

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Führer Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Halver**

## ENDBERICHT

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**Britta Hilkmann, M. Sc.**

**Fabian Schwartze, M. Sc.**

**Linda Masur, B. Sc. (GbR)**

Dortmund, 12.11.2020

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

Die Stadt +Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbB hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>6</b>
3.1	Trends im Lebensmittel Einzelhandel	6
3.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	6
3.3	Nachfrageanalyse	7
3.4	Nahversorgungsanalyse	8
<b>4</b>	<b>Leitlinien für die künftige Nahversorgungsentwicklung</b>	<b>13</b>
4.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel	13
4.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Halver im Bereich Nahrungs- und Genussmittel	14
4.3	Nahversorgungskonzept (Fokus Nahrungs- und Genussmittel)	14
4.4	Ansiedlungsleitsatz für Zentren- und Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	24
<b>5</b>	<b>Fazit und Handlungsempfehlungen</b>	<b>26</b>

# 1 Einführung

Die Stadt Halver verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2010. Seit 2010 haben sich strukturelle Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft Halvers ergeben, so u. a. die Realisierung des innerstädtischen Ergänzungsbereiches mit Kaufland, Aldi etc.. Auch Veränderungen auf der Nachfrageseite, Änderungen der gesetzlichen Grundlagen (insb. LEP NRW) und aktuelle Planvorhaben haben die Stadt dazu bewogen, das Einzelhandelskonzept einer Teilfortschreibung zu unterziehen.

Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt weiterhin, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Halver. Gleichzeitig gilt es, das Ortszentrum in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern. Inwiefern der Lebensmitteleinzelhandel – und hier ein aktuelles Planvorhaben (Verlagerung LIDL) einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert.

Für die Teilfortschreibung werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Nahversorgungsstrukturen in Halver
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel
- Prüfung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Halver
- Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Hauptort und den Stadtteilen
- Verlagerungsmöglichkeiten für bestehenden Lebensmittelmarkt im nordwestlichen Gewerbegebiet Hagener Straße zur Verbesserung der Nahversorgungsfunktion

Das folgende Konzept stellt eine Teilfortschreibung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halver aus dem Jahr 2010 mit Fokus auf die Nahversorgung dar und ist somit nicht allumfassend. Die weiteren im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2010 beschlossenen Konzeptinhalte haben dementsprechend weiterhin Gültigkeit.

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halver (Fokus Nahversorgung) wurde vom 25.02.2020 bis zum 10.03.2020 öffentlich ausgelegt.

# 2 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

## Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2019	Flächendeckende Vollerhebung Nahrungs- und Ge- nussmittel	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe im <b>Bereich Nah- rungs- und Genussmittel</b> , städtebauliche Ana- lyse Leerstände
Sekundärsta- tistische Ana- lysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2019	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und be- triebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichun- gen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten) (Nahrungs- und Genussmittel)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Ebenso findet im Rahmen der nachfolgenden Ausarbeitung die Schließung des Penny-Marktes von Oktober 2020 an der Von-Vincke-Straße 82 Beachtung.

# 3 Markt- und Standortanalyse

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

## 3.1 TRENDS IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL

Der Einzelhandel und insbesondere die Nahversorgung unterliegen als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Als maßgebliche Trends des Lebensmittel Einzelhandels sind folgende zu nennen:

- **demographischer Wandel:** verbunden mit einem steigenden Alter der Bevölkerung werden fußläufige Nahversorgungsangebote sowie ergänzend bestimmte Betriebsformaten, angepasste Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste) bedeutsamer
- **Kopplungseinkäufe:** *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten und ist insbesondere auch im Lebensmittelsektor stark verbreitet (z. B. Agglomeration von Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter oder Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt). Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten.
- **Konzentrationsprozesse:** die sinkende Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in Deutschland ist auch im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zu erkennen. Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.
- **steigende Standortansprüche:** die Zunahme der Gesamtverkaufsfläche und die steigenden Standortanforderungen ergeben sich durch Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen)
- **positive Umsatzentwicklung:** derzeit steigende Flächenproduktivitäten und die damit verbundenen Umsatzsteigerungen ergeben sich im Bereich der Nahversorgung durch das verbesserte Konsumklima und die oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittelhandel

## 3.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter Angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 3.3 bis 3.4.

## SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Grundzentrum

### Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Radevormwald (14 min)  
 Wipperfürth (17 min)  
 Lüdenscheid (21 min)  
 Meinerzhagen (25 min)

### Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

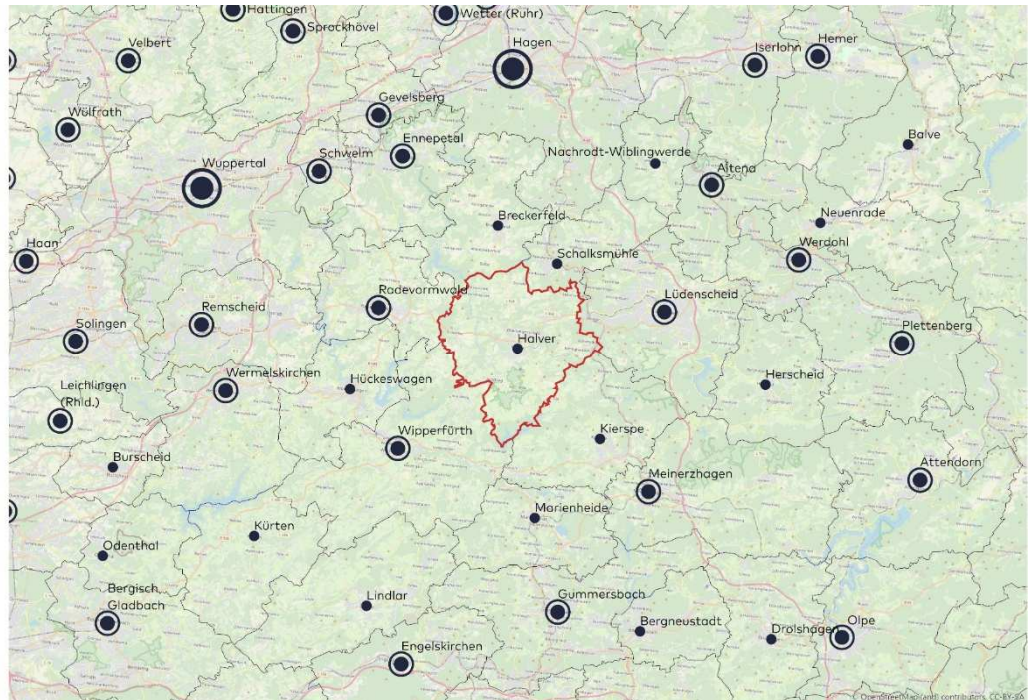
Hagen (35 min)  
 Wuppertal (45 min)  
 Dortmund (52 min)  
 Bochum (60 min)

### Zentralörtliche Funktion

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum

### Administrative Grenzen

- Untersuchungskommune
- Kommunen
- Bundesland



### Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner	16.641
Relative Einwohnerentwicklung bis 2025	-5,4 %

### Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die die B 229 und B 54
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Busliniennetz (u. a. Lüdenscheid, Wipperfürth, Kierspe) sowie an den regionalen Schienenverkehr (Lüdenscheid-Köln)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Halver (Stand: 05.10.2019); Einwohnerprognose: IT.NRW; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 3.3 NACHFRAGEANALYSE

Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.



## Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>1</sup> beträgt in Halver rd. 102 und liegt über dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die nördlichen Nachbarkommunen verfügen über ein eher überdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen bilden die südlich gelegenen Gemeinden Hückeswagen, Wipperfürth und Kierspe (siehe Abbildung 1).

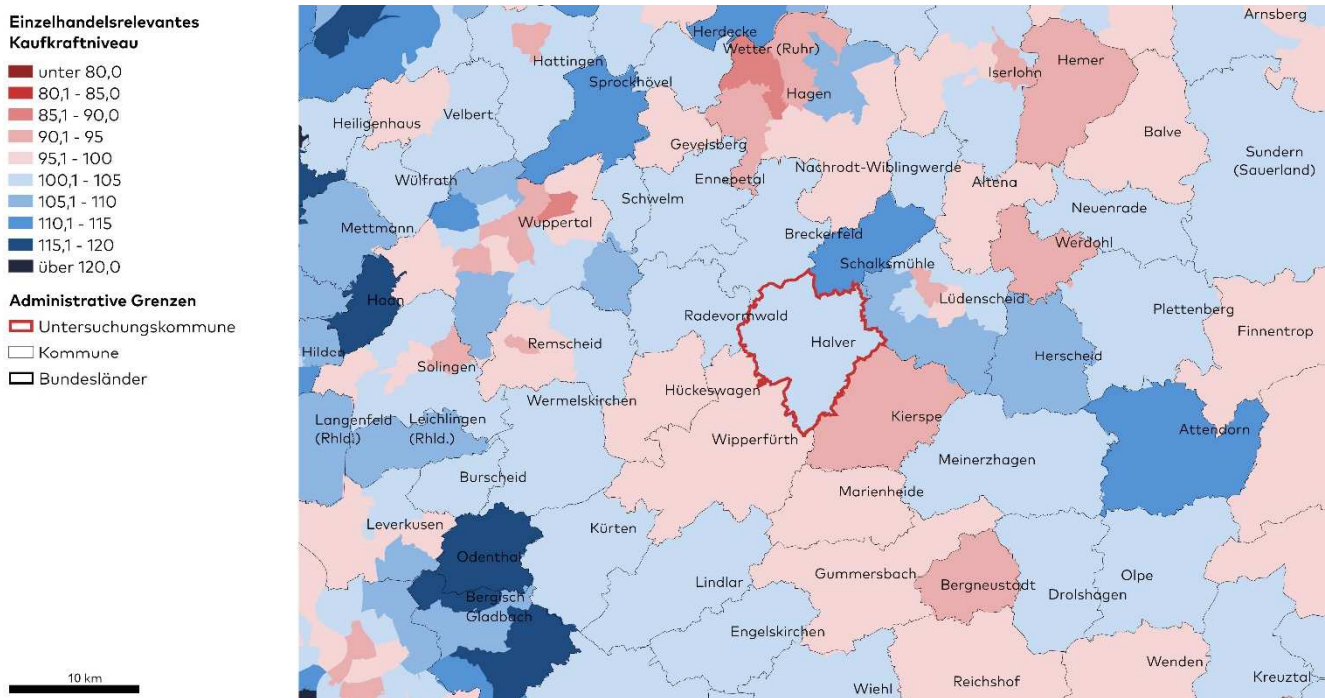


Abbildung 1: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Halver und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Die Stadt Halver verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 109,5 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.567 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.509 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

### 3.4 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Im Blickpunkt steht folgend, ob und inwieweit die Nahversorgung in Halver **quantitativ, qualitativ und räumlich** gewährleistet wird.

#### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Halver

Halver weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 8.900 m<sup>22</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,52 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Halver

<sup>1</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

<sup>2</sup> Im Oktober 2020 hat der Penny-Markt an der Von-Vincke-Straße 82 in Halver geschlossen. Obwohl seitens der Stadt Halver der Standort perspektivisch nicht mehr für mindestens zentren- und nahversorgungsrelevante Handelsnutzungen vorgesehen sein soll, so kann bis zu dem Vorliegen eines Satzungsbeschlusses rein baurechtlich eine Wiedernutzung des Standortes durch Lebensmittel-einzelhandel jederzeit möglich sein. Aufgrund dessen wird in der folgenden Analyse eine lebensmittelbezogene Wiedernutzung innerhalb der Datenbasis berücksichtigt und die Kennwerte des ehem. Penny eingestellt. Kongruent verhält es sich hinsichtlich der Kennwerte des LIDL-Bestandsmarktes an der Hagener Straße, wo bereits ein Satzungsbeschluss für den Ausschluss von zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Standort vorliegt.



im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>3</sup>.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rd. 45,8 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 41,9 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>4</sup> von rd. 1,09.

Die Zentralität von rd. 1,09 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten in großen Teilen im Gebiet der Stadt Halver gebunden werden kann und darüber hinaus Kaufkraft aus dem Umland zufließt. Dies begründet sich insb. in dem im Innenstadtzentrum verorteten Kaufland Verbrauchermarkt. Tabelle 2 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampeldarstellung.

**Tabelle 2: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Halver**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2025)	16.641 (-5,4 %)		
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	8.900		
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,52		
Sortimentspezifische Zentralität	1,09		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	64 % ZVB	28 % siL	8 % niL
Betriebstypenmix	2x Lebensmittelsupermarkt 4x Lebensmitteldiscounter (inkl. ehem. Penny-Standort) 1x Verbrauchermarkt 2x sonstige Lebensmittelmärkte*		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	48 %	Lebensmittelvollsortimenter	
	52 %	Lebensmitteldiscounter	
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner nach Betriebstyp***	0,16	Lebensmittelvollsortimenter	
	0,17	Lebensmitteldiscounter	
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>			
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>			

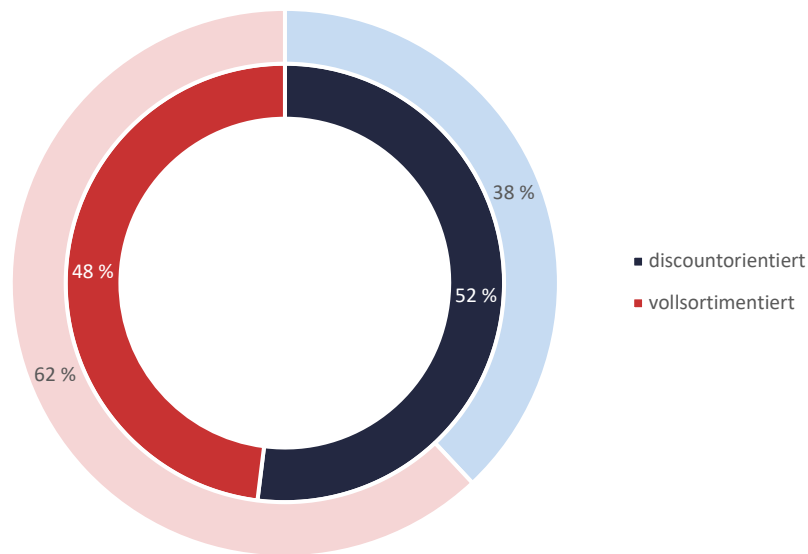
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2019; Einwohner: Stadt Halver (Stand: 05.10.2019); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel;

Insgesamt sind im Stadtgebiet sieben strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m<sup>2</sup>) vorhanden. Davon sind vier Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren drei Betrieben handelt es sich um zwei Supermärkte sowie einen Verbrauchermarkt. Ergänzt wird das Angebot durch 2 sonstige Betriebe (Getränkemärkte) mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Halver hinsichtlich des Betriebstypenmixes als durchschnittlich zu bewerten. Dies wird auch durch die

<sup>3</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>4</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 2) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, die mit rd. 0,16 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 0,17 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmitteldiscounter<sup>5</sup> leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 0,13 m<sup>2</sup> je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 0,15 m<sup>2</sup> je Einwohner) liegt.<sup>6</sup>



**Abbildung 2: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2019, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Halver; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

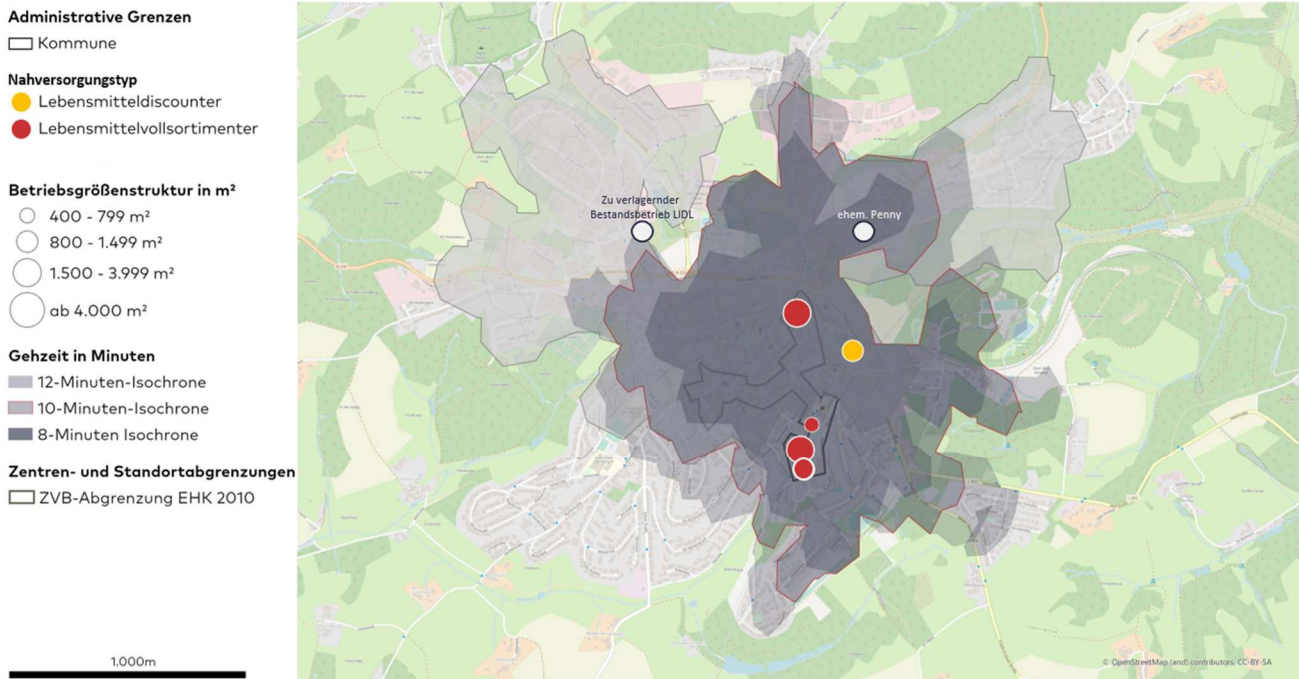
Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Halver ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **gut** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen **minimales Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 4.3.

### Räumliche Nahversorgungssituation in Halver

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte durch Isochronen in jeweils 8-, 10 sowie 12-Minuten-Intervallen auf Basis der fußläufigen Wegedistanz um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (siehe Abbildung 3). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

<sup>5</sup> Dieser Wert ist aufgrund der Standortaufgabe des Penny-Marktes an der Von-Vincke-Basis perspektivisch zu relativieren.

<sup>6</sup> Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.



**Abbildung 3: Räumliche Nahversorgungssituation von Halver (Kernort)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter lässt sich eine Konzentration auf den Hauptort Halver mit Schwerpunkt auf Lagen innerhalb der Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Halver und städtebaulich integrierte Lagen erkennen. Eine Ausnahme bietet der derzeit nicht mehr vollumfänglich marktgerecht aufgestellte LIDL-Markt mit stark eingeschränkter Nahversorgungsfunktion im Gewerbegebiet Hagener Straße im nordwestlichen Teil des Hauptortes, welcher derzeit in städtebaulich nicht integriert zu beurteilender Lage (GE-Gebiet) ein discountorientiertes Angebot offeriert. Aufgrund der projektierten Verlagerung des LIDL-Marktes an der der Hagener Straße sollen perspektivisch an diesem Standort zentren- und nahversorgungsrelevante Handelsnutzungen baurechtlich ausgeschlossen werden. Eine Verlagerung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten als positiv zu beurteilen, hinsichtlich der Versorgungsfunktion des aktuellen LIDL-Marktes lässt sich erkennen, dass dessen Nahbereich insbesondere Gebiete mit vorwiegender Gewerbenutzung umfasst und sich somit die räumliche Nahversorgungssituation nach Verlagerung nicht wesentlich verschlechtern würde. Aktuell entfällt durch die Standortaufgabe des PENNY-Marktes ein weiterer Lebensmitteldiscounter, welcher zur Nahversorgung der nordöstlichen Siedlungsbereiche des Kernortes Halver beitrug, dennoch weisen die verbliebenen Lebensmittelanbieter aktuell als auch perspektivisch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion auf und umfassen innerhalb ihrer standortbezogenen Nahbereiche (1.500-Radius, vgl. Kap. 4.3.2) ebenso die nordöstlichen Siedlungsbereiche, sodass die wohnstandortnahe Nahversorgung weiterhin gesichert ist.

Abbildung 3 verdeutlicht, dass hinsichtlich der fußläufigen Nahversorgungssituation des Kernortes in Halver **kein wesentliches räumliches Optimierungspotenzial** zu erkennen ist. Dennoch können Verlagerungen und oder Erweiterungen bereits im Stadtgebiet angesiedelter Anbieter aus stadtentwicklungspolitischer Sicht zur Sicherung und Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Nahversorgung sinnvoll sein. Die bestehenden Nahversorgungsbetriebe übernehmen neben der fußläufigen Nahversorgung insbesondere eine Versorgungsfunktion für die gesamte Bevölkerung der Stadt Halver, welche vornehmlich ländlich geprägt ist. **Die im Hauptort Halver situierten Lebensmittelanbieter weisen somit eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion auf und sind nur bedingt auf eine fußläufige Nahversorgung ausgerichtet.** Nur wenige Siedlungsrandbereiche

(insb. südwestliche Lagen, bedingt nordöstliche Lagen sowie disperse Siedlungsbereiche außerhalb des Hauptortes) des Hauptortes liegen außerhalb der dargestellten fußläufigen Isochronen der Nahversorgung der bestehenden Lebensmittelmärkte. **Für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes in den betreffenden Siedlungslagen bestehen jedoch marktseitig keine entsprechenden Standortrahmenbedingungen, da die verkehrliche Erschließung dieser Bereiche nicht hinreichend ist und ein Lebensmittelanbieter somit auf das Einwohnerpotenzial in seinem unmittelbaren Umfeld angewiesen wäre, weshalb aus absatzwirtschaftlicher Sicht eine Ansiedlung als unrealistisch zu bewerten ist.**

Insgesamt konnte die räumliche Nahversorgungssituation in Halver seit 2010 verbessert werden.

# 4 Leitlinien für die künftige Nahversorgungsentwicklung

## 4.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN FÜR DEN BEREICH NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 4.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des EuGH in der Sache Visser/Appingedam soll der hier aufgezeigte Entwicklungsrahmen **keinen abschließenden städtebaulichen Begründungszusammenhang** liefern sondern eine erste Einschätzung bzgl. der Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen. Diese sind sodann zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen im Einzelfall zu untersuchen.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll somit grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.

### 4.1.2 Methodik und Berechnung

Der Prognosehorizont beträgt 5 Jahre, womit der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für das **Prognosejahr 2025** ermittelt wird. Folgende Rahmenbedingungen sind diesbezüglich relevant:

#### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. Der gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird weiterhin für die nächsten Jahre eine steigende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel angenommen (+ 5,1 %).

#### Einwohnerentwicklung in Halver

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Halver werden Prognosedaten des Landesdatenamtes NRW zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik IT.NRW berücksichtigt für die Stadt Halver einen starken Bevölkerungsrückgang um rd. -5,4 % bis zum Ende des Prognosejahres 2025. Somit ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein leicht rückläufiges Kaufkraftvolumen von rechnerisch „minus“ rd. 0,3 Mio. Euro, resp. „minus“ 0,5 % bis zum Jahr 2025.

## Kaufkraftentwicklung (NuG) in Halver bis 2025

Unter Berücksichtigung der Veränderung des Nachfragepotenzials bis zum Jahr 2025 ergibt sich bei einer negativen Bevölkerungsentwicklung von rd. -5,4 % für die Stadt Halver sowie einer Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 5,1 % in Summe eine geringfügige Abnahme der Nachfrage um – rd. 0,5 % bzw. um „minus“ rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 41,6 Mio. Euro. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt keine Impulse, aber auch keine deutlichen Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

### Zentralität

Wie beschrieben ist die Zentralität mit 1,09 als gut zu bewerten. Eine Steigerung ist angesichts des Wettbewerbsumfelds langfristig nicht realistisch und unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten auch nicht bedeutsam.

### Fazit

Es ist davon auszugehen, dass zusätzliche VKF Entwicklungen (NuG) in Halver vor allem Umsatzumverteilungen in Halver selber auslösen werden. **Mögliche Entwicklungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sollten sich demnach primär an räumlichen und qualitativen Fragestellungen orientieren.**

## 4.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR HALVER IM BEREICH NAHRUNGS- UND GENUSSMITEL

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Halver bestmöglich entsprechende Zielperspektive mit Fokus auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sollen folgende Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung im Wesentlichen fortgeschrieben werden:

- 1. Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum:** Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Halver entsprechend seiner funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen.
- 2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Hauptort:** Gewährleistung einer wohornahen Grundversorgung im Hauptort Halver durch eine Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. ZVB und Nahversorgungsstandorte) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den ZVB.
- 3. Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteilen** durch alternative Nahversorgungsangebote.

## 4.3 NAHVERSORGUNGSKONZEPT (FOKUS NAHRUNGS- UND GENUSSMITEL)

Zu den spezifischen Rahmenbedingungen des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Halver zählt eine räumliche Konzentration der großen nahversorgungsrelevanten Anbieter (u. a. Kaufland, Aldi, Rewe – Ihr Kaufpark) im siedlungsräumlichen Kernbereich der Stadt Halver. Diese liegen im Innenstadtzentrum. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, jedoch städtebaulich gut integriert, befindet sich mit einem Lebensmitteldiscounter (Netto) in Kopplungslage mit einem Getränkemarkt ein weiterer strukturprägender Nahversorgungsbetrieb im Innenstadtbereich von Halver. Nördlich der Innenstadt in städtebaulich nicht integrierter Lage befindet sich

derzeit ein weiterer Lebensmitteldiscounter (LIDL), welcher perspektivisch in unmittelbare Nähe des Netto-Marktes verlagert werden soll.

Insgesamt ist die Nahversorgungssituation aus quantitativer Sicht als gut und aus qualitativer Sicht als angemessen zu bewerten. Es ist lediglich zu konstatieren, dass einige der Lebensmitteldiscounter derzeit hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Marktauftrittes nicht oder nur bedingt modernen Kundenansprüchen genügen.

Außerhalb des Hauptortes ist kein strukturprägender Lebensmittelmarkt (> 400 m<sup>2</sup> VKF) verortet. Darüber hinaus erscheint angesichts des geringen Einwohnerpotenzials in den betreffenden Siedlungsbereichen eine perspektivische Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes als nicht realistisch.

#### 4.3.1 Anforderungen an Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen existieren in Halver demnach mehrere Nahversorgungsstandorte. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Halver dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Dabei werden folgende Prüfkriterien für die Ausweisung Nahversorgungsstandorte zugrunde gelegt:

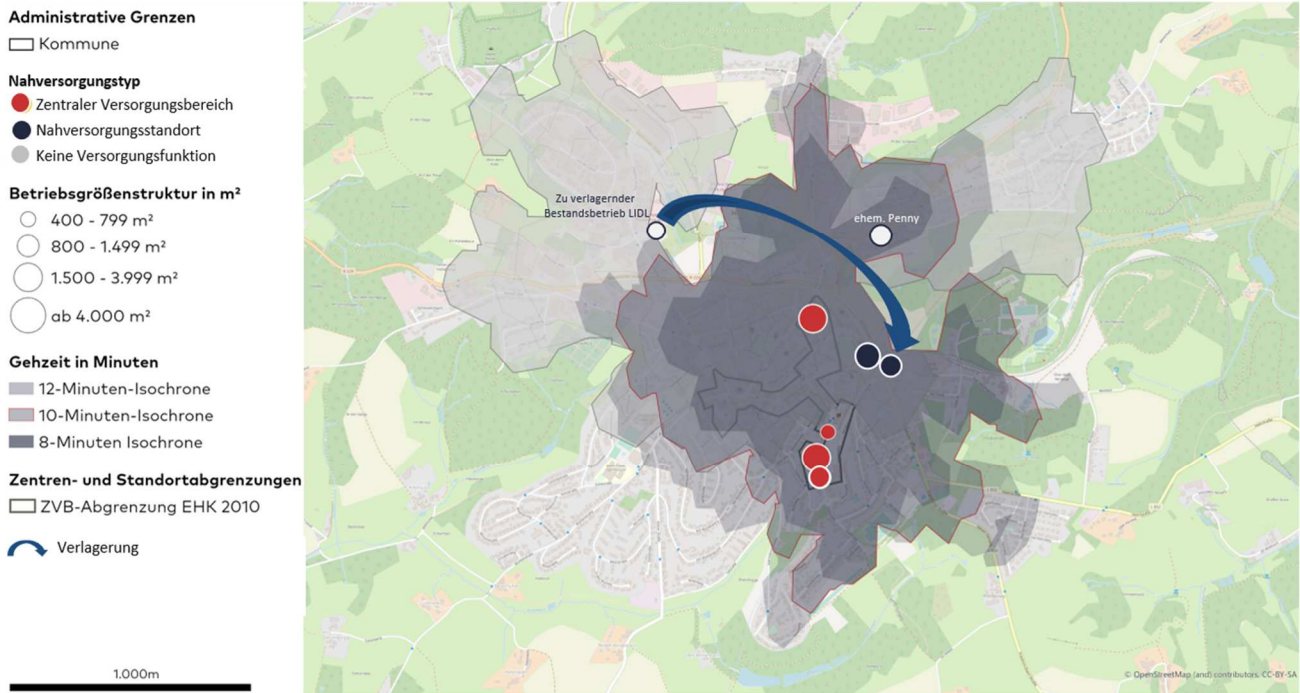
- 1) **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- 2) **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- 3) **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Im Folgenden werden die Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf ihre Eignung zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort überprüft.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Halver und darüber hinaus an der aktuell zu bewertenden Planung der Verlagerung des Lidl-Marktes. Der derzeitige Lidl-Standort verfügt über keine Nahversorgungsfunktion und soll deshalb perspektivisch, wie im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 und der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts empfohlen, an einen konzeptionell wünschenswerten Standort verlagert werden.

In der Übersicht stellt sich die Nahversorgungsstruktur inkl. der ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte daher künftig wie folgt dar (Zielkonzept):





**Abbildung 4: Nahversorgungsstruktur für die Stadt Halver (Zielkonzept)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### Standort von-Vincke-Straße (Penny)

Nach der Standortaufgabe des Penny-Marktes im Oktober 2020 sollte hier eine Nachnutzung durch Einzelhandelsnutzungen aller Art nicht weiter forciert werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die von-Vincke-Straße (B229) und ist als gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die rd. 150m entfernte Bushaltestelle „Eichholz“. Der Standort ist darüber hinaus über Fußwege mit dem Innenstadtzentrum verknüpft.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Eine sinnvolle Nachnutzung des Standortes sollte geprüft werden, dabei sollte jedoch ein restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen aller Art erfolgen. Baurechtlich sollte ein Ausschluss mindestens der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen erfolgen.

### 4.3.2 Verlagerung Lebensmitteldiscounter (Lidl)

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halver beschäftigt sich konzeptionell mit dem Verlagerungsvorhaben des bestehenden Lidl-Marktes (Hagener Straße) in das Kernsiedlungsgebiet der Stadt Halver. **Dabei ist aus gutachterlicher Sicht festzuhalten, dass die Verlagerung grundsätzlich als positiv anzusehen ist**, da der Bestandsmarkt durch seine Lage im Gewerbegebiet nur sehr bedingt eine Nahversorgungsfunktion ausübt und nur ein geringes Nachfragepotenzial im Nahbereich des Standortes festzustellen ist. Entsprechend dem Stadt+Handel vorliegenden Schreiben der Stadt Halver von November 2020 „liegt von der Fa. LIDL eine Bestätigung vor, dass das Gebäude an der Hagener Straße 48 a (Eigentümer Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG, gehört zur Schwarz Gruppe; 700 m<sup>2</sup> VF) nach Umsiedlung des LIDL-Bestandsmarktes an der Hagener Straße kein zentrenrelevanter Einzelhandel mehr betrieben wird. Dazu soll dies öffentlich-rechtlich in einem städtebaulichen Vertrag zum Satzungsbeschluss der Bauleitplanung geregelt werden“.

Die Stadt Halver bemüht sich zur Zeit, eine ähnliche Vereinbarung auch für den seit dem letzten Monat geschlossenen Penny-Markt (590 m<sup>2</sup> VF) an der Von-Vincke-Straße 82 zu treffen.

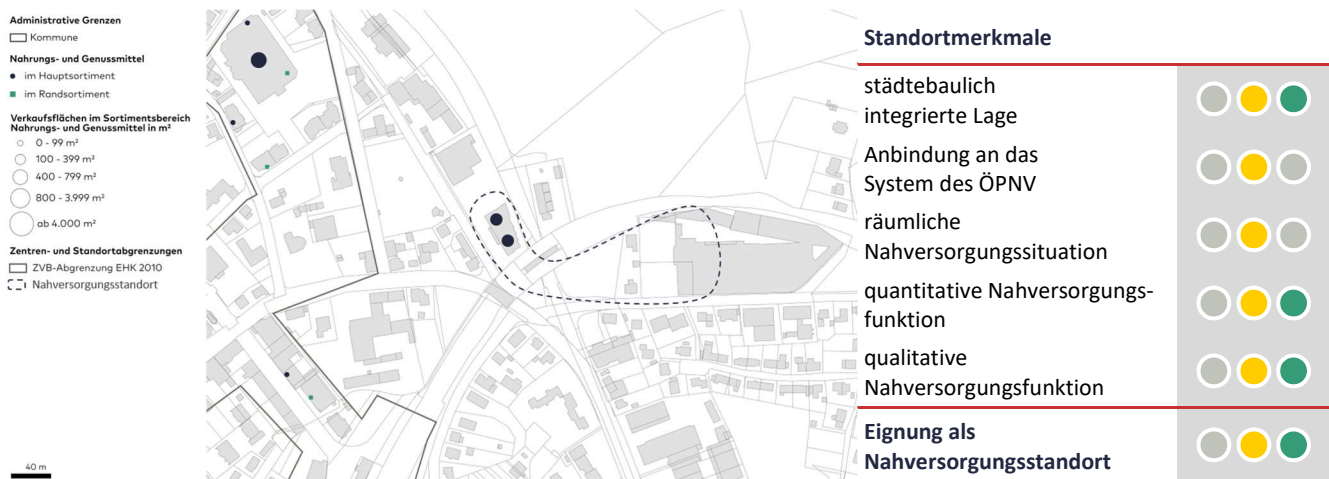
Darüber hinaus ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die **Verlagerung des LIDL-Marktes von einem nicht integrierten Standort** am Sonderstandort Hagener Straße/Märkische Straße sowohl im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 und auch in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eine **wichtige stadtentwicklungspolitische Zielstellung** darstellt.

Entsprechend der Nahversorgungsanalyse (siehe Kapitel 3.4) weist die Stadt Halver eine quantitativ sehr gute Versorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf. Dennoch können Verlagerungen und oder Erweiterungen bereits im Stadtgebiet angesiedelter Anbieter aus stadtentwicklungspolitischer Sicht zur Sicherung und Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Nahversorgung sinnvoll sein. Aus qualitativer Sicht besteht unter anderem auf Grund der nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Ausgestaltung des Lidl-Marktes leichter Verbesserungsbedarf. Eine Verlagerung und die damit verbundene Aufwertung des Lidl-Marktes ist somit gutachterlich zu begrüßen.

Der Vorhabenstandort am Herpiner Weg wird im Rahmen der Teilfortschreibung nachfolgend als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

### Standort Frankfurter Straße/Herpiner Weg (Netto/Getränke Hoffmann)

Der Standort Frankfurter Straße/Herpiner Weg übernimmt aktuell eine Versorgungsfunktion vorrangig für den östlichen Hauptort der Stadt Halver sowie die umliegenden Siedlungsbereiche. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Frankfurter Straße und nachfolgend die Schützenstraße und ist als gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die rd. 250 m entfernte Bushaltestelle „Mittelstraße“. Der Standort ist darüber hinaus über Fußwege mit dem Innenstadtzentrum verknüpft.



**Abbildung 5: Bewertung des Standortes Frankfurter Straße/Herpiner Weg**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2019; Kartengrundlage: Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der südöstliche Bereich des Standort Frankfurter Straße/Herpiner Weg nimmt vornehmlich eine Versorgungsfunktion für die südöstlich angrenzenden Lagebereiche im Bereich der Frankfurter Straße und der Straße Am Hang ein. Obwohl der Nahversorgungsstandort eine gute Anbindung an den MIV aufweist und somit auch davon auszugehen ist, dass dieser von Autokunden aufgesucht wird, ist aufgrund der Prägung des Standortumfeldes bzw. dem unmittelbaren und mittelbaren Anschluss an die westlich und südlich anschließenden Siedlungsbereiche davon auszugehen, dass der Standort eine wichtige Funktion der fußläufigen Nahversorgung übernimmt. Insgesamt ist die städtebauliche Integration aktuell als nur bedingt gegeben zu bewerten. Vor dem

Hintergrund aktueller Planungen zu perspektivisch geplanten Wohnbauentwicklungen im östlichen Standortumfeldes des Nahversorgungsstandortes kann diese Entwicklung einen positiven Beitrag zur Bewertung der städtebaulichen Integration des Standortes leisten. Perspektivisch mögliche Einwohnerzuwächse im Standortumfeld des LIDL werden jedoch im Rahmen des Einzelhandelskonzepts und auch in der Verträglichkeitsanalyse für die LIDL Verlagerung nicht eingerechnet. Zudem ist festzuhalten, dass die Verlagerung des Lebensmittelmarktes an den Standort am Herpiner Weg die Nahversorgungsmöglichkeiten für die Einrichtung des Haus Waldfrieden verbessern kann.

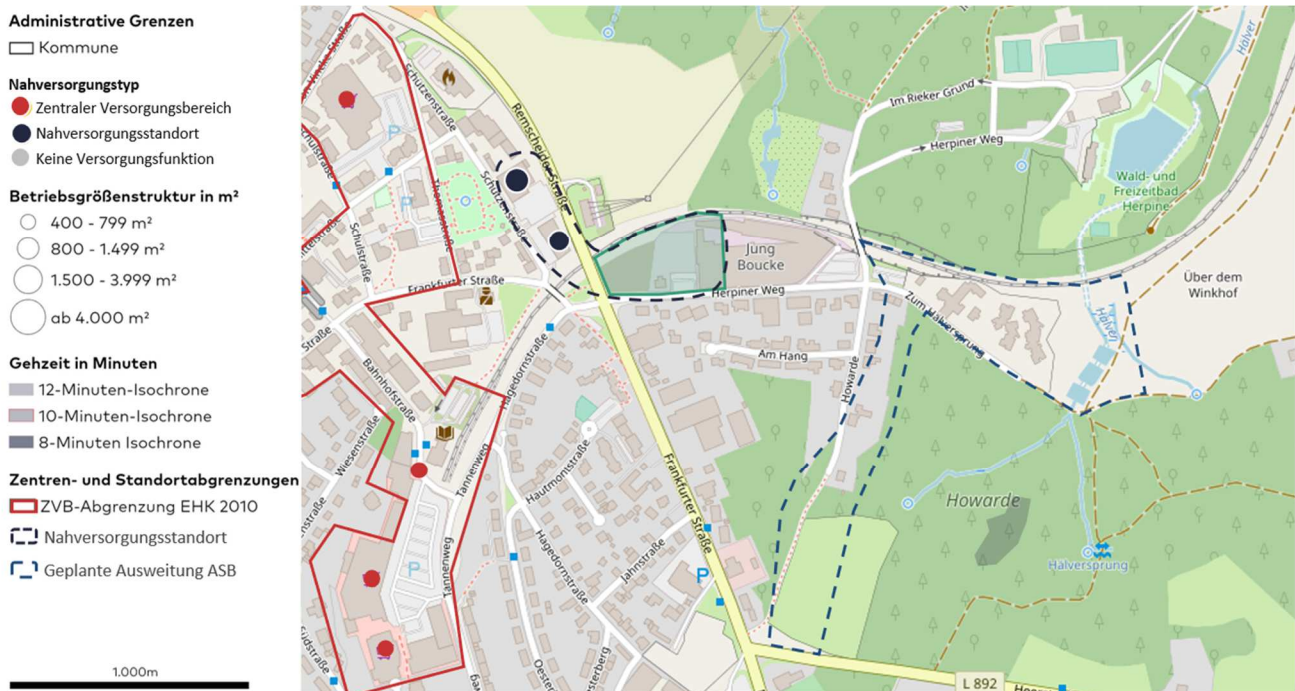


Abbildung 6: Geplante langfristige Wohnbauentwicklungen am Nahversorgungsstandort Frankfurter Straße/Herpiner Weg.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Standort Frankfurter Straße/Herpiner Weg nimmt für die wohnortnahe sowie gesamtstädtische Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen somit eine wichtige Funktion ein. Daher wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

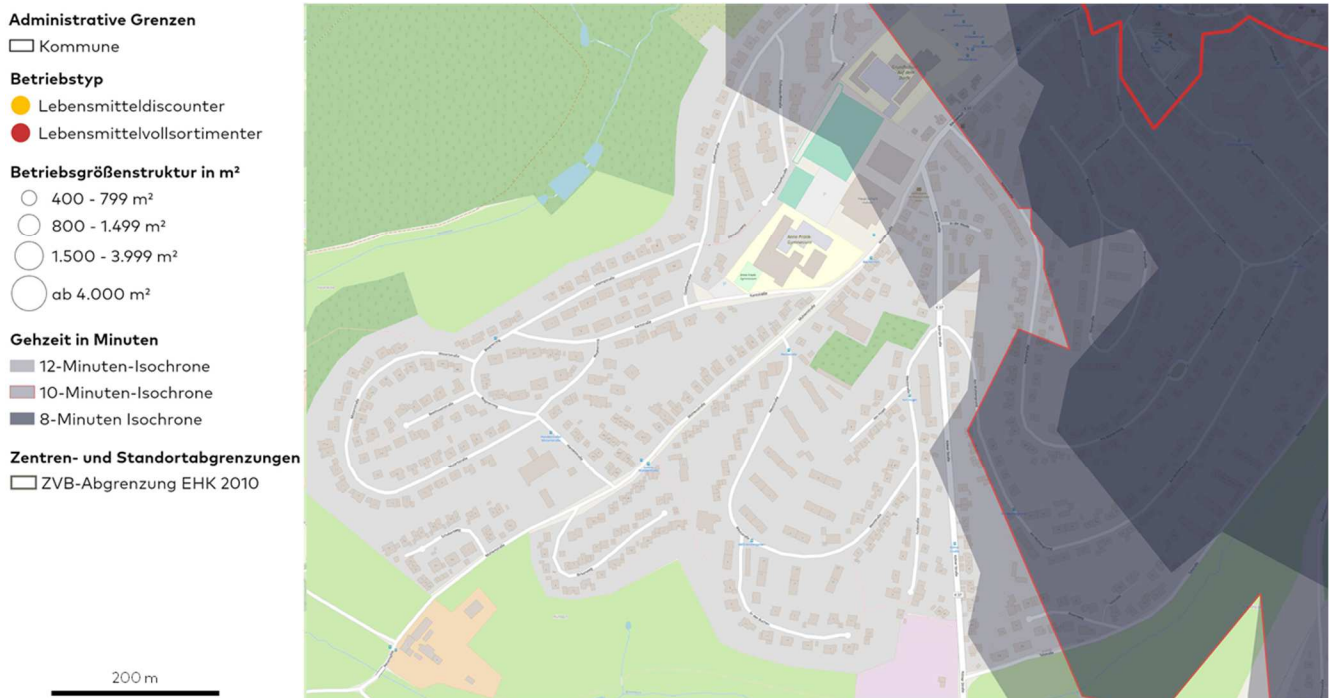
## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des discountierten Lebensmittelangebotes für die Gesamtstadt Halver (VKF-Erweiterung sowie Neuansiedlungen durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- Östliche Potenzialfläche am Herpiner Weg als Positivstandort für weitere Ansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Verlagerung Lidl Hagener Straße)
- Förderung von Wohnbauentwicklungen im Umfeld des Planstandortes am Herpiner Weg
- wenn möglich: Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV

Im Rahmen der Ausweisung des Standortbereiches Frankfurter Straße/Herpiner Weg als Nahversorgungsstandortes ist betrachtet worden, ob **alternative Standortbereiche zur Verlagerung des Lidl-Marktes** in Halver zu identifizieren sind.



Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten der fußläufigen Nahversorgung im südwestlichen Bereich des Kernsiedlungsgebietes ist der Lagebereich näher betrachtet worden. Der **südwestliche Lagebereich** weist zwar in Teilen keine fußläufige Versorgung auf. Allerdings **weist der Lagebereich aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der bestehenden Bebauungsstrukturen unüberwindbare flächenseitige Restriktionen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf**. Im südwestlichen Bereich des Kernsiedlungsgebietes von Halver lassen sich keine entsprechenden Potenzialflächen identifizieren (siehe nachfolgende Abbildung). Während insbesondere entlang der zentralen Mühlenstraße keine größeren Freiflächen für eine entsprechende Nutzung zur Verfügung stehen, sind die Nebenstraßen vornehmlich verkehrsberuhigt ausgestaltet und als reine Wohnbereiche ausgestaltet.

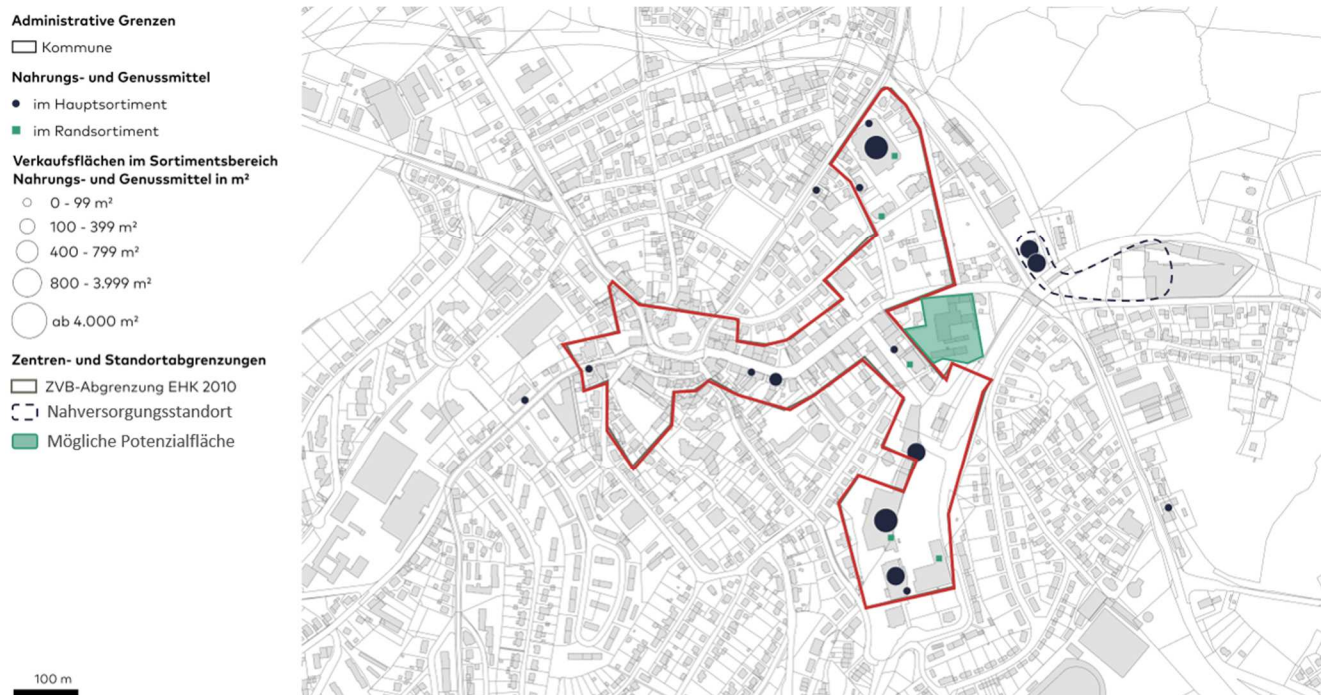


**Abbildung 7: Flächenrestriktionen im südwestlichen Bereich der Stadt Halver.**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Neben den fehlenden Flächen steht somit auch die verkehrliche Situation der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes entgegen. Der Lagebereich ist durch lokale Erschließungs- und Wohnstraßen geprägt, sodass eine moderner Nahversorger eine deutliche höhere Verkehrsbelastung für die lokale Bevölkerung erzeugen würde, da der Betrieb eine gesamtstädtische Nahversorgungsfunktion einnimmt und somit nicht nur auf die fußläufige Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet ist. **Entsprechend ist eine Ansiedlung im südwestlichen aus gutachterlicher Sicht nur sehr eingeschränkt realisierbar und wird zudem aus stadtentwicklungspolitischer Perspektive ebenfalls nicht forciert.**

Alternativ zur Verlagerung ins südwestliche Stadtgebiet ist ebenfalls **die Möglichkeit der Integration des Marktes in den zentralen Versorgungsbereich geprüft worden**. Das Innenstadtzentrum ist in seinen zentralen Bereichen durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt und weist entsprechend entlang der Frankfurter Straße im westlichen Bereich keine Flächen zur Verlagerung des großflächigen Lebensmittelmarktes auf. Gleichzeitig werden der nordöstliche sowie der südöstliche Bereich des ZVB bereits durch großflächige Anbieter geprägt. Darüber hinaus bestehen jedoch auch in diesen Bereichen keine Flächenpotenziale für eine mögliche Lidl-Verlagerung. Lediglich unmittelbar östlich schmiegt sich im Bereich südlich der Frankfurter Straße eine Potenzialfläche an den zentralen Versorgungsbereich ab, welche eine Realisierung der Verlagerung ermöglichen würde (siehe Abbildung 8).



**Abbildung 8: Potenzialflächen im Innenstadtzentrum von Halver**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

**Die Entwicklung der grundsätzlichen geeigneten Fläche östlich des ZVB steht für ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben aufgrund stadtentwicklungspolitischer Erwägungen der Stadt Halver nicht zur Verfügung.** Derzeit wird eine alternative Entwicklung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 "Zwischen Frankfurter Straße und Hagedornstraße" vorbereitet.

**Die Auseinandersetzung mit den möglichen Verlagerungsoptionen für den bestehenden Lidl-Markt im nordwestlichen Gewerbegebiet Hagener Straße zeigt, dass im südwestlichen Stadtgebiet sowie im Innenstadtzentrum aktuell und auch mittelfristig keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.** Um die auch konzeptionell gewünschte Verlagerung zur Verbesserung der Nahversorgungsfunktion des Marktes vorzubereiten, wird eine entsprechende **Ausweisung des Nahversorgungsstandortes Frankfurter Straße/Herpiner Weg** aus gutachterlicher Sicht empfohlen. Hierbei sind im Zuge der Standortbetrachtung auch die langfristigen Planungen zur Wohnbauentwicklung im östlichen Bereich des Kernsiedlungsgebiet im Bereich des Herpiner Weg mit betrachtet worden.

**Insgesamt wird somit ersichtlich, dass für die LIDL-Verlagerung kein besser geeigneter Standort im Stadtgebiet besteht.**

Durch die geplante Verlagerung des LIDL-Marktes wird der **Nahversorgungsstandort mit den bereits angesiedelten Anbietern eine weitreichende Versorgungsfunktion im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente** übernehmen. Dies entspricht den Zielstellungen der Stadt Halver, welche aus stadtstruktureller Sicht eher eine Bündelung der Nahversorgungsangebote in den zentralen Bereichen des Kernsiedlungsgebietes forciert. Die Bedeutung des Planvorhabens für die verbrauchernahe Versorgung wird insbesondere anhand der nachfolgenden Darstellung der anzunehmenden Einzugsbereiche des Planvorhabens bzw. des Nahversorgungsstandorts ersichtlich.

#### **Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens/des Nahversorgungsstandorts**

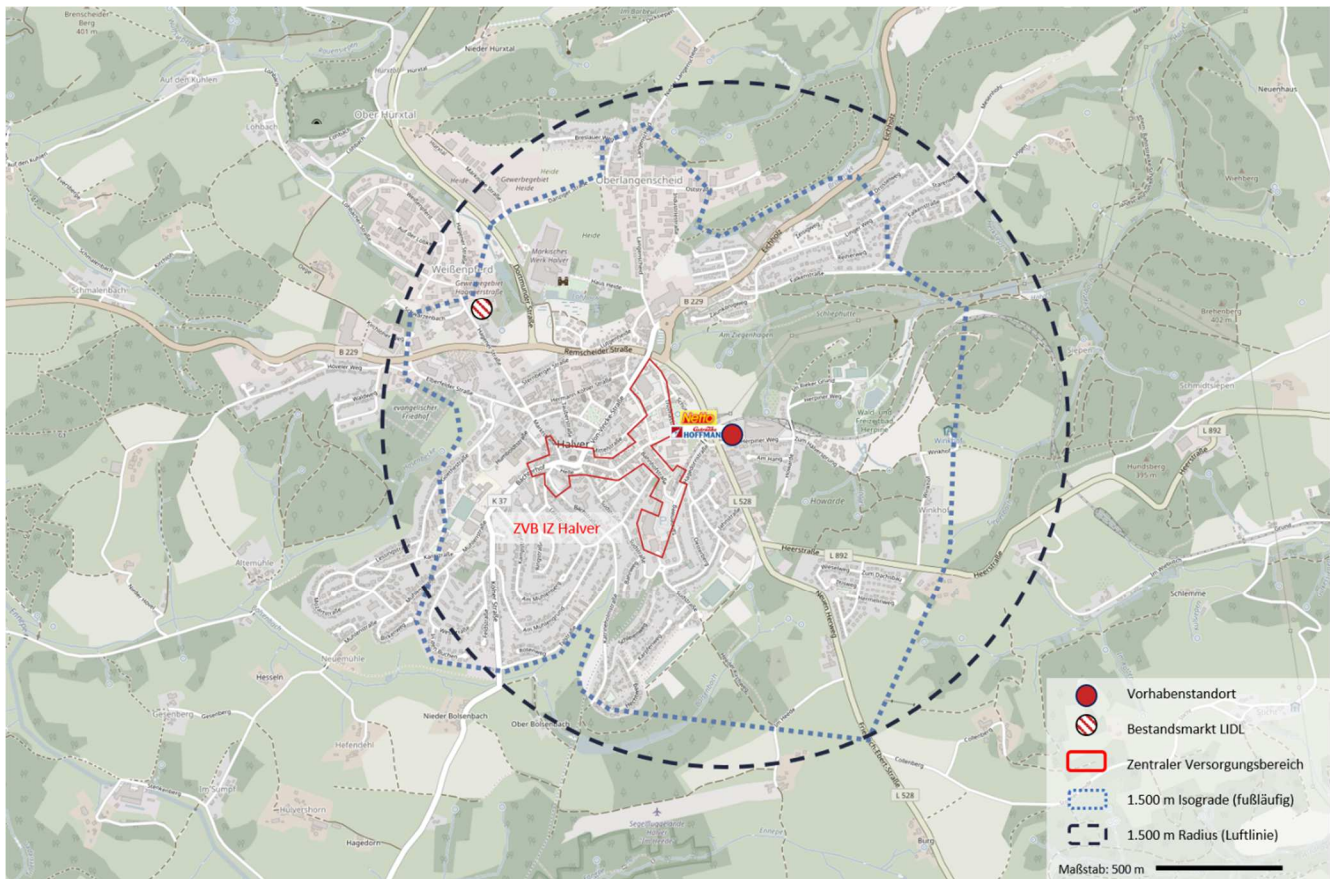
- Im Folgenden wird der standortbezogene Nahbereich des Planvorhabens bzw. des Nahversorgungsstandorts hergeleitet.

- In der Fachdiskussion sowie gemäß Einzelhandelserlass NRW findet zur Prüfung der Nahversorgungsfunktion i. d. R. ein Bezug auf das Bevölkerungspotenzial in einer fußläufigen Distanz von rd. 1.000 m um den Vorhabenstandort statt. Diese fußläufige Distanz entspricht in etwa einer Gehzeit von rd. 10 Minuten. Die Fachkommission Städtebau definiert im Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels von Oktober 2017 im ländlichen Raum eine Entfernung von bis zu 2.500 m als den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden, angemessenen Nahbereich<sup>7</sup>. Dabei ist der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte zu definieren. Auf Basis der Anzahl der Einwohner sowie der Fläche des Kernortes der Stadt Halver (rd. 10.400 Einwohner auf rd. 5,8 km<sup>2</sup> Fläche) ergibt sich eine rechnerische Einwohnerdichte von rd. 1.800 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Somit ist gemäß Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel „bei einer Einwohnerdichte von weniger als 2.500 EW/km<sup>2</sup> aber mehr als 1.250 Einwohnern der Nahbereich mit einem Radius von 1.500 Metern anzusetzen“. Ebenso kann die Analyse und Bewertung darüber hinaus auf Basis einer standortbezogenen Abgrenzung erfolgen, um u. a. auch bestehende Versorgungslücken und die Versorgungsfunktion des Planvorhabens für Teile dieser Bereiche abzubilden<sup>8</sup>.
- Nachfolgend wird ein an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasster Nahbereich (bzw. die hier lebenden Einwohner) abgeleitet. Der Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung siedlungsräumlicher, städtebaulicher, wettbewerblicher und naturräumlicher Gegebenheiten/Besonderheiten vorhabenspezifisch anzupassen.
- Für die Abgrenzung des standortbezogenen Nahbereichs wurden im vorliegenden Fall ein 1.500 m-Radius und eine Isograde von 1.500 m fußläufiger Distanz zum Vorhabenstandort angelegt. Dies begründet sich in der dispersen, ländlichen Siedlungsstruktur der Stadt Halver, der Einwohnerdichte im Bereich des Kernortes sowie der topographischen Rahmenbedingungen.
- Die folgende Abbildung stellt den abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens bzw. des Nahversorgungsstandorts dar.

<sup>7</sup> Vgl. Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel“.

<sup>8</sup> Diese Annahme entspricht den Angaben im Einzelhandelserlass NRW 2008 (S. 21). Dort heißt es, dass „der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren“ kann.





**Abbildung 9: Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens**

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Halver 2010; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 11/2019.

- Unter Berücksichtigung dieses 1.500-Meter-Radius bzw. dieser 1.500-Meter-Isograde zeigt sich, dass aus fast allen Siedlungsbereichen des Kernsiedlungsbereichs der Stadt Halver innerhalb dieser Entfernung die Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Planvorhabens gegeben ist. Lediglich die abseits des Siedlungszusammenhangs liegenden solitären Wohnstandorte liegen außerhalb des Radius bzw. außerhalb dieser Isograde. Somit dient das Planvorhaben der wohnortnahen Versorgung sowie ergänzend der „wohnortnahen Versorgung“ (so erwähnt im Urteil OVG NRW, 2 A 1510/12). Der Bestandsbetrieb LIDL dient bereits heute der wohnortnahen Versorgung in Halver, da sich sein Naheinzugsgebiet zu großen Anteilen mit dem des Vorhabenstandortes deckt.
- Darüber hinaus verfügen die außerhalb dieser Isograden liegende Teilbereiche der Stadt Halver über keine eigenen strukturprägenden Nahversorgungsangebote. Somit stellen die Anbieter im Kernsiedlungsbereich der Stadt Halver die nächstgelegenen Nahversorger dar. Die Angebotsstrukturen der Stadt Halver nehmen also eine über den standortbezogenen Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt<sup>9</sup>, die über keine eigenen strukturprägenden Nahversorgerangebote verfügen, wahr.
- Somit übernimmt das Planvorhaben bzw. der Nahversorgungsstandort Versorgungsfunktionen in dem 1.500-m-Radius bzw. der 1.500 m Isograden für rd. 9.200 Einwohner bzw. rd. 8.800 Einwohner.

<sup>9</sup> Aufgrund der jeweiligen geringen Bevölkerung dieser Teilbereiche erscheint dort die Entwicklung eigenständiger strukturprägender Nahversorgungsangebote nicht realistisch.



Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der LIDL-Verlagerung sollten unter Berücksichtigung der Gesamtwirkung des Nahversorgungsstandorts (inkl. Bestandsbetriebe) im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung vertiefend analysiert werden.

Insgesamt ergeben sich für die Nahversorgung in Halver die folgenden Entwicklungsempfehlungen.

---

## **EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN HALVER**

### **Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich**

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

### **Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln**

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender oder geplanter Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

### **Ziel 3: Restriktiver Umgang mit Ansiedlungen/Erweiterungen in Lagen ohne direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung;**

- wenn möglich: Verlagerung von Nahversorgungsbetrieben in städtebaulich nicht integrierten Standorten an konzeptionell wünschenswerte Standorte und Lagen
- restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen am Standort Von-Vincke-Straße (ehemaliger Penny-Markt).

### **Sonstige Empfehlungen:**

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

### **Empfehlungen für die weiteren Stadtteile von Halver:**

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernstadt bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (11/2019) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup>. Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund der absatzwirtschaftlichen sowie verkehrlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Stadtteilen auch perspektivisch als unrealistisch. Dennoch besteht in den dispersen Siedlungslagen durchaus ein kleinteiliges Angebot an vereinzelt Hofläden, was als positiv zu bewerten ist.

Die Etablierung von Nahversorgungsmärkten bzw. Dorfläden (s. u.) in weiteren Stadtteilen ist wünschenswert, erscheint jedoch aufgrund des begrenzten absatzwirtschaftlichen Potenzials nur bedingt und nur mit hohem Engagement der örtlichen Bevölkerung möglich.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlichen oder durch engagierte, lokale Akteure betriebenen Dorfläden bieten diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bieten. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

#### **4.4 ANSIEDLUNGSLEITSATZ FÜR ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTEN EINZELHANDEL**

Die Fortschreibung des Ansiedlungsleitsatzes für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel orientiert sich an den bewährten und für plausibel befundenen Ansiedlungsleitsätzen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010. Der vorliegende Ansiedlungsleitsatz modifiziert die bestehenden Ansiedlungsleitsätze und wird an aktuelle Erfordernisse im Hinblick auf die Steuerung der Nahversorgung angepasst. Als Konsequenz der im Rahmen dieser Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halver aus dem Jahr 2010 eingeführten Standortkategorie der Nahversorgungsstandorte unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche wird folglich der bisherige Ansiedlungsleitsatz III wie folgt geändert.

### **Modifizierung des Ansiedlungsleitsatz III: Nahversorgungsrelevanter<sup>10</sup> Einzelhandel als Hauptsortiment ...**

... ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (IZ) Halver zu sichern und zu entwickeln...

... und sekundär zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten (NVS), sowie an Standorten, die die genannten Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufweisen, zu sichern und zu entwickeln, sofern keine negativen Entwicklungen auf den ZVB sowie die Nahversorgungsstrukturen entstehen.

... außerhalb der erstgenannten Standortkategorien (IZ/NVS) sind derzeit keine Standortbereiche auszumachen, welche einen städtebaulich-funktional zielführenden Beitrag zur Optimierung der Nahversorgungsstruktur in Halver liefern könnten. Insofern wäre eine dortige Ansiedlung derzeit nicht zu empfehlen und – sofern eine solche Ansiedlung aus anderen städtebaulichen Erwägungen vorgenommen werden soll – an eine erneute Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts geknüpft.

---

<sup>10</sup> gleichzeitig auch zentrenrelevant

# 5

## Fazit und Handlungsempfehlungen

Die Stadt Halver verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Nahversorgungsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches mit klar definierten Versorgungsaufgaben. **Die Teilfortschreibung dieses Einzelhandelskonzeptes liefert eine aktualisierte und konkretisierte Nahversorgungskonzeption, die es erlaubt, aktuelle Planungen auf einer stadtweit konsistenten Basis stringent zu bewerten und darauf aufbauend bauleitplanerisch umzusetzen.** Insofern ist die Stadt Halver mit der vorliegenden Teilfortschreibung im Bereich der Nahversorgungsentwicklung gut gerüstet für anstehende Planungs- und Entwicklungsfragen.

Im Zuge der Projektbearbeitung wurde deutlich, dass mittelfristig ein **Bedarf zur gesamten Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept** – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen ist. Im Rahmen dessen wird insbesondere eine umfassende Überprüfung der Abgrenzung des Innenstadtzentrums, der Sortimentsliste und der Ansiedlungsleitsätze empfohlen.

Die Stadt Halver hat die Transformationsprozesse in der Innenstadt und Einzelhandelsentwicklung auf Basis der bisherigen einzelhandels- und zentrenorientierten Konzeptionen proaktiv begleitet und eigene Akzente zur Innenstadtentwicklung gesetzt (Nicht zuletzt durch die Bahnhofsumfeldentwicklung). So konnten aktuelle Trendentwicklungen im Einzelhandel (Digitalisierung/Online-Handel/ Fokus auf große Zentren), die oftmals negative Auswirkungen auf kleinere Zentren mit sich bringen für Halver abgefedert werden. Um hier auch zukünftig Akzente setzen zu können, ist es ratsam **weitere Handlungsmöglichkeiten zur aktiven Entwicklung des Innenstadtzentrums** ins Auge zu fassen und möglicherweise auf eine **breitere, über den Einzelhandel hinausgehende Basis** zu stellen. Erprobte und auch für Halver zutreffende Handlungsfelder sind u.a.:

- Die Erarbeitung von Offline-Strategien
- Die Erarbeitung einer Profilierungs- und Positionierungsstrategie
- Eine Stärkungskonzept für Gastronomie und weitere Frequenznutzungen in der Innenstadt (außerhalb des Einzelhandels)
- Die Implementierung eines City-Managements
- Die Ausgründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt - und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2019):** Retail Real Estate Report Germany 2019/2020. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017):** Online-Monitor 2017. Berlin.

**ILG Gruppe (Hrsg.) (2016):** Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

**ILG Gruppe (Hrsg.) (2017):** Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

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

**Stadt + Handel (2010):** Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halver 2010. Dortmund.

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

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015):** Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

## DATENBANKEN

---

**Bertelsmann Stiftung (Hrsg.):** [wegweiser-kommune.de](http://wegweiser-kommune.de)

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** [handelsdaten.de](http://handelsdaten.de)

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** [einzelhandel.de](http://einzelhandel.de)

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** [regionalstatistik.de](http://regionalstatistik.de)

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** [destatis.de](http://destatis.de)

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>		<b>SEITE</b>
Abbildung 1:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Halver und Umgebung .....	8
Abbildung 2:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	10
Abbildung 3:	Räumliche Nahversorgungssituation von Halver (Kernort).....	11
Abbildung 4:	Nahversorgungsstruktur für die Stadt Halver (Zielkonzept) .....	16
Abbildung 5:	Bewertung des Standortes Frankfurter Straße/Herpiner Weg .....	17
Abbildung 6:	Geplante langfristige Wohnbauentwicklungen am Nahversorgungsstandort Frankfurter Straße/Herpiner Weg .....	18
Abbildung 7:	Flächenrestriktionen im südwestlichen Bereich der Stadt Halver. ....	19
Abbildung 8:	Potenzialflächen im Innenstadtzentrum von Halver .....	20
Abbildung 9:	Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens.....	22

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>		<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen .....	5
Tabelle 2:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Halver.....	9



# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>LEP</b>	Landesentwicklungsplan NRW
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt - und Raumforschung	<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche	<b>NRW</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsgerichtshof	<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmittel
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>NVS</b>	Nahversorgungsstandort
<b>Drog</b>	Drogeriewaren	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>EH</b>	Einzelhandel	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof	<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>EW</b>	Einwohner	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>GVKF</b>	Gesamtverkaufsfläche	<b>ZVB</b>	zentraler Versorgungsbereich
<b>IZ</b>	Innenstadtzentrum		



---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbB**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43