



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl

- Bericht -

BBE Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19

Internet: www.bbe-standort.de

E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im November 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzeptes	3
1.3 Methodische Vorgehensweise	5
2 Herausforderungen im Einzelhandel.....	8
2.1 Fokus: Sicherung der Grund- und Nahversorgung	9
2.2 Fokus: Online-Handel	11
2.3 Fokus: Demografischer Wandel	14
3 Analyse der Angebotsstrukturen & nachfrageseitigen Rahmenbedingungen	16
3.1 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen	16
3.1.1 Räumliche Lage und verkehrliche Erreichbarkeit.....	16
3.1.2 Zentralörtliche Bedeutung & Stellung in der Region	17
3.1.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerung	19
3.2 Analyse der quantitativen Angebotsstrukturen.....	21
3.2.1 Betriebe und Sortimente	23
3.2.2 Verkaufsflächen	25
3.3 Analyse der räumlichen Strukturen	29
3.3.1 Räumliche Strukturen im Ortskern Osterwick	30
3.3.2 Räumliche Strukturen Ortskern Holtwick.....	34
3.3.3 Räumliche Strukturen Ortskern Darfeld.....	37
3.3.4 Standortbereich Handwerkerstraße, Holtwick	40
3.3.5 Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rosendahl.....	42
3.4 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen	44
3.4.1 Kaufkraftpotenzial in Rosendahl	44
3.4.2 Kaufkraftbindungsquoten.....	46
3.5 Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandels in der Gemeinde Rosendahl.....	50

4 Leitlinien und Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung	52
5 Zentren- und Sortimentskonzept	56
5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	56
5.2 Standortstruktur & Zentrenhierarchie	57
5.3 Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte	60
5.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche Ortskerne	62
5.3.1.1 ZVB Ortskern Osterwick	62
5.3.1.2 ZVB Ortskern Holtwick	64
5.3.1.3 ZVB Ortskern Darfeld	65
5.3.2 Fachmarkt- und Bestandsstandorte	66
5.3.3 Zusammenfassung: Zentren- und Standortstruktur im Überblick	69
5.4 Sortimentsliste	70
5.4.1 Einordnung und Herleitung einer örtlichen Sortimentsliste	70
5.4.2 Rosendahler Sortimentsliste	74
5.5 Grundsätze zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung	80
5.5.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels	81
5.5.2 Ansiedlungsregeln des zentrenrelevanten Einzelhandels	82
5.5.3 Ansiedlungsregeln des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels	86
5.5.4 Ansiedlungsregeln des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	90
5.5.5 Zusammenfassung: Ansiedlungsregeln im Überblick	92
6 Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Rosendahl	94
7 Schlusswort	98
8 Abbildungsverzeichnis	100

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland wird seit Jahren durch anhaltende strukturelle Veränderungsprozesse geprägt. Sowohl die konzeptionelle Ausrichtung und das Erscheinungsbild als auch die räumliche Struktur dieses Wirtschaftssektors haben sich in den vergangenen Jahrzehnten nachhaltig gewandelt. Aufgrund veränderter Standort- und Objektanforderungen sind zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentren entstanden, wodurch die Innenstädte in ihrer Funktionalität und Attraktivität oftmals an Bedeutung eingebüßt haben. Auch die Zielvorstellung einer wohnortnahen und dezentralen Grundversorgung der Bevölkerung ist aufgrund der Konzentrationsprozesse im Einzelhandel zunehmend schwieriger zu erhalten bzw. zu realisieren.

Strukturelle Veränderungen
im deutschen
Einzelhandel

Für die Funktionalität sowie Attraktivität gewachsener Ortskerne mit ihrem vielfältigen Angebot an Versorgungsstrukturen, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen kommt dem Einzelhandel eine zentrale Bedeutung zu. Die Ortskerne sind oftmals nicht nur Versorgungsschwerpunkt einer Gemeinde, sondern auch Kommunikations- und Identifikationspunkt für viele Bürger. Es besteht daher ein öffentliches sowie privates Interesse am Erhalt sowie der Förderung der Funktionsfähigkeit und der Nutzungsvielfalt der Ortskerne mit ihren örtlichen Besonderheiten. Dies bedeutet, dass städtebauliche Fehlentwicklungen wie Leerstände, Trading-down-Prozesse oder Mindernutzungen und damit einhergehend ein Attraktivitätsverlust der Ortskerne vermieden werden sollen. Die Einzelhandelsentwicklung ist daher auf geeignete Standortbereiche zu lenken, ohne zugleich über Gebühr in den marktwirtschaftlichen Standortwettbewerb eingreifen zu wollen.

Öffentliches Interesse
zur Steuerung

Städtebauliche Zielvorstellungen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen sind somit in ein ausgewogenes und zugleich verträgliches Verhältnis zu stellen. Der räumlichen Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels sowie der Sicherung und Entwicklung zukunftsfähiger Angebotsstrukturen durch die Kommunen kommt hierbei eine wesentliche Rolle zu. Dies geschieht letztlich vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen.¹

Ausgewogenes
Verhältnis
unterschiedlicher Ziele

¹ Novellierung Baugesetzbuch, aktuelle Rechtsprechung des Bundes- / Oberverwaltungsgerichts, Vorgaben der Landesplanung

Die Gemeinde Rosendahl sieht sich innerhalb dieses Spannungsfeldes unterschiedlicher Zielsetzungen vor der Aufgabe, eine auf die ortsspezifische Situation abgestimmte Gesamtkonzeption mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlich-funktional ausgewogenen Steuerung der örtlichen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, um so zum Erhalt und zur Entwicklung städtebaulich schützenswerter Nutzungs- und Standortstrukturen beizutragen. Als fachlicher Beitrag zur Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung soll das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept daher wesentliche städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung auf Basis der aktuellen gesetzlichen Grundlagen des Bundes bzw. des Landes formulieren.

Konzept für gemeinde-
entwicklungspolitische
Entscheidungen

Die Notwendigkeit eines solchen städtebaulichen Konzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist in entsprechenden Urteilen des OVG NRW hervorgehoben worden, da „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann (...) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, in aller Regel die Feststellung zulassen, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist“.²

Grundlage des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine aktuelle Bestandsaufnahme der örtlichen Angebotsstrukturen sowie eine Analyse der Nachfragesituation wie auch der städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Die Analyse bildet die Basis zur Formulierung von Leitlinien und Zielsetzungen für einzelne Standortbereiche in Rosendahl sowie für räumlich-funktionale Steuerungsinstrumente im Hinblick auf gemeindeverträgliche und zugleich wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsentwicklungen. Unabdingbare Bestandteile eines rechtssicheren Konzeptes sind:

Bestandteile des
Konzeptes

- eine umfassende und differenzierte Analyse der städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Ausgangssituation,
- eine detaillierte Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel,
- die Formulierung übergeordneter Leitlinien und Zielvorstellungen zur Steuerung des Einzelhandels,
- die Entwicklung eines räumlichen hierarchischen Zentrenmodells mit Zuweisung von Versorgungsfunktionen für die einzelnen Standorte,
- die Herleitung und Darstellung zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer exakten räumlichen Lage und Ausdehnung (parzellen-

² OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 – 7 D 8/04 NE

scharf) sowie ihrer Versorgungsfunktion (ggf. inkl. etwaiger Potenzialflächen),

- die Darstellung und Einordnung sonstiger Standorte und Agglomerationen des Einzelhandels (insb. großflächige Sonderstandorte),
- die Erarbeitung einer ortstypischen Sortimentsliste („Rosendahler Liste“),
- die Herleitung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels („Ansiedlungsregeln“).

Darüber hinaus sind u. a. Aussagen zu zukünftigen, bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten, Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung, Vorgaben und Empfehlungen für die Bauleitplanung sowie die Herleitung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung des nicht großflächigen Einzelhandels Bausteine eines Konzeptes.

Für die Projektbearbeitung und -durchführung sind als Projektleiter Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche sowie Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster verantwortlich.

1.2 Rechtliche Einordnung des Einzelhandelskonzeptes

Die (planungsrechtliche) Steuerung des Einzelhandels ist Gegenstand der kommunalen Planungshoheit. Die öffentliche Hand kann durch das Bau- und Planungsrecht sowie die kommunale Genehmigungspraxis aktiv Einfluss auf die räumlich-funktionale Entwicklung des örtlichen Einzelhandels nehmen und bestimmte Entwicklungen auf städtebaulich gewünschte Standorte lenken. Für die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Zuge von Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung ist jedoch eine sorgfältig erarbeitete städtebauliche Begründung unerlässlich. Dies gilt insbesondere für mögliche Ausschlüsse, Untersagungen und Einschränkungen, welche frei von willkürlichen Festsetzungen sein müssen. Eine fundierte Untersuchung der örtlichen Verhältnisse und hierauf basierend die hinreichend konkrete Ableitung der einzelnen Planungsziele sind für eine rechtssichere Steuerung grundlegende Voraussetzung. Hierzu ist in aller Regel ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erforderlich. Die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundlage der Bauleitplanung müssen sowohl hinreichend bestimmt, schlüssig, nachvollziehbar als auch auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt sein.

Ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Instrument zur

EHK =
Steuerungsinstrument

Grundlage für sachgerechte Abwägung

Festlegung der künftigen Gemeinde- und Einzelhandelsentwicklung dar. Es ist Grundlage für eine sachgerechte Planung und Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben. Das Konzept entwickelt Rechtskraft durch einen politischen Beschluss, i. d. R. einen Ratsbeschluss und ist dann im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als informelle städtebauliche Planung kommt nicht die Funktion von bindenden Vorentscheidungen zu. Ein derartiges Konzept erzeugt zwar eine interne Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung, nicht jedoch unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Weder wird bestehendes Baurecht aufgehoben noch neu geschaffen, ein Konzept schafft vielmehr die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze wie Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung z. B. durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.³ Bebauungspläne ohne eine entsprechende fachlich fundierte Grundlage leiden hingegen an Begründungsmängeln.

Schaffung einer städtebaulichen Begründung

Mit der Aufstellung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte und der sich hieran anschließenden notwendigen planungsrechtlichen Umsetzung durch Bauleitpläne können die Städte und Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren unterstützen bzw. eine ausgewogene Versorgungsstruktur sicherstellen. Zentrenkonzepte sind demnach nicht nur allein auf die Sicherung des Bestandes, sondern auch auf die Konzeption einer anzustrebenden Versorgungs- und Zentrenstruktur ausgelegt. Dies schafft eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung einzelner Vorhaben im Sinne einer zukunftsorientierten Zentrenstruktur.

EHK = städtebauliche Begründung

Die Steuerung des örtlichen Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Planungshoheit unterliegt dabei rechtlichen Grundlagen und Zielvorgaben des Bundes bzw. des jeweiligen Landes. So werden im Rahmen

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW), sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ sowie
- der aktuellen Rechtsprechung (diversere Urteile des Bundes- und Oberverwaltungsgerichtes)

Rechtliche Grundlagen des Konzeptes

³ Der Zeitpunkt der jeweiligen Planung / Planumsetzung richtet sich nach ihrer Erforderlichkeit, d. h. die Gemeinde kann sich darauf beschränken, zunächst nur dort bauleitplanerisch aktiv zu werden, wo ein konkreter Handlungsbedarf besteht.

klare und eindeutige Anforderungen formuliert.

Neben einer städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels schafft ein Konzept die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit für die gewerbliche Wirtschaft. Durch eindeutige Regelungen und Festlegungen können sowohl örtliche als auch sonstige Akteure ihre Planungen und Investitionsentscheidungen vorantreiben, ohne gleichzeitig mit einem „unfairen Wettbewerb“ städtebaulich nicht geeigneter, aber oftmals wirtschaftlich interessanter Standorte rechnen zu müssen. Die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen dabei den Wettbewerb im Einzelhandel nicht verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf städtebaulich geeignete Standortbereiche lenken, so dass sowohl bestehende Betriebe als auch Ansiedlungsvorhaben hiervon profitieren. Darüber hinaus kann das Aufzeigen wirtschaftlicher Potenziale einen Beitrag zu einer aktiven Standort- und Wirtschaftspolitik darstellen.

Planungs- und
Investitionssicherheit &
aktive Standortpolitik

1.3 Methodische Vorgehensweise

Grundlage gemeindlicher Einzelhandelskonzepte ist eine fundierte und differenzierte Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten. Sie bildet die Basis für die hieraus abgeleiteten konzeptionellen Empfehlungen wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Wesentliche
Leistungsbausteine

Abb. 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes



Quelle: eigene Darstellung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept basiert auf einer umfangreichen und differenzierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Gemeinde Rosendahl. Es sind die nachfolgenden Analyseschritte vorgenommen worden, die eine funktionale (nach Sortimenten) sowie räumliche (nach Standortlagen) Differenzierung erlauben:

- Durchführung einer vollständigen Bestandserhebung sämtlicher Einzelhandelsunternehmen im Gemeindegebiet von Rosendahl
- Qualitative Bewertung des Angebotes des örtlichen Einzelhandels
- Städtebauliche Bewertung einzelner Lagen oder Standorte
- Analyse der örtlichen Nachfragesituation

Mit den vorgenannten methodischen Analysebausteinen erfüllt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept die rechtlichen Anforderungen zur Verabschiedung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Vor dem Hintergrund der verwaltungsinternen Bindungswirkung wurde für die Erarbeitung des Konzeptes ein breit angelegter und intensiv geführter Kommunikations- und Abstimmungsprozess unter Beteiligung des Rates der Gemeinde Rosendahl, der Verwaltung, örtlicher Akteure sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ziel ist es, die konzeptionellen Empfehlungen auf Grundlage einer breiten Akzeptanz per Ratsbeschluss verabschieden zu können. Hierbei wurden folgende Schritte gewählt:

- Abstimmungs- und Informationsgespräche mit dem Auftraggeber sowie den Trägern öffentlicher Belange
- Einrichtung eines projektbegleitenden Arbeitskreises bestehend aus Vertretern nachfolgender Akteure und Institutionen⁴:
 - Vertreter der Bezirksregierung Münster
 - Vertreter der IHK NordWestfalen
 - Vertreter des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Münsterland e. V.
 - Vertreter der Handwerkskammer Münster
 - Vertreter der Kaufmannschaft der Gemeinde Rosendahl

⁴ Besonderer Dank für zahlreiche Hinweise und Vorschläge gebührt den Mitgliedern des projektbegleitenden Arbeitskreises.

- Vertreter der im Rat der Gemeinde Rosendahl vertretenen Fraktionen
- Vertreter der Verwaltung
- Vorstellung des Konzeptes in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses
- Informationsveranstaltung für die Bürger
- Öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Rosendahl; parallel hierzu Beteiligung der Nachbarkommunen sowie erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die auf diese Weise eingegangenen Anregungen sind im Planungsprozess berücksichtigt und entsprechend abgewogen worden.

2 Herausforderungen im Einzelhandel

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten derart dynamische und grundlegende Veränderungen hinsichtlich des Erscheinungsbildes, der Funktionsweise sowie der räumlichen Ausprägungen gezeigt wie im Einzelhandel. Maßgeblich verantwortlich sind dabei insbesondere nachfolgende Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite sowie deren mögliche Bedeutung und Herausforderung für die künftige Stadtentwicklung.

Allgemeine
Herausforderung für die
Stadtentwicklung

Abb. 2: Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel

ENTWICKLUNGEN IM EINZELHANDEL	BEDEUTUNG FÜR DIE STADTENTWICKLUNG
Anhaltendes Flächenwachstum & rückläufige Betriebszahlen	Ausdünnen kleinteiliger Versorgungsstrukturen
Unternehmenskonzentration	Verlust der „Angebotsvielfalt“
Zunehmender Filialisierungsgrad	Gefahr der Uniformität
Marktanteilsverschiebung insbesondere zugunsten von Discount- und Fachmarktbetrieben	Nachfrage- und Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte Standortlagen wächst
Entstehung neuer Handelsformate / Einzelhandelsgroßprojekte	Handelsformate mit veränderten Standortanforderungen (z. B. autokundenorientierte Standortpräferenzen)
Bedeutungszuwachs Online-Handel	Neue Herausforderungen ohne Raumbezug
Bedeutungsverlust innerstädtischer Kauf- und Warenhäuser	Verlust struktur- und standortprägender innerstädtischer „Flaggschiffe“
Veränderte Standortentscheidungen bei Einkaufszentren	Innerstädtische Einkaufszentren mit Chancen und Risiken
Zunehmende Fluktuation im örtlichen Einzelhandel	Stetige Veränderungen beim Angebot und im Erscheinungsbild
Wandel der demographischen Strukturen	Bedeutung der wohnungsnahen Versorgung wächst
Veränderung der Konsumentenbedürfnisse und der Einkaufsgewohnheiten	Ausdifferenzierung des Angebots mit differierenden räumlichen Anforderungen

Quelle: eigene Darstellung

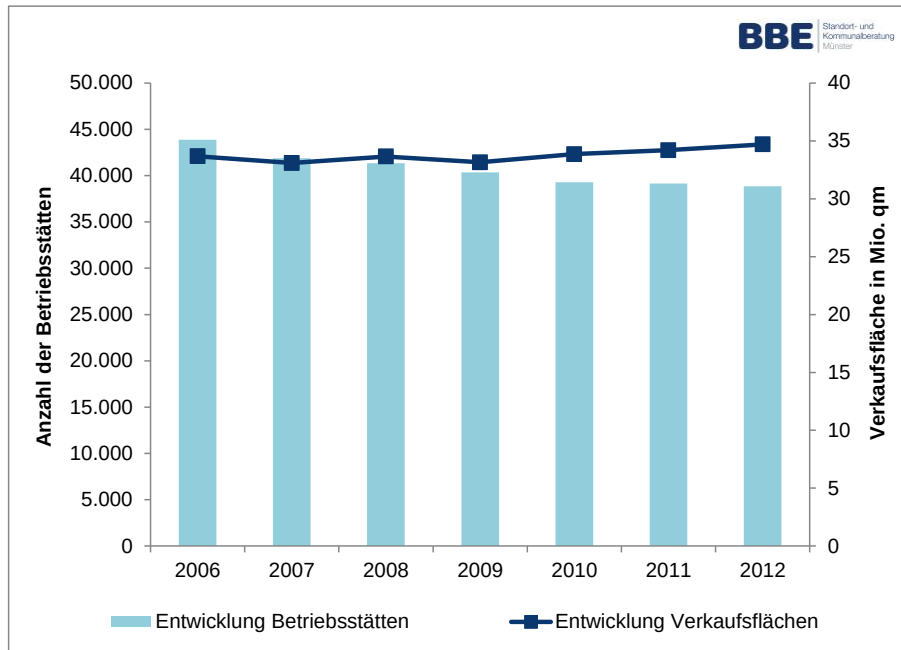
Insbesondere kleinere Städte und Gemeinden stehen vor besonderen Herausforderungen, die sich neben den allgemeinen Veränderungen aus dem Wettbewerb mit anderen Städten und Standorten ergeben. Aufgrund der Vielzahl der veränderten Parameter der Entwicklung soll nachfolgend auf die Aspekte eingegangen werden, die für die Gemeinde Rosendahl die wesentlichen Rahmenbedingungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung darstellen.

Herausforderungen
für die Gemeinde
Rosendahl

2.1 Fokus: Sicherung der Grund- und Nahversorgung

Die Entwicklung des deutschen Lebensmitteleinzelhandels ist seit vielen Jahren durch steigende Verkaufsflächengrößen der einzelnen Betriebsstätten bei gleichzeitig sinkender Anzahl von Anbietern gekennzeichnet.

Abb. 3: Entwicklung der Betriebsstätten



Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2013

So liegt mittlerweile die Markteintrittsgröße je nach Betreiber bei Discountmärkten zwischen 1.000 und 1.300 qm Verkaufsfläche, bei Anbietern mit Vollsortiment bei mindestens 1.500 bis 1.800 qm Verkaufsfläche. Auch die vielerorts geplante oder realisierte Erweiterung der bestehenden Discountmärkte auf obige Dimensionierungen ist ein deutliches Zeichen der aufgezeigten Entwicklung.

Hiermit geht nicht nur ein Ausdünnen des Versorgungsnetzes vorrangig in Randlagen oder kleineren Orten mit steigenden Anforderungen an das wirtschaftliche Potenzial der Standorte bzw. des Einzugsgebietes einher. Insbesondere für kleinere Städte und Gemeinden wird es zunehmend schwerer, ein flächendeckendes und vielfältiges Angebot an Nahversorgungsleistungen für ihre Verbraucher vor Ort vorzuhalten.

Verstärkt hat sich die Entwicklung durch die Insolvenz der Drogeriekette SCHLECKER, für die oftmals kein sonstiger Drogeriefachmarkt als Ersatz nachgefolgt ist. Befragungen insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden zeigen, dass diese Angebote von den Verbrauchern vermisst werden, wenngleich die sonstigen Anbieter vor Ort oftmals ihr Angebot ausgeweitet haben. In manchen Orten konnten sich aber auch

Größensprung der
Betriebe

Lücken bei
Drogeriemärkten

inhabergeführte oder genossenschaftlich organisierte Anbieter etablieren, die die Lücke haben schließen können.

Gerade in kleineren Städten und Gemeinden stellen Nahversorgungsbetriebe aber nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind oftmals Frequenzbringer für die gewachsenen Ortskernlagen. Angesichts der Bedeutung dieser Betriebe kommt ihnen für die Entwicklung der Zentren sowie der Sicherung der Grund- und Nahversorgung eine besondere Bedeutung zu.

Frequenzfunktion

Bei der Herleitung kommunaler Zielvorstellungen zur planerischen Steuerung von Nahversorgungsanbietern spielt neben der räumlichen Ausdehnung des Gemeindegebietes sowie der Siedlungsstrukturen die Verfügbarkeit von Flächen in den Zentren eine erhebliche Rolle. So verhindern oftmals kleinteilige Bebauungsstrukturen oder denkmalgeschützter Bestand die (gewollte) Entwicklung großflächiger Lebensmittelbetriebe in den Zentren.

Zielvorstellungen

Zugleich stellt die Sicherung einer möglichst umfassenden kleinmaschigen Nahversorgung ein wesentliches kommunales Ziel dar, welches einen moderaten Einsatz planungsrechtlicher Instrumente rechtfertigt. Eine funktionierende Nahversorgung zeichnet sich dadurch aus, dass sie Angebote des täglichen Bedarfs möglichst dezentral und wohnungsnah vorhält und die fußläufige Erreichbarkeit möglichst vieler Bürger sicherstellt. Hierzu können neben zentralen Versorgungsbereichen auch integrierte Nahversorgungsstandorte (Solitärstandorte) beitragen.

Kleinmaschige
Nahversorgung

Es sind jedoch folgende Voraussetzungen sicherzustellen.

Voraussetzungen

- Standorte für Nahversorgung sind auf Wohnsiedlungsbereiche bzw. Wohnquartiere zu konzentrieren (Integration).
- Die Umsatzleistungen solcher Betriebe sind in einem angemessenen Umfang zur zu versorgenden Bevölkerung zu bemessen. Anders formuliert sollte die Nahversorgung einer Stadt oder Gemeinde nicht auf wenige leistungsstarke Betriebe konzentriert werden.
- Um den Bürgern eine mögliche Vielfalt unterschiedlicher Betriebsformen und Betreiber bieten zu können, ist die Angebotsvielfalt bei zukünftigen Entscheidungen einzubeziehen.

Bei der räumlichen Steuerung von Nahversorgungsbetrieben sind nicht nur die Betriebe oberhalb der Großflächigkeitsgrenze (> 800 qm Verkaufsfläche) in die Betrachtung einzubeziehen, sondern auch die so genannten strukturprägenden Betriebe. So ist es in der Fachpraxis unstrittig, dass beispielsweise ein Betrieb mit 799 qm Verkaufsfläche erhebliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen haben kann. In den planungsrechtlichen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden daher auch zu diesen Betriebstypen Aussagen getroffen.

Räumliche Steuerung

Dem Ausbau sowie der Sicherung bestehender Betriebe kommt bei der Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen oftmals eine höhere Bedeutung als möglichen Neuerrichtungen zu. Etwaige freie Potenziale sind daher zunächst auf diese Betriebsstätten zu lenken, sofern sie die notwendige Integration und somit eine Nahversorgungsfunktion aufweisen.

Bestandssicherung vor
Neuerrichtung

Neben den marktüblichen Formaten und Betreibern des stationären Handels können sonstige Akteure durchaus Versorgungsfunktionen übernehmen. Hierbei seien u. a. Wochenmärkte oder mobiler Handel erwähnt, die sich in vielen Fällen nicht nur durch ihre Nähe zum Verbraucher, sondern auch zum Produzenten auszeichnen.

Sonstige Betreiber

Angesichts der bereits heute deutlich erkennbaren Strukturbrüche und der daraus resultierenden städtebaulichen Folgen sowie vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist ein planerischer und behutsamer Umgang mit zukünftigen Entwicklungen der Nahversorgung wichtiger denn je.

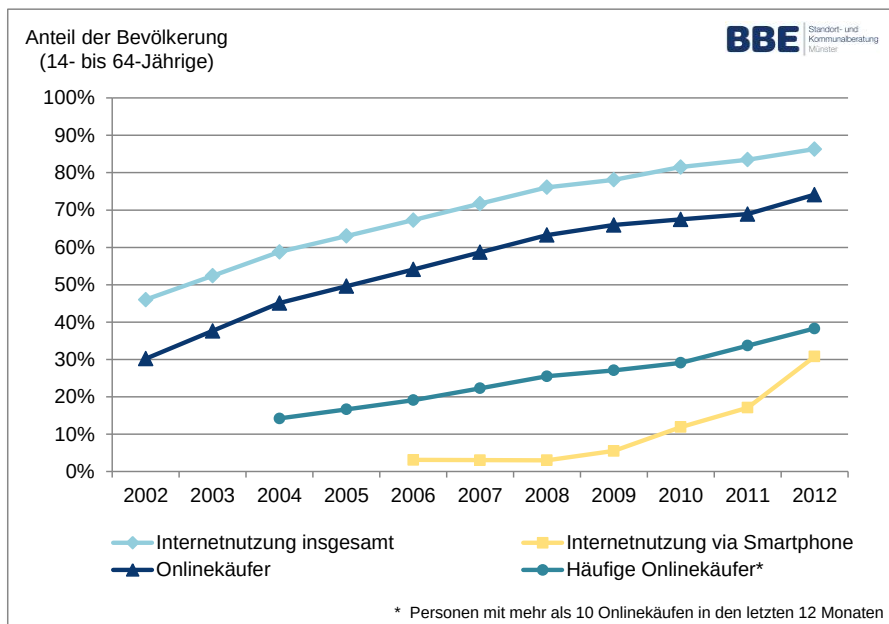
2.2 Fokus: Online-Handel

Neben den aktuellen Entwicklungen im stationären Einzelhandel mit ihren räumlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist mit der flächendeckenden Etablierung der Internetnutzung der Online-Handel in den Fokus vieler Verbraucher gerückt. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich entsprechende Vertriebsformen nicht mehr nur bei jüngeren Verbrauchern, sondern unabhängig von Alters- und Käuferschichten.

Im Jahr 2012 nutzten rd. 74 % der Personen zwischen 14 und 64 Jahren das Internet zum Kauf von Produkten und Dienstleistungen, was einem Anstieg von rd. 5 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Etwa 38 % tätigen dabei mehr als 10 Einkäufe pro Jahr. Die Verbreitung von Smartphones hat zudem dazu geführt, dass die Kunden nicht ausschließlich an ihren heimischen Internetanschluss gebunden sind, sondern standortunabhängig Preise vergleichen oder Online-Käufe tätigen können. Diese Entwicklung führt im Sinne des Multi-Channel-Ansatzes zu einer zunehmenden Verzahnung des stationären Geschäfts mit dem Online-Handel.

74 % kaufen im
Internet ein

Abb. 4: Entwicklung von Internetnutzern / Onlinekäufern der 14- bis 64-jährigen Bevölkerung



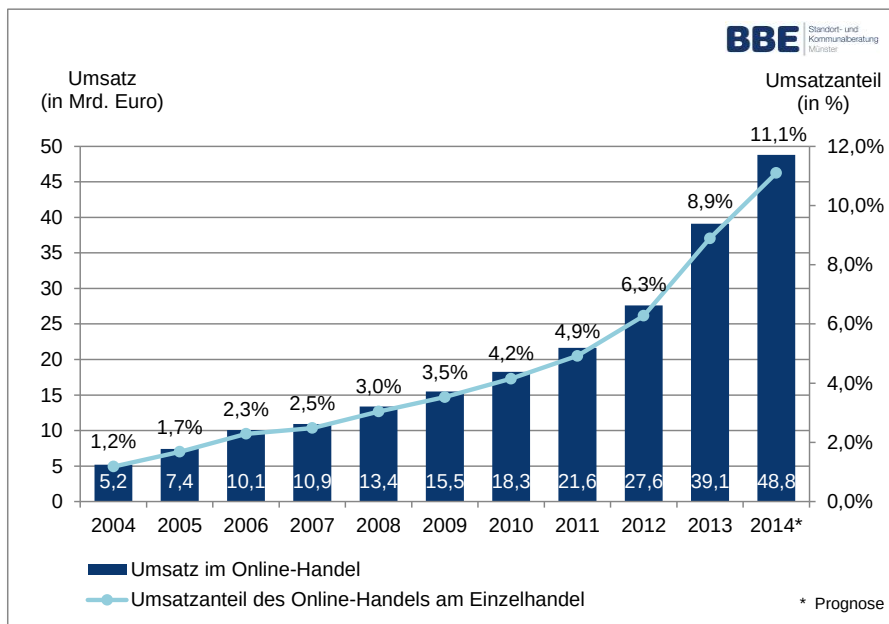
Quelle: eigene Darstellung; Institut für Demoskopie Allensbach, 2012

Der Online-Handel konnte in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum zwischen 15 und 30 % pro Jahr verzeichnen, sodass im Jahr 2013 ein Umsatz von 39,1 Mrd. € erreicht wurde. Dies entspricht knapp 9 % des Gesamtumsatzes im Einzelhandel. Vor dem Hintergrund stagnierender Einzelhandelsumsätze wird deutlich, dass dieser Anteil zukünftig weiter zunehmen wird.

Etwa 9 % Anteil am Einzelhandelsumsatz

Während der Umsatz im Online-Handel stetig wächst, sind die Umsätze der traditionellen Absatzwege des Versandhandels zunehmend rückläufig. Wurden im Jahr 2000 noch weniger als 5 % des Versandhandelsumsatzes im Internet erzielt, lag dieser Anteil 2011 bereits bei rd. 64 % und wird der Prognose nach für 2014 voraussichtlich sogar auf 88 % ansteigen. Der Online-Handel ersetzt demnach zum einen den traditionellen Versandhandel, führt aber auch zu deutlichen Kaufkraftverlusten des stationären Handels.

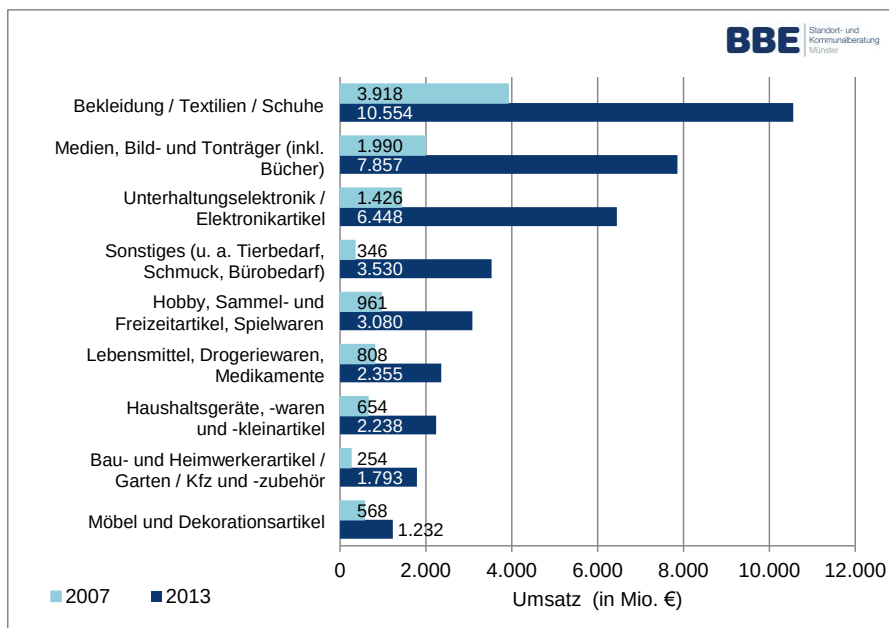
Abb. 5: Umsatzanteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz



Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2014; Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), 2014

Zwar konnten alle Branchen im Online-Handel in den vergangenen Jahren ein deutliches Umsatzwachstum verzeichnen, die Entwicklungen vollziehen sich jedoch sehr unterschiedlich. Die umsatzstärkste Branche ist mit rd. 10,6 Mrd. € der Bereich Bekleidung, Textilien und Schuhe, unmittelbar gefolgt von Medien, Bild- und Tonträgern (rd. 7,9 Mrd. €), wobei ein Großteil der Umsätze dieser Branche mit Büchern erzielt wird sowie Unterhaltungselektronik und Elektroartikeln mit rd. 6,5 Mrd. €. An vierter Stelle befindet sich mit bereits deutlichem Abstand der zusammengefasste Bereich sonstiger Sortimente (u. a. Tierbedarf, Schmuck, Bürobedarf). Es wird deutlich, dass insbesondere zentrenprägende Sortimentsgruppen zunehmend über das Internet gekauft werden. In einigen dieser Sortimentsgruppen werden bereits heute 15 bis 25 % der Kaufkraft im Internet ausgegeben. Dem gegenüber konnte sich der Online-Handel in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Maße etablieren.

Zentrenprägende
Sortimente

Abb. 6: Umsatzstärkste Warengruppen im interaktiven Handel

Quelle: eigene Darstellung; Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bev), 2014

Ohne Zweifel stellt der Online-Handel den klassischen, stationären Einzelhandel vor Herausforderungen. So bedarf es kontinuierlicher Marktbeobachtungen, -anpassungen und einer entsprechenden Weiterentwicklung der Geschäftsstrategien, um sich zukünftig in diesem Wettbewerb behaupten zu können. Neben der oftmals als Bedrohung wahrgenommenen Konkurrenz des Online-Handels kann dieser für die stationären Einzelhändler gleichzeitig allerdings auch eine Chance darstellen, ihre bisherigen Vertriebskanäle auszuweiten bzw. miteinander zu vernetzen (sog. Multi-Channel-Vertrieb).

2.3 Fokus: Demografischer Wandel

Nahezu alle Städte und Gemeinden sehen sich erheblichen Veränderungen der Demografie ausgesetzt. Dies betrifft nicht nur die Einwohnerzahl und Altersstruktur der Bevölkerung, sondern hierdurch veränderte Lebens- und Einkaufsorientierungen.

Durch die älter werdende Bevölkerung ist teilweise ein Mobilitätsverlust breiter Bevölkerungsteile zu erwarten, so dass die Ansprüche an eine wohnungsnahe Versorgung deutlich steigen werden und dem Erhalt und der Entwicklung dezentraler Strukturen eine zunehmende Bedeutung zukommt.

Erfahrungen aus unterversorgten Ortsteilen oder Quartieren haben gezeigt, dass hierdurch der Wegzug der Bürger und somit die demografi-

Bedeutungszuwachs
Nahversorgung

sche Entwicklung noch beschleunigt werden. Zum Erhalt örtlicher Strukturen wird es umso wichtiger sein, die weiteren Angebote zur Daseinsvorsorge z. B. in örtlichen Netzwerken zu organisieren und zum Verbleib in der eigenen Wohnung bzw. dem Wohnort oder Quartier beizutragen.

Erste Erfahrungen aus Modellprojekten zeigen, dass technische Assistenzsysteme einen Beitrag zu einem möglichst angenehmen und somit langen Verbleib in gewohnten Strukturen leisten können. Es wird sich zeigen müssen, inwieweit diese Systeme mit örtlichen Kommunikations-, Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten verknüpft werden können.

Möglichkeiten technischer Assistenzsysteme

Der demografische Wandel macht aber auch vor den Betreibern lokaler Geschäfte nicht halt, so dass der Erosionsprozess im inhabergeführten Einzelhandel hierdurch noch beschleunigt wird. Bestand werden im Wettbewerb um qualifizierte Kaufleute nur die Standorte haben, die über attraktive Strukturen nicht nur der angebotenen Waren, sondern auch der Rahmenbedingungen wie z. B. Barrierefreiheit oder seniorengerechte Angebote haben.

Nachfolge qualifizierter Kaufleute

3 Analyse der Angebotsstrukturen & nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Zur Einordnung der Gemeinde hinsichtlich der einzelhandelsspezifischen und städtebaulichen Ausgangssituation erfolgt zunächst eine Darstellung der wirtschaftsräumlichen und standortrelevanten Rahmenbedingungen sowie die Analyse der Angebots- sowie Nachfragestrukturen in Rosendahl als Grundlage für das Zentren- und Standortkonzept.

3.1 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

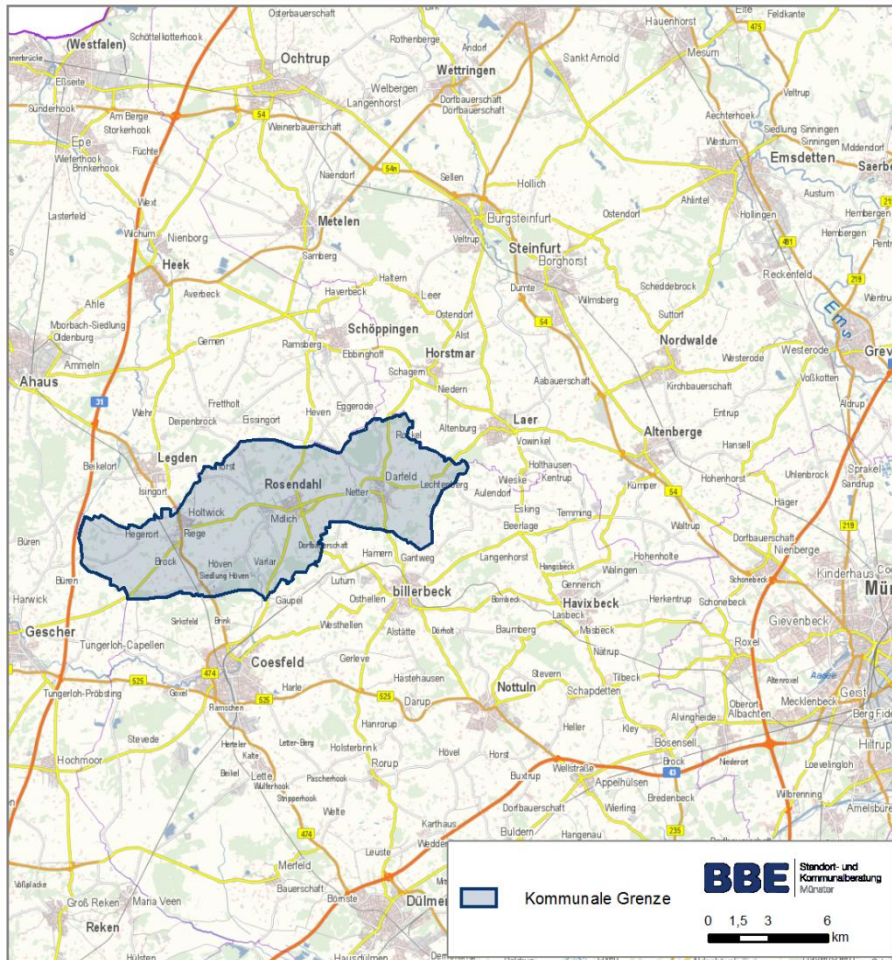
Im Nachfolgenden werden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Standortfaktoren, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Nachfrage und das Einzelhandelsangebot in Rosendahl auswirken können, dargestellt. Hierbei werden geographische, verkehrliche sowie siedlungs- und infrastrukturelle Gegebenheiten untersucht.

3.1.1 Räumliche Lage und verkehrliche Erreichbarkeit

Die Gemeinde Rosendahl liegt in Nordrhein-Westfalen im Kreis Coesfeld im westlichen Münsterland zwischen Coesfeld und Steinfurt. Nachbargemeinden sind im Norden die Gemeinden Legden und Schöppingen (beide Kreis Borken) sowie Horstmar (Kreis Steinfurt), im Osten die Gemeinde Laer (Kreis Steinfurt), im Südosten die Stadt Billerbeck (Kreis Coesfeld) sowie im Südwesten und Westen die Städte Coesfeld und Gescher (beide Kreis Coesfeld).

Lage im Raum

Abb. 7: Räumliche Lage



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © Geo-Basis-DE / BKG 2014

Am westlichen Rand der kommunalen Grenzen von Rosendahl verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahn A 31. Die Auffahrten Gescher / Coesfeld und Legden / Ahaus liegen jeweils in rd. 10 km Entfernung vom Ortsteil Holtwick. Die Bundesstraße 474 führt zudem durch den Ortsteil Holtwick, während die weiteren Ortsteile Osterwick und Darfeld durch mehrere Landstraßen (L 555, L 571, L 577, L 580, L 582) erschlossen werden.

Durch den Ortsteil Holtwick führt zudem die Dortmund-Gronau-Enscheder Eisenbahn. Der Bahnhof Holtwick wird im Stundentakt in Richtung Dortmund und in Richtung Enschede angefahren.

Einbindung in das
überregionale
Verkehrsnetz

Anbindung an das
Schienenverkehrsnetz

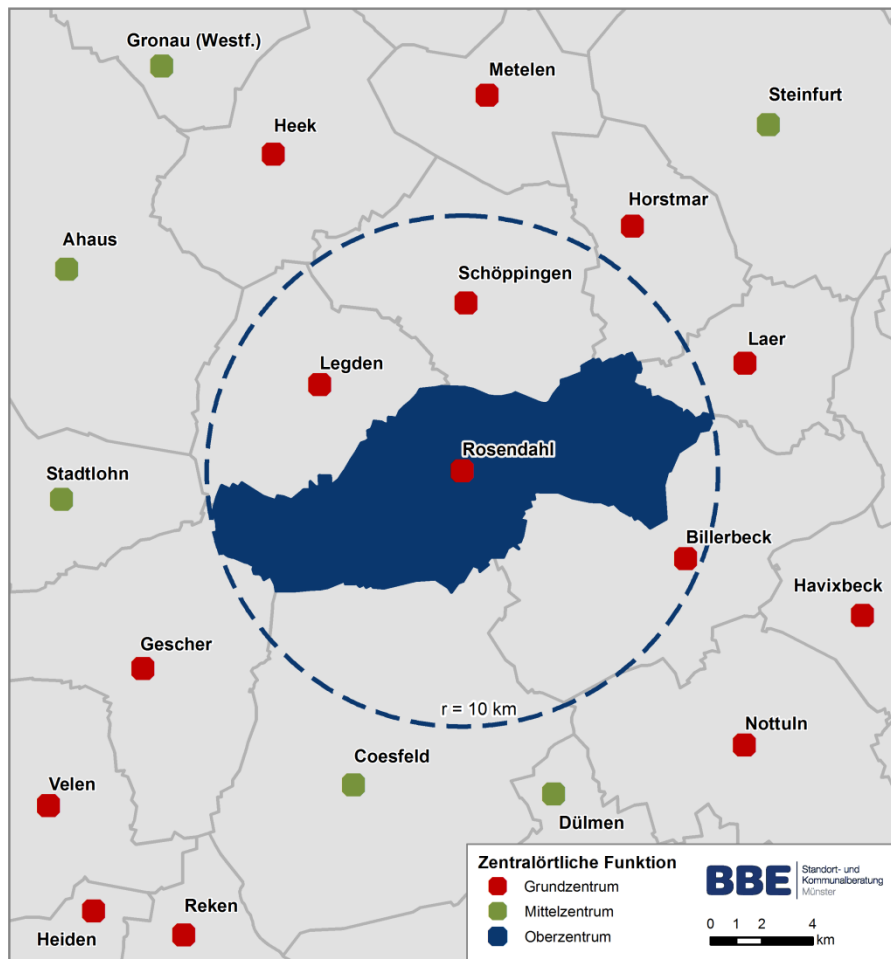
3.1.2 Zentralörtliche Bedeutung & Stellung in der Region

Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als kreisangehörige Gemeinde innerhalb des Kreises Coesfeld

Ausgewiesenes
Grundzentrum

wird Rosendahl die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Abb. 8: Zentralörtliche Funktion in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

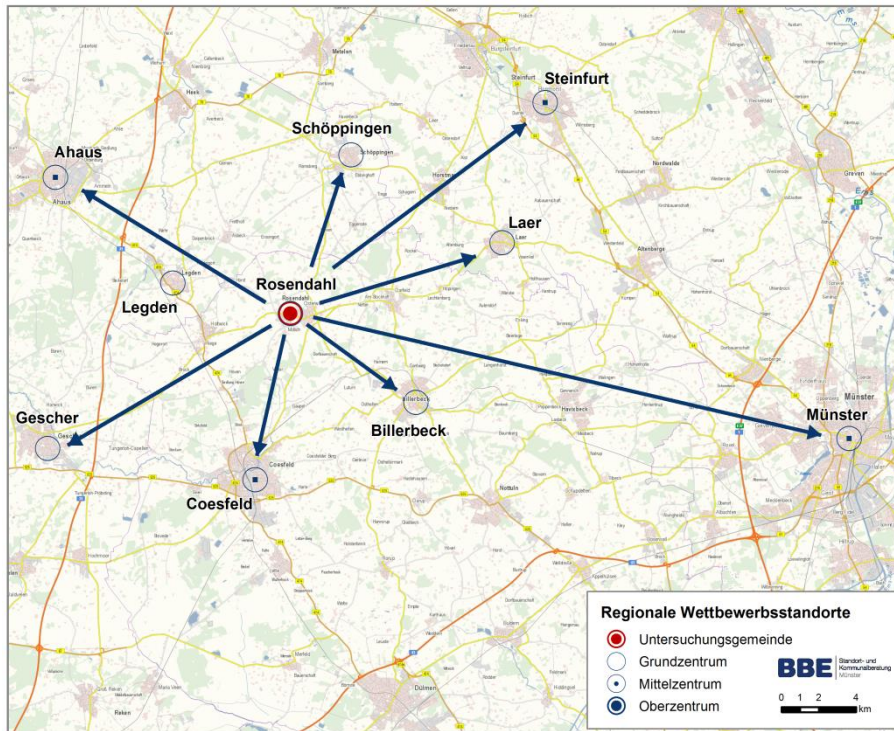
Der Einzelhandelsstandort Rosendahl ist eingebunden in ein regionales Geflecht attraktiver Wettbewerbsstandorte. Die nächstgelegene Stadt höherer Zentralität ist die Kreisstadt Coesfeld des gleichnamigen Kreises in rd. 10 km Entfernung. Aufgrund der räumlichen Nähe befindet sich der örtliche Einzelhandelsbesatz der Gemeinde Rosendahl im Besonderen im Wettbewerb mit den dort ansässigen Angebotsstrukturen.

Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Münster (ca. 36 km). Als Oberzentrum der Region stellt Münster mit ihren attraktiven Angebotsstrukturen einen weiteren wesentlichen Wettbewerbsstandort dar. Die Stadt Münster verfügt entsprechend ihrer Versorgungsfunktion über eine hohe Einzelhandelszentralität. Sowohl die attraktive Innenstadt als auch leistungsfähige Fachmarktstandorte üben hierbei eine hohe Attraktivität auch auf Bürger aus Rosendahl aus.

Regionale
Wettbewerbsstandorte

Einkaufsverflechtungen bestehen darüber hinaus mit den angrenzenden Grundzentren der Region.

Abb. 9: Regionale Wettbewerbsstandorte



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

3.1.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Das Gemeindegebiet von Rosendahl setzt sich aus den drei Ortsteilen Osterwick, Holtwick und Darfeld zusammen.

Siedlungsstruktur

Abb. 10: Siedlungsstruktur der Gemeinde Rosendahl

Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Coesfeld

Die Gemeinde Rosendahl weist in 2014 10.994 Einwohner auf⁵, die sich auf die drei genannten Ortsteile verteilen, wobei Osterwick mit rd. 4.700 Einwohnern bzw. einem Anteil von 42,8 % der bevölkerungsstärkste Ortsteil ist. Bei einer Fläche von insgesamt ca. 94,48 km² liegt die Einwohnerdichte in Rosendahl bei 116 Einwohner / km².

Rd. 11.000 Einwohner

Abb. 11: Bevölkerungsverteilung in der Gemeinde Rosendahl

Stadt / Gemeinde	2014	Bev.-anteil
Osterwick	4.705	42,8%
Holtwick	3.455	31,4%
Darfeld	2.834	25,8%
Gesamt	10.994	100,0%

Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung; Einwohnerstatistik der Gemeinde Rosendahl, Stichtag: 25.06.2014

Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl bis 2030 auf rd. 10.650 Einwohner (-2,4 %) verringern.⁶

Leicht rückläufige
Bevölkerungs-
entwicklung

⁵ Einwohnerstatistik der Gemeinde Rosendahl, Stichtag: 25.06.2014

⁶ Kommunalprofil Rosendahl, IT.NRW

Abb. 12: Bevölkerungsvorausberechnung⁷

Jahr	Einwohner	Veränderung ggü. Basisjahr
2011 (Basisjahr)	10.905	---
2020	10.820	-0,8%
2030	10.645	-2,4%
Saldo Basisjahr - 2030	-260	---

Quelle: eigene Darstellung; Kommunalprofil Rosendahl, IT.NRW

Hieraus allein lassen sich keine möglichen Entwicklungsspielräume für die Kaufkraftentwicklung bzw. die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ableiten. Vielmehr bestehen neue Anforderungen an den Einzelhandel und insbesondere an seine Standortwahl. Im Zuge des demographischen Wandels wird vor allem die Alterung der Gesellschaft bzw. der örtlichen Bevölkerung in Rosendahl eine zunehmende Bedeutung einnehmen.

Demografischer Wandel

3.2 Analyse der quantitativen Angebotsstrukturen

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist im Juli 2014 flächendeckend durchgeführt worden, d. h. alle Betriebsstätten des Einzelhandels und des Ladenhandwerks im gesamten Gemeindegebiet von Rosendahl wurden im Rahmen von Betriebsbegehungen hinsichtlich ihrer wesentlichen Merkmale (Name, Adresse, Kern- und Teilsortiment, Verkaufsfläche, Betriebstyp, Standortlage) durch erfahrene Gutachter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster mittels elektronischer Vermessung vor Ort erfasst.⁸

Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes

Gemäß nachfolgender Warengruppensystematik wurden die Verkaufsflächen insgesamt sowie je Warensortiment nach Teilflächen differenziert erhoben, um so – mit Blick auf die Identifizierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels ermöglichen zu können:

Warengruppen-systematik

⁷ Hier nur Hauptwohnsitz

⁸ Nicht erhoben wurden aus systematischen Gründen Betriebsstätten des atypischen Handels wie Baustoffhändler oder Autohäuser. Nicht erfasst werden können ebenfalls einige Angebotsformen wie mobiler Handel, Automatenverkauf, Hofverkauf / Wochenmärkte, Streuanbieter, Fabrikverkauf. Diesen Angebotsformen wird durch Einbeziehung marktüblicher Anteilswerte bei der Ermittlung freier Potenziale im Weiteren Rechnung getragen.

Abb. 13: Erhebungssystematik⁹

Warengruppe	Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel) Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Papier- /Büro-/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel Zeitschriften und Zeitungen Bücher Antiquariate
Bekleidung/Wäsche	Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren) Pelz- und Kürschnerwaren Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
Schuhe, Lederwaren	Schuhe (ohne Sportschuhe) Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial) Fußbodenbeläge, Tapeten Rolläden, Rollos, Markisen Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore) Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune Herde, Öfen, Kamine Sauna Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör) Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung) Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter) Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik) Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/BasteIn/Musikinstr.	Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielkonsolen) Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte) Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung und -schuhe Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank) Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe) Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe) Boote und Zubehör Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe) Künstler- und Bastelbedarf Musikinstrumente und Musikalien Pokale, Vereinsbedarf
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel) Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen) Matratzen und Lattenroste Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel) Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse Antiquitäten und antike Teppiche Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle) Bettwaren (ohne Bettwäsche) Vorhänge und Gardinen

⁹ Die Zuordnung der Sortimente und Betriebe erfolgt nach der gleichen Systematik wie bei der Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraft, um letztendlich eine vergleichbare Zuordnung zu ermöglichen.

Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
	elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
	bespielte Ton- und Bildträger
Uhren/Schmuck	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
	Uhren und Schmuck
Sonstiges	Kinderwagen
	Sammlerbriefmarken, -münzen
	Erotikartikel

Quelle: eigene Darstellung

Im Rahmen der Betriebsstättenbegehungen wurden dabei die Verkaufsflächen der örtlichen Anbieter sowohl differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche¹⁰ als auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage¹¹ detailliert erfasst. Auf Basis dieser Flächenerhebungen und unter Verwendung aktueller branchenbezogener Flächenproduktivitäten¹², qualitativer Faktoren wie Erscheinungsbild, Marktauftritt oder Sortimentsgenre der einzelnen Betriebsstätten wurde für das Jahr 2014/2015 eine Umsatzprognose für den gesamten Einzelhandel in Rosendahl vorgenommen.¹³

Intensivbegehungen der Ortskernlagen von Rosendahl sowie der sonstigen Standorte wurden zur Analyse der Detailstrukturen und Identifizierung möglicher Entwicklungspotenziale durchgeführt. Zusätzlich berücksichtigt wurden zur Einschätzung wesentlicher Einkaufs- und Wettbewerbsverflechtungen überörtlich bedeutsame Wettbewerbsstandorte außerhalb von Rosendahl.

Differenzierte Erhebung
des Einzelhandels

3.2.1 Betriebe und Sortimente

Im Gemeindegebiet von Rosendahl sind insgesamt 41 Einzelhandelsbetriebe mit Ladenlokal ansässig. Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln nehmen dabei erwartungsgemäß den größten Anteil ein.

41 Einzelhandels-
betriebe

¹⁰ Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 (BVerwG, Urteil 4 C 10.04) findet Anwendung. Bei der Ermittlung und Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich bzw. die Fläche, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht, d. h. einschließlich Kassenzonen, Kassenvorraum, Windfang, Pfandrücknahmerraum, Schaufenster etc. (siehe Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008).

¹¹ Differenzierung nach schützenswerten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche wie Hauptgeschäftsbereich, Ortsteilzentrum), integrierte Standortlagen, nicht integrierte Standortlagen

¹² EHI Retail Institute, Köln 2014

¹³ Die Ergebnisse dieser Berechnungen weisen gegenüber sekundärstatistischen Verfahren wie z. B. der Zentralitätskennziffer der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Abweichungen auf. Ursachen liegen in der Methodik der Ermittlung (Fortschreibung der GfK-Daten auf Basis der Handels- und Gaststättenzählung aus dem Jahr 1993; Problematik der Zuordnung bei Filialbetrieben, da diese in aller Regel ihre Umsatzsteuer nicht am Ort ihrer Betriebsstätten, sondern am Unternehmenssitz melden).

Die Betriebsstätten verteilen sich hierbei über alle Sortimentsgruppen hinweg insbesondere auf die beiden Ortsteile Osterwick mit 17 Betrieben und Holtwick mit 16 Betrieben, während im Ortsteil Darfeld die quantitative Ausstattung mit 8 Betrieben deutlich geringer ist.

Ausstattung in den
Ortsteilen

Abb. 14: Betriebe und Sortimente

Warengruppe	Betriebe	Sortimente	01-Osterwick	02-Darfeld	03-Holtwick
	nach Kernsortimenten	nach Teilsortimenten	nach Kernsortimenten	nach Kernsortimenten	nach Kernsortimenten
Nahrungs- und Genussmittel	18	20	7	5	6
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	3	11	1	1	1
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2	13	0	1	1
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	23	44	8	7	8
Bekleidung/Wäsche	1	5	1	0	0
Schuhe, Lederwaren	2	5	1	1	0
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	5	15	4	0	1
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	0	11	0	0	0
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	3	20	0	0	3
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	11	56	6	1	4
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	2	13	0	0	2
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	1	13	1	0	0
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	2	7	1	0	1
Uhren/Schmuck	1	1	0	0	1
Sonstiges	1	1	1	0	0
Überwiegend langfristiger Bedarf	7	35	3	0	4
Gesamt (ohne Leerstände)	41	135	17	8	16

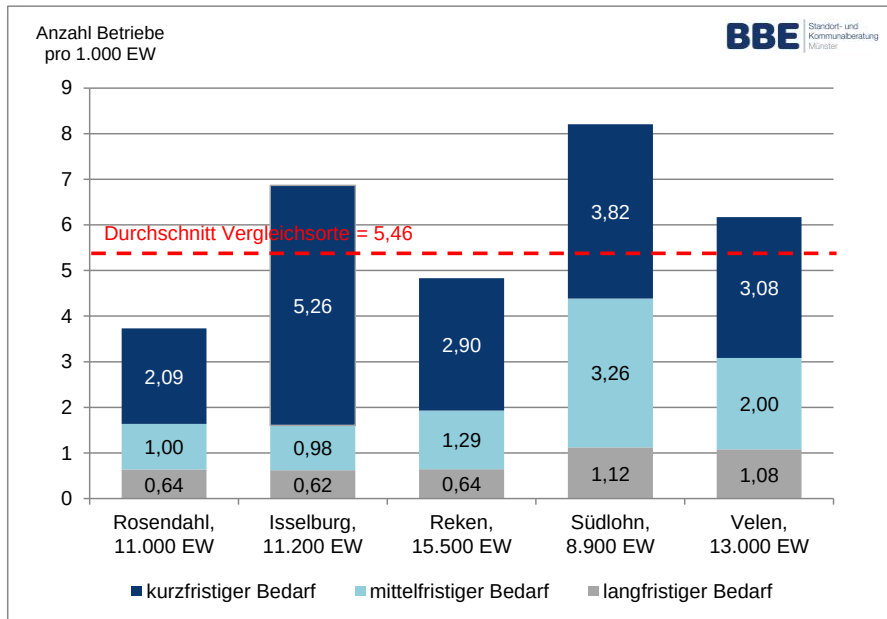
Quelle: eigene Erhebung

Bei den Teilsortimenten konnten insgesamt 135 Sortimente (Fachabteilungen) festgestellt werden. Es bleibt festzuhalten, dass auf Abteilungs-ebene alle Angebotsstrukturen zumeist mehrfach besetzt sind.

135 Teilsortimente

Im Verhältnis zu ähnlich gelagerten Städten und Gemeinden liegt die Angebotsdichte insgesamt – gemessen in Betriebsstätten je 1.000 Einwohner – mit 3,73 Betriebsstätten unterhalb des regionalen Durchschnitts. Dies ist den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und damit der Verteilung der Bevölkerung auf drei räumlich voneinander getrennte Ortsteile geschuldet. Anders ausgedrückt ist zu vermuten, dass die Angebotsdichte bei einer räumlich kompakten Siedlungsstruktur mit nur einem Ortskern sowie einer Konzentration der Bevölkerung auf diesen Siedlungsbereich deutlich höher liegen würde. Allerdings handelt es sich hierbei zunächst um eine rein quantitative Betrachtung, die noch keine Aussage zur Qualität des örtlichen Einzelhandels beinhaltet.

Unterdurchschnittliche
Betriebsstättendichte

Abb. 15: Betriebsstättendichte im Vergleich

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; Konzepte der Städte

3.2.2 Verkaufsflächen

Zum Erhebungszeitpunkt summiert sich die Gesamtfläche auf etwa 10.950 qm Verkaufsfläche. Bei der Bewertung des Verkaufsflächenbestandes fällt der hohe Besatz der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Aufgrund örtlicher Anbieter existiert zudem ein gutes Angebot im Bereich Bau- / Gartenmarkt (z. B. ROSENDAHLER BLUMENLAND) sowie bei Möbeln (z. B. Möbel HEUER). Die weiteren Sortimentsgruppen nehmen indes eine flächenmäßig geringere Stellung ein.

Rd. 10.950 qm
Verkaufsfläche

Abb. 16: Verkaufsflächen in Rosendahl

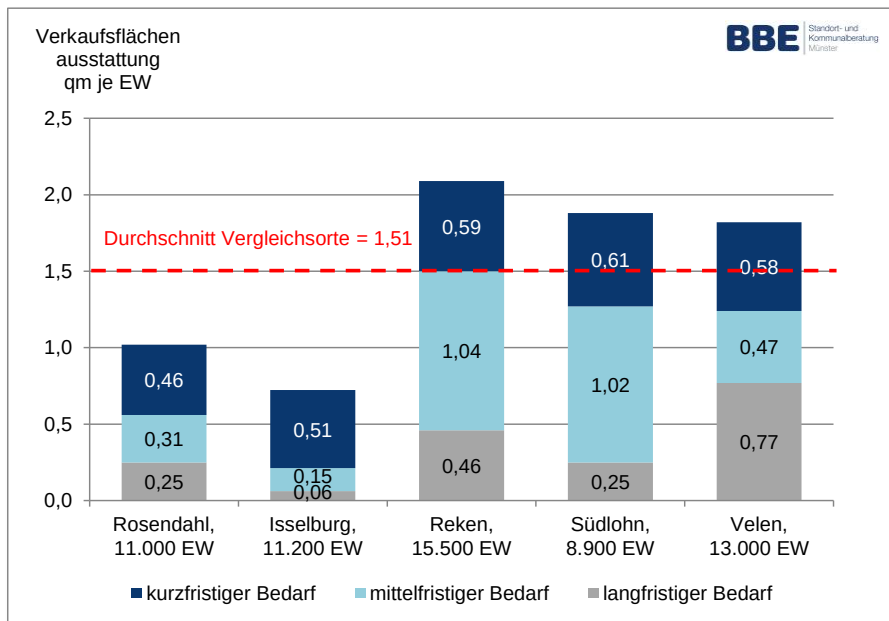
Warengruppe	Verkaufsfläche	Flächen- ausstattung	01-Osterwick	02-Darfeld	03-Holtwick
	in qm	in qm je Einwohner	in qm	in qm	in qm
Nahrungs- und Genussmittel	4.170	0,38	2.017	968	1.185
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	532	0,05	235	86	210
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeischriften, Bücher	279	0,03	100	67	112
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.981	0,46	2.352	1.122	1.507
Bekleidung/Wäsche	195	0,02	122	0	73
Schuhe, Lederwaren	175	0,02	133	35	7
Baumarktsortimente**, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	1.723	0,16	1.465	0	258
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	397	0,04	341	9	47
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	793	0,07	104	120	568
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	3.283	0,31	2.165	164	954
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	2.211	0,20	18	4	2.189
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	187	0,02	176	3	9
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	177	0,02	111	1	66
Uhren/Schmuck	---	---	---	---	---
Sonstiges	---	---	---	---	---
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.693	0,25	403	8	2.282
Gesamt (ohne Leerstände)	10.957	1,02	4.920	1.294	4.743

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Ausweisung; ** inkl. gewichteter Außenflächen

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Der Verkaufsflächenbesatz im Verhältnis zur Einwohnerzahl entspricht einer Flächenausstattung von rd. 1,02 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Damit liegt die quantitative Flächenausstattung sowohl unterhalb des regionalen Durchschnitts der Vergleichsorte von rd. 1,51 qm als auch des Bundesdurchschnitts, der sich in etwa auf 1,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner beläuft. Auch dies ist letztlich auf die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und damit die Verteilung der Bevölkerung auf drei räumlich voneinander getrennte Ortsteile zurückzuführen.

Verkaufsflächenaus-
stattung: 1,02 qm / EW

Abb. 17: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; Konzepte der Städte

Neben rein quantitativen Betrachtungen, wie Anzahl der Betriebsstätten oder Verkaufsflächenausstattungen, spielt die räumliche Verteilung dieser Flächen eine erhebliche Rolle bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes. Der Verkaufsflächenanteil¹⁴ innerhalb der drei Ortskernlagen von Rosendahl liegt hier bei rd. 46,8 %, während auf die sonstigen integrierten Standortlagen 27,1 % entfallen. Dem zu Folge befinden sich rd. 26 % der weiteren Verkaufsflächen in nicht integrierten Standortbereichen sowie in Gewerbegebieten.

Verkaufsflächen
nach Lagen

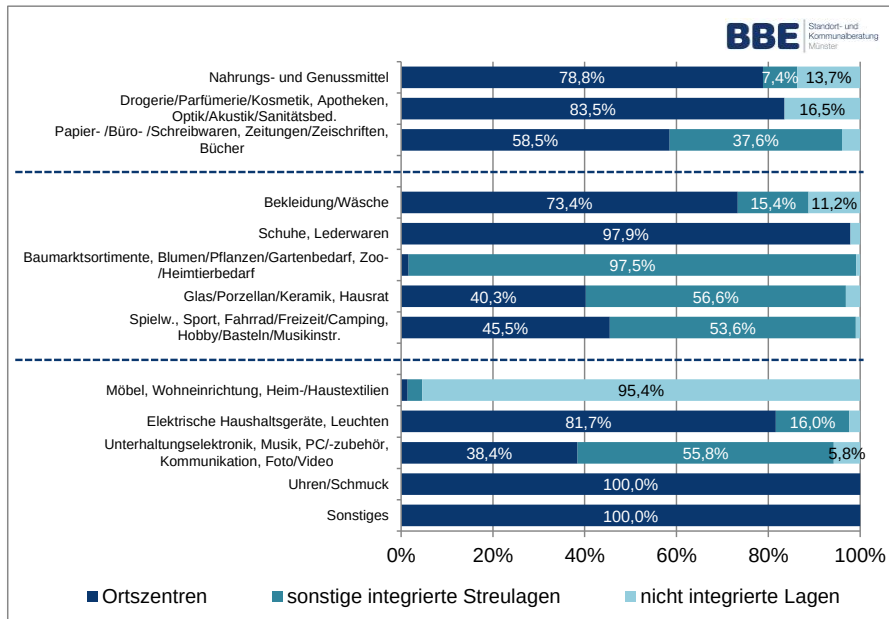
Bei einer Ausdifferenzierung der Sortimente nach Standortlagen wird deutlich, dass ein Großteil der innenstadtrelevanten Sortimente wie Bekleidung, Schuhe oder Uhren / Schmuck innerhalb der jeweiligen Ortskernlagen vorgehalten werden. Einzig bei den Sortimentsgruppen Sport- und Spielwaren, Glas / Porzellan / Keramik sowie Unterhaltungselektronik ist auch ein gewisser Besitz in sonstigen integrierten Lagen festzustellen, wobei es sich hierbei zumeist um Randsortimente bei örtlichen Anbietern handelt (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im ROSENDAHLER BLUMENLAND).

Ausdifferenzierung nach
Sortimenten und Lagen

Der Einzelhandelsbesatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie) konzentriert sich ebenfalls stark auf die jeweiligen Ortskernlagen von Osterwick, Holtwick und Darfeld. Innerhalb der jeweiligen Ortskerne hat sich mindestens ein größerer Lebensmittelmarkt (Supermarkt und / oder Discountmarkt) etabliert.

¹⁴ Ohne Leerstände

Abb. 18: Verkaufsflächenausstattung nach Standortlagen

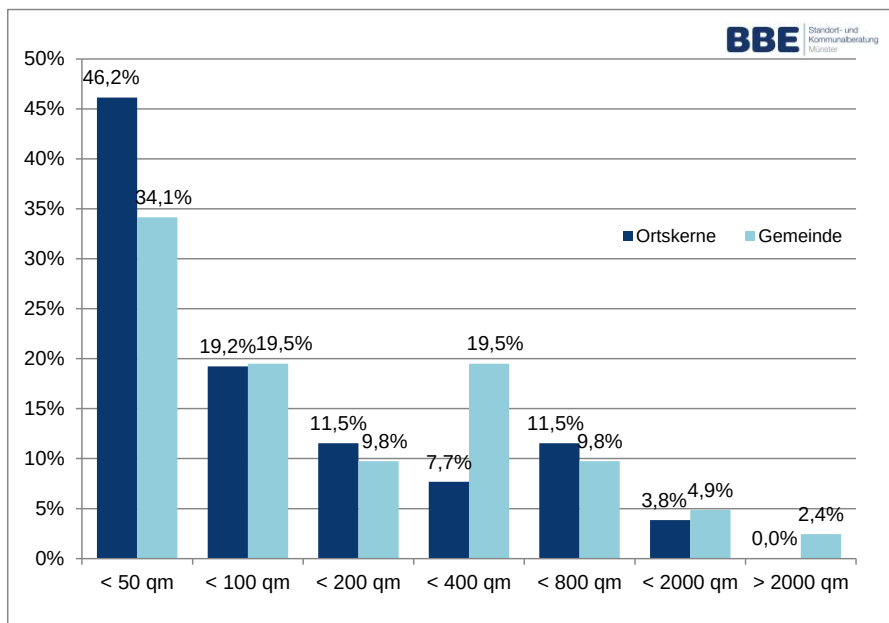


Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Die Verkaufsflächenstruktur ist größtenteils durch eine Kleinteiligkeit der Ladenlokale geprägt, wenngleich einige großflächige und standortprägende Magnetbetriebe der Nahversorgung in den Ortsmitteln vorhanden sind. So sind 82,9 % der Betriebsstätten in der Gesamtgemeinde bzw. 84,6 % der Ladenlokale in den Ortskernlagen kleiner als 400 qm.

Verkaufsflächenstruktur

Abb. 19: Anteile der Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächenkategorien



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. rd. 10.957 qm liegt die durchschnittliche Verkaufsflächengröße über alle Betriebsstätten und Standortlagen rein rechnerisch bei knapp 270 qm.

Durchschnittliche
Betriebsstättengröße

3.3 Analyse der räumlichen Strukturen

Neben rein quantitativen Betrachtungen, wie Anzahl der Betriebsstätten oder Verkaufsflächenausstattungen, spielt die räumliche Verteilung dieser Flächen eine erhebliche Rolle bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes.

Räumliche Verteilung

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Rosendahl verteilt sich, wie bereits angeführt, auf die drei Ortsteile Osterwick, Holtwick und Darfeld. Innerhalb der einzelnen Ortsteile haben sich eigenständige Versorgungsstrukturen herausgebildet, wobei sich diese im Wesentlichen auf den jeweiligen Ortskernbereich konzentrieren. Nennenswerte Einzelhandelsstrukturen außerhalb genannter Kernbereiche sind nur für einzelne Sortimentsgruppen (u. a. Möbel) vorhanden.

Im Ergebnis lassen sich nachfolgende Standortlagen von strukturprägender Bedeutung für die örtliche Einzelhandelsstruktur ableiten:

- Ortskern Osterwick
- Ortskern Holtwick
- Ortskern Darfeld
- Standortbereich Handwerkerstraße (OT Holtwick)

3.3.1 Räumliche Strukturen im Ortskern Osterwick

Der Bereich mit der höchsten Nutzungs- und Bebauungsdichte im Ortsteil Osterwick erstreckt sich in etwa vom Einmündungsbereich Midlicher Straße entlang der Hauptstraße bis zur Straße An der Kirche und umfasst damit auch die Standortgemeinschaft von ALDI und EDEKA im südwestlichen Randbereich der Hauptstraße.

Räumliche Abgrenzung

Die Gestaltung des Ortskerns ist vorrangig durch eine aufgelockerte bis teilverdichtete Bebauung gekennzeichnet, welche sich durch eine zu meist zwei- bis dreigeschossige, straßenbegleitende Struktur auszeichnet. Der aufgelockerte Einzelhandelsbesatz konzentriert sich hierbei im Wesentlichen auf die Erdgeschosslagen der einzelnen Geschäftseinheiten.

Gestaltung

Abb. 20: Fotos Ortskern Osterwick



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt besteht ein weitgehend ansprechendes Ortsbild, allerdings bei einer eingeschränkten Aufenthalts- und Verweilqualität aufgrund des Durchgangsverkehrs. Es ergibt sich ein modernes, grundsätzlich attraktives städtebauliches Erscheinungsbild mit dörflichem Charakter und regionaltypischer Struktur.

Ansprechendes
Ortszentrum

Abb. 21: Fotos öffentlicher Raum

Quelle: eigene Fotos

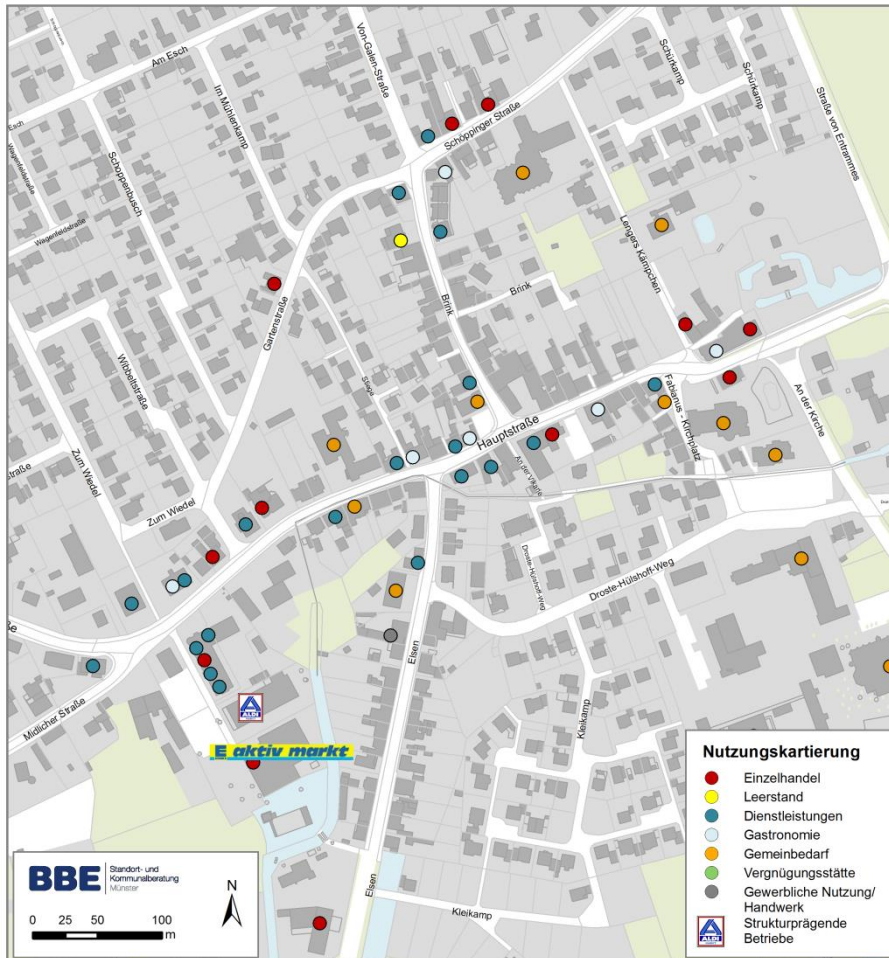
Neben dem aufgelockerten Einzelhandelsbesatz ist der Ortskern gekennzeichnet durch eine Durchmischung mit Wohnnutzung sowie weiteren ergänzenden Dienstleistungsangeboten, öffentlichen Einrichtungen (u. a. Rathaus, Kirche) und gastronomischen Angeboten.

Zum Zeitpunkt der Erhebung sind insgesamt 11 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zusammen ein Angebot von knapp 3.000 qm Verkaufsfläche vorhalten. Damit liegen etwa 27 % der gesamten Verkaufsfläche der Gemeinde im Ortskern des genannten Ortsteils. Weitere Einzelhandelsflächen sowie ergänzende Nutzungen grenzen hieran an (insb. im Bereich Schöppinger Straße).

Nutzungsmischung

11 Betriebe im Ortskern
Osterwick

Abb. 22: Nutzungsmischung Ortskernlage Osterwick



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Coesfeld

Die Verkaufsflächen verteilen sich nach Bedarfsbereichen mit rd. 77 % auf die Nahversorgung, während der mittel- und langfristige Bedarfsdeckungsbereich nur rd. 14 % bzw. 9 % ausmachen. Der Angebotsschwerpunkt liegt damit eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich mit einzelnen Ergänzungen bei mittel- und langfristigen Sortimentsangeboten. Wesentliche Magnetfunktion übernehmen die größeren Betriebe der Nahversorgung (EDEKA, ALDI) im südwestlichen Randbereich der Hauptstraße, ergänzt um weitere Betriebsformen der Nahversorgung (Ladenhandwerk o. ä.). Erweitert wird das obige Angebot zudem durch vorrangig kleinflächig strukturierte bzw. inhabergeführte Fachgeschäfte.

Innerhalb des Ortskerns Osterwick sind zum Erhebungszeitpunkt nur einzelne, nicht standortprägende Leerstände auszumachen gewesen.

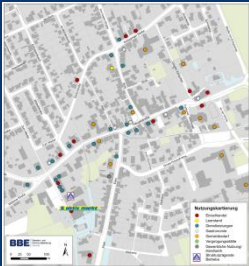
Angebotsschwerpunkt:
Nahversorgung

Leerstände

Die städtebauliche Ausgangssituation wird im nachfolgenden Kurzprofil zusammenfassend beschrieben.

Kurzprofil

Abb. 23: Profil Ortskernlage Osterwick

		
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Rosendahl	
Anzahl Betriebsstätten	11 Einzelhandelsbetriebe im Ortskern 17 Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Osterwick	
Verkaufsfläche	Ortskern: knapp 3.000 qm Ortsteil gesamt: knapp 5.000 qm (gewichtet)	
VKF-Anteil ggü. Gesamtgemein- de	Ortskern: 26,7 % Ortsteil gesamt: rd. 44,9 %	
Sortimentsschwerpunkt	Nahversorgung bzw. kurzfristiger Bedarfsbereich	
Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe	EDEKA, ALDI Rathaus	
Räumliche Ausdehnung des Einkaufsbereichs	rd. 600 m	
Leerstände / Leerstandsquote	nur einzelne, nicht standortprägende Leerstände	
Zusammenfassende Bewertung	+	-
	Entsprechend der zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Grundzentrum Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich EDEKA und ALDI als wichtige Magnetbetriebe bei einer befriedigenden Anbindung an den Ortskern Geringe Leerstandsproblematik Grundsätzlich attraktives und sehr aufgeräumtes städtebauliches Erscheinungsbild mit dörflichem Charakter und regionaltypischem Ortsbild	Der Ortskern entfaltet aufgrund der geringen Besatzdichte nur einen mäßigen Zentrencharakter Gewisse eingeschränkte Aufenthaltsqualität bedingt durch den Durchgangsverkehr

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung

3.3.2 Räumliche Strukturen Ortskern Holtwick

Im Ortsteil Holtwick verteilt sich das vorhandene Einzelhandelsangebot vom Einmündungsbereich Schulweg über den Kirchplatz sowie entlang der Kirchstraße bis zur Bundesstraße B 474 und von hier in nördlicher Richtung entlang der Legdener Straße bis zur Einmündung Schleestraße bzw. in südlicher Richtung entlang der Coesfelder Straße bis zur Überführung des Holtwicker Baches.

Räumliche Abgrenzung

Die Gestaltung des Ortskerns ist durch eine teilverdichtete, zumeist zweigeschossige Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Während in den Erdgeschosslagen einzelne Einzelhandelsnutzungen sowie einzelne ergänzende handelsaffine Nutzungen wie Dienstleistungen und gastronomische Angebote vorzufinden sind, stehen die oberen Geschosslagen vorrangig der Wohnnutzung zur Verfügung.

Gestaltung

Abb. 24: Fotos Ortskern Holtwick



Quelle: eigene Fotos

Das dörflich anmutende Ortsbild in Holtwick wird geprägt durch die St.-Nikolaus-Kirche als Mittelpunkt sowie einen zumindest in Teilen historischen Gebäudebestand. Durch eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums hinsichtlich Oberflächengestaltung, Straßenmobiliar etc. sowie einem guten baulichen Zustand der meisten Objekte mit ihrem regionaltypischen Erscheinungsbild sind die städtebauliche Qualität sowie die Aufenthaltsqualität als gut zu bezeichnen.

Gute Aufenthalts-
und Verweilqualität

Abb. 25: Fotos öffentlicher Raum

Quelle: eigene Fotos

Die Ortsmitte Holtwick ist gekennzeichnet durch einen aufgelockerten Einzelhandelsbesatz, welcher sich vorrangig entlang der Bundesstraße sowie im Bereich Kirchplatz befindet sowie durch ergänzende Dienstleistungsangebote, Gemeinbedarfseinrichtungen (u. a. Kirche, Kita) und Gastronomieangebote sowie Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

Im Ortskern sind zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 9 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zusammen über rd. 1.250 qm Verkaufsfläche verfügen. Damit liegen lediglich 11,4 % der gesamten Verkaufsfläche der Gemeinde in der Ortsmitte Holtwick. Weitere Einzelhandelsflächen außerhalb des eigentlichen Ortskerns befinden sich u. a. im Norden im Bereich Handwerkerstraße (Möbel HEUER, NETTO) sowie im Süden im Bereich Ringstraße (Grünes Warenhaus NIEHUES).

Nutzungs- und
Angebotsgefüge

9 Betriebe im
engeren Ortskern

Abb. 26: Nutzungsmischung Ortskernlage Holtwick



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Coesfeld

Die Verkaufsflächenverteilung nach Bedarfsbereichen konzentriert sich mit rd. 65 % vorrangig auf die Nahversorgung, während die mittel- und langfristigen Bedarfsdeckungsbereiche rd. 28 % bzw. 7 % ausmachen. Wesentliche Magnetfunktion in Ortskernlage übernimmt die LIDL-Discountfiliale im Bereich der Bundesstraße (Legdener Straße). Auch ein Fahrrad-Fachgeschäft prägt aufgrund seiner Flächendimensionierung zumindest in Teilen das örtliche Angebot. Der weitere Einzelhandelsbesatz ist ansonsten durch kleinflächig strukturierte bzw. inhabergeführte Fachgeschäfte gekennzeichnet.

Zum Zeitpunkt der Erhebung konnten nur zwei Leerstände ausgemacht werden, wobei einer der beiden Objekte aufgrund seiner Lage sowie wegen seiner Größenordnung von geschätzt 200 - 250 qm zumindest eine gewisse prägende Bedeutung hat.

Angebotsschwerpunkt:
Nahversorgung

Nur zwei Leerstände

Kurzprofil

Die städtebauliche Ausgangssituation im engeren Ortskern wird auch hier im nachfolgenden Kurzprofil zusammenfassend beschrieben.

Abb. 27: Profil Ortskern Holtwick

		
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion insbesondere für den Ortsteil Holtwick sowie auch für die weiteren Ortsteile	
Anzahl Betriebsstätten	9 Einzelhandelsbetriebe im Ortskern 16 Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Holtwick	
Verkaufsfläche	Ortskern: knapp 1.250 qm Ortsteil gesamt: knapp 4.800 qm	
VKF-Anteil ggü. Gesamtgemeinde	Ortskern: 11,4 % Ortsteil gesamt: rd. 43,3 %	
Sortimentsschwerpunkt	Nahversorgung bzw. kurzfristiger Bedarfsbereich	
Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe	LIDL	
Räumliche Ausdehnung des Einkaufsbereichs	rd. 550 m	
Leerstände / Leerstandsquote	Nur zwei Leerstände; ein Objekt wegen Lage und Größenordnung jedoch mit prägender Bedeutung	
Zusammenfassende Bewertung	+ Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit zufriedenstellender Anbindung des Magnetbetriebes (LIDL) Gute Aufenthalts-/Verweilqualität aufgrund eines attraktiven städtebaulichen Erscheinungsbildes	- Der Ortskern weist aufgrund des nur überschaubaren Einzelhandelsbesatzes nur einen begrenzten Zentrencharakter auf Ein größerer Leerstand im Ortskern

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung

3.3.3 Räumliche Strukturen Ortskern Darfeld

Im Ortsteil Darfeld befindet sich das nur rudimentär vorhandene Einzelhandelsangebot vorrangig im Bereich Darfelder Markt und damit im Kreuzungsbereich Osterwicker Straße / Billerbecker Straße / Höpinger Straße.

Räumliche Abgrenzung

Die Gestaltung ist durch einen relativ kompakten Ortskern mit vereinzelt Einzelhandelsangeboten sowie ergänzenden Dienstleistern, gastronomischen Angeboten und Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Insgesamt besteht nur eine geringe Angebotsdichte und damit auch nur ein geringer Zentrencharakter.

Abb. 28: Fotos Ortskern Darfeld



Quelle: eigene Fotos

In der Ortsmitte von Darfeld sind zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 6 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zusammen über knapp 1.000 qm Verkaufsfläche verfügen. Damit liegen 8,6 % der gesamten Verkaufsfläche in der Gemeinde in der Darfelder Ortsmitte. Auch außerhalb der Ortsmitte finden sich nur einzelne weitere Einzelhandelsflächen (z. B. Getränke KREUZIGER).

Abb. 29: Nutzungsmischung Ortskern Darfeld



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Coesfeld

Wie auch bei den anderen Ortsteilen liegt der Schwerpunkt des Handelsbesatzes mit rd. 87 % bei Angeboten der Nahversorgung, ergänzt um einzelne mittelfristige Angebote (Sportgeschäft). Eine standortprägende Magnetfunktion in Ortskernlage übernimmt der K+K-Supermarkt, welcher die wohnungsnahe Grundversorgung übernimmt.

Innerhalb des Ortskerns Darfeld sind zum Erhebungszeitpunkt keine standortprägenden Leerstände auszumachen gewesen.

Die städtebauliche Ausgangssituation im Zentrum wird im nachfolgenden Kurzprofil zusammenfassend beschrieben.

Angebotsschwerpunkt:
Nahversorgung

Leerstände

Kurzprofil

Abb. 30: Profil Ortskern Darfeld

		
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion vorrangig für den Ortsteil Darfeld	
Anzahl Betriebsstätten	6 Einzelhandelsbetriebe im Ortskern 8 Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Darfeld	
Verkaufsfläche	Ortskern: knapp 1.000 qm Ortsteil gesamt: knapp 1.300 qm	
VKF-Anteil ggü. Gesamtgemeinde	Ortskern: 8,6 % Ortsteil gesamt: rd. 11,8 %	
Sortimentsschwerpunkt	Nahversorgung bzw. kurzfristiger Bedarfsbereich	
Zentrenprägende Einrichtungen / Magnetbetriebe	K+K	
Räumliche Ausdehnung des Einkaufsbereichs	Knapp 300 m	
Leerstände / Leerstandsquote	Nur ein kleiner Leerstand	
Zusammenfassende Bewertung	+	-
	Wohnungsnahe Grundversorgung durch den Magnetbetrieb K+K gesichert Gute Einbindung des Magnetbetriebes Modernes städtebauliches Erscheinungsbild mit dörflichem Charakter	Insgesamt geringe Angebotsdichte und damit geringer Zentrencharakter

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung

3.3.4 Standortbereich Handwerkerstraße, Holtwick

Neben den Ortskernlagen in den einzelnen Ortsteilen wird der Einzelhandelsbesatz innerhalb der Gemeinde Rosendahl durch weitere Standortlagen geprägt. Hierbei handelt es sich sowohl um einzelne siedlungsintegrierte Solitärstandorte als auch um Standorte in nicht integrierten Siedlungslagen, die z. T. den Charakter eines Sonder- / Fachmarktstandortes haben.

Weitere Angebotsstandorte

Insbesondere der Standortbereich an der Handwerkerstraße im Ortsteil Holtwick weist einen solchen Charakter auf. Dieser ist gekennzeichnet durch eine verkehrszentrale, vorrangig auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtete Lage am nördlichen Ortseingang von Holtwick an der B 474. Das weitere Standortumfeld ist überwiegend gewerblich geprägt.¹⁵ Einzig auf der östlichen Seite der Legdener Straße ist ein Wohngebietsbezug gegeben.

Abb. 31: Fotos Standortbereich Handwerkerstraße, Holtwick



Quelle: eigene Fotos

Der Standort zeichnet sich somit durch nachfolgende Eigenschaften aus:

- Agglomeration einzelner Fachmärkte (NETTO, Möbel HEUER)
- Fehlende Mischung und Dichte sonstiger Nutzungen
- Städtebaulich nicht integrierte Lage innerhalb eines Gewerbegebietes

Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit der Ortsmitte von Holtwick besteht aufgrund der Entfernung von rd. 800 m zudem nicht.

¹⁵ Lage im landesplanerisch ausgewiesenen GIB

Abb. 32: Standortbereich Handwerkerstraße, Holtwick



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Coesfeld

3.3.5 Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rosendahl

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie / Parfümerie / Kosmetik.

Insgesamt stellt sich die quantitative Verkaufsflächenausstattung der Gemeinde Rosendahl mit 0,38 qm Verkaufsfläche je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel zum Zeitpunkt der Erhebung als befriedigend dar. Die Verkaufsflächenausstattung liegt damit im Bundesdurchschnitt von etwa 0,40 bis 0,45 qm Fläche je Einwohner.

Definition

Gute quantitative
Ausstattung

Neben der quantitativen Bewertung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit im Sinne einer dezentralen Versorgung der Wohnquartiere eine wesentliche Bemessungsgröße hinsichtlich der Qualität des Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die einzelnen Standorte ist jeweils ein 700 m-Radius¹⁶ gezogen worden.

Abb. 33: Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rosendahl



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Coesfeld

Das Angebot ist durch einige auf das gesamte Gemeindegebiet verteilte Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet, wenn einige Betriebsstätten hinsichtlich ihrer Flächendimensionierung nicht mehr den heutigen betrieblichen Marktanforderungen entsprechen. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten (Getränkemärkte) sowie kleineren Anbietern, Ladenhandwerkern und Fachgeschäften etc. zu finden. Aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen in den Ortsteilen mit mindestens einem größeren Lebensmittelmarkt ist somit eine ortsteilbezogene, wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Ortsteilen gegeben.

Gute räumliche Verteilung auf die Ortsteile

¹⁶ Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

3.4 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Zur Beurteilung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist eine Analyse der Nachfragesituation vorgenommen worden. Im Ergebnis werden die Kaufkraftpotenziale und -bindungen innerhalb der kommunalen Grenzen ermittelt.

3.4.1 Kaufkraftpotenzial in Rosendahl

Die Analyse der örtlichen Nachfragesituation erfolgt auf Basis sekundärstatistischer Verfahren wie dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau, den Verbrauchsausgaben sowie der Elastizität der Nachfrage in den jeweiligen Sortimenten bzw. Warengruppen.

Die Daten und Statistiken der nachfolgenden Institute stellen hierfür eine wesentliche Grundlage dar:

- IFH Retail Consultants, Köln 2014
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf 2014

Die Ermittlung des Kaufkraftpotenziales im Gemeindegebiet basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben.¹⁷ Grundlage sind u. a. die sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2014. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind insgesamt 6.237 € einzelhandelsrelevant.¹⁸

Die Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, der einen Index für die Ausgabefähigkeit im örtlichen Einzelhandel darstellt. Dieser Faktor wird bei der Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer einbezogen. Die IFH Retail Consultants Köln, weisen in der Gemeinde Rosendahl eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 96,78 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit um 3,22 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Auswertung sekundärstatistischer Quellen

Verbrauchsausgaben

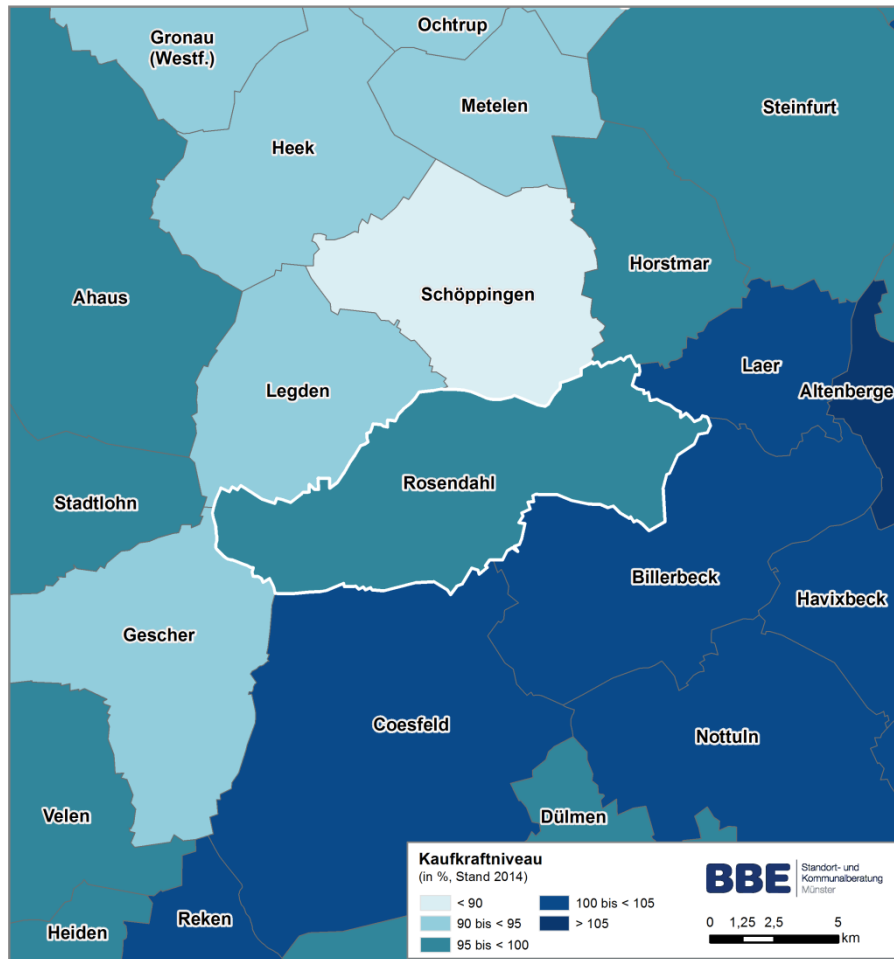
Kaufkraftkennziffer
Rosendahl: 96,78 %

¹⁷ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft (= Summe aller Nettoeinkünfte aus selbstständiger und nicht selbstständiger Arbeit einschließlich Kapitaleinkünften und staatlichen Transferzahlungen, wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten), die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Versicherungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

¹⁸ Inkl. Versandhandel und e-Commerce

Das Kaufkraftniveau der Gemeinde Rosendahl ist vergleichbar mit der Region, wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist. Einzig die süd-östlich angrenzenden Städte und Gemeinden haben ein über dem Bundesdurchschnitt von 100 liegendes Kaufkraftniveau.

Abb. 34: Kaufkraft in der Region



Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2014; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Die Verbrauchsausgaben werden mit der Elastizität der Nachfrage gewichtet, da die Ausgabenbereitschaft in den Sortimenten durchaus differieren kann. Dies bedeutet, dass bei einem niedrigeren Kaufkraftniveau die Ausgabenbereitschaft beispielsweise bei Gütern des mittelfristigen Bedarfs nicht im gleichen Verhältnis wie z. B. bei Gütern des langfristigen Bedarfs gesenkt wird.

Elastizitätsfaktor

Hieraus ergibt sich für die Gemeinde Rosendahl eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 5.680 €¹⁹ im Jahr.

Abb. 35: Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Rosendahl

Warengruppe		Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		Einzelhandels-Kaufkraftpotenziale je Warengruppe
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau:		im Bundesdurchschnitt	im Gebiet	im Gebiet
Einwohner:		in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in T€ zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.
Einwohner: 10.994				
Nahrungs- und Genussmittel		2.248	2.181	23.975
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.		927	909	9.996
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher		190	181	1.992
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		3.365	3.271	35.963
Bekleidung/Wäsche		493	469	5.152
Schuhe, Lederwaren		139	133	1.458
Baumarktsortimente*, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf		477	470	5.163
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat		65	61	673
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.		222	212	2.327
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.396	1.344	14.773
Möbel, Wohn Einrichtung, Heim-/Haustextilien		432	412	4.530
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten		158	150	1.653
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video		414	398	4.378
Uhren/Schmuck		73	69	754
Sonstiges		37	36	392
Überwiegend langfristiger Bedarf		1.114	1.065	11.708
Gesamt		5.876	5.680	62.444

*korrigiert um die Ausgaben, die über das Handwerk erfolgen

Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2014

Gewichtet mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt rd. 62,4 Mio. € für das Jahr 2014 ermitteln.

Kaufkraftpotenzial:
rd. 62,4 Mio. €

3.4.2 Kaufkraftbindungsquoten

Auf Basis der Betriebsstättenerhebungen sowie der Kaufkraftdaten wird eine Analyse der örtlichen Kaufkraftbindungsquoten vorgenommen. Hierbei werden die vor Ort gebundenen Umsätze der sortimentspezifischen Kaufkraft gegenübergestellt.²⁰ Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine wesentliche Kenngröße für die Versorgungssituation innerhalb der Warengruppen eines Teilraumes dar.

Umsatz-Kaufkraft-
Relation

¹⁹ Verbrauchsausgaben korrigiert um die Ausgaben, die im Baumarktsegment über das Handwerk abgedeckt werden.

²⁰ = Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Relation zwischen örtlichem einzelhandelsrelevanten Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial)

Liegt der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse (im Saldo) stärker als die Zuflüsse, bei einem Wert über 100 % erwirtschaftet der Einzelhandel mehr als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist. Die vollständige Kaufkraftbindung von 100 % ist allerdings zunächst eine rechnerische Größe, die in den einzelnen Sortimenten teilweise deutlich nach oben sowie nach unten abweichen kann, weil die Bindungsfähigkeit einer Gemeinde oder eines Standortes mit der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebsformen des Handels in Verbindung steht.

Für die Ermittlung der Umsätze werden aktuelle branchenbezogene und betriebsspezifische Flächenproduktivitäten²¹, d. h. sortimentsspezifische Umsätze je qm Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen, angesetzt, die angesichts der standortbezogenen und betrieblichen Qualitäten der Einzelhandelsbetriebe angepasst werden. Bezogen auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen die branchenspezifischen Umsätze.

In der Gemeinde Rosendahl wird zum Erhebungszeitpunkt ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 36,3 Mio. € realisiert. In Relation zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vor Ort besteht für die Gemeinde Rosendahl so insgesamt eine Kaufkraftbindung von 58,5 % über alle Sortimente.

Einzelhandelsumsatz
ca. 36,3 Mio. €

²¹ EHI Retail Institute, Köln 2014

Abb. 36: Bindungsquoten

Warengruppe	erzielte Umsätze	einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	20.520	23.975	85,6%
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	5.126	9.996	51,3%
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	959	1.992	48,1%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	26.605	35.963	74,0%
Bekleidung/Wäsche	731	5.152	14,2%
Schuhe, Lederwaren	410	1.458	28,1%
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	3.261	5.163	63,2%
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	616	673	91,6%
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	1.760	2.327	75,7%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	6.779	14.773	45,9%
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	1.806	4.530	39,9%
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	405	1.653	24,5%
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	647	4.378	14,8%
Uhren/Schmuck	---	---	---
Sonstiges	---	---	---
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.948	11.708	25,9%
Gesamt	36.332	62.444	58,5%

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Ausweisung

Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Hervorzuheben sind die hohen Bindungswerte für Waren des kurzfristigen Bedarfes (Nahrungs- und Genussmittel), für Spielwaren, Sport- und Freizeitartikel sowie für GPK und Hausrat, wenngleich bei sehr geringen Verbrauchsausgaben in den letztgenannten Sortimenten. Die Versorgungssituation in den Sortimenten ist wie folgt zu bewerten:

- Die Gemeinde Rosendahl kann gemäß ihrer zentralörtlichen Einordnung als Grundzentrum ihrer Versorgungsfunktion im Wesentlichen gerecht werden.
- Die quantitative Versorgung der Bevölkerung mit Nahversorgungsangeboten ist unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Voraussetzungen als gut anzusehen.
- Versorgungsdefizite sind bedingt durch das Fehlen eines Drogeriefachmarktes bei Drogerieartikeln festzustellen.
- In den typischen innenstadtrelevanten Sortimenten und hier insbesondere im Bereich der persönlichen Ausstattung verfügt die Gemeinde Rosendahl nur über sehr geringe Bindungsquoten.

Versorgungssituation

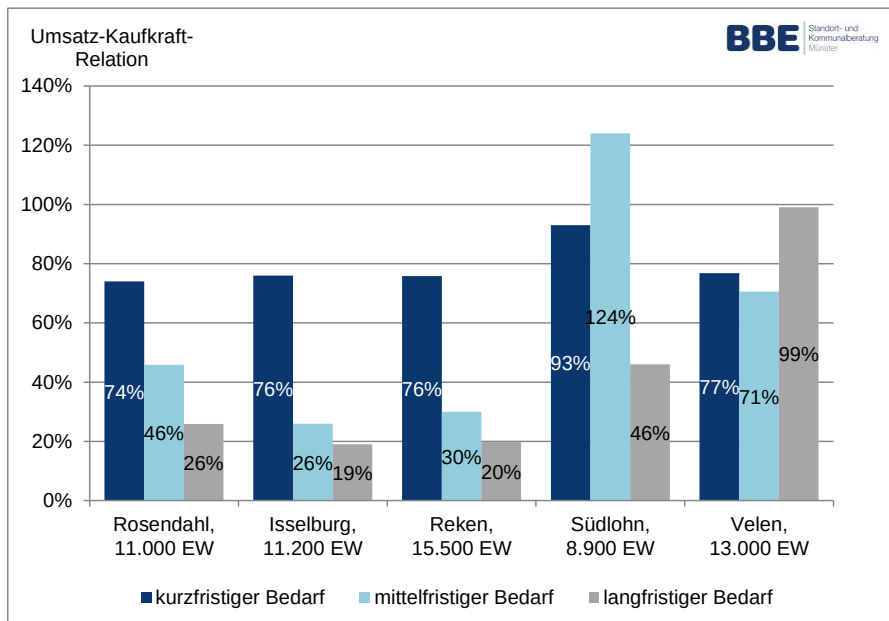
- Einzig im Bereich Spielwaren, Sport- und Freizeitartikel besteht eine für ein Grundzentrum erhöhte Bindungsquote. Dies ist auf einzelne örtliche Anbieter (insb. Sport NEUHAUS) sowie auf die Randsortimente bei sonstigen Anbietern (z. B. Spielwaren im Landhandel) zurückzuführen.
- Das Bau- und Gartenmarktsegment erreicht in Rosendahl gute Bindungsquoten. Diese sind neben dem Grünen Warenhaus sowie weiteren Gartenmärkten auch auf den Anbieter ROSENDAHLER BLUMENLAND zurückzuführen. Für das Bau- und Gartenmarktsegment ist zudem die Besonderheit anzumerken, dass ein großer Anteil der Verbrauchsausgaben über das Handwerk und die baunahen Vertriebswege abgedeckt werden (= Verkauf an Endverbraucher).²² Da aufgrund der Erhebungsmethodik ausschließlich die getätigten Umsatzleistungen der örtlichen Einzelhandelsbetriebe (ohne Gewerbebetriebe, Handwerk) erfasst werden können, wurde dies bei der Verbrauchsausgabe berücksichtigt.
- Die hohen Bindungsquoten bei Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikeln sind u. a. auf entsprechende Angebote mit Pflanzkeramik o. ä. bei den örtlichen Blumen- und Pflanzenmärkten zurückzuführen.
- Im langfristigen Bedarfsbereich besteht bei Möbeln eine entsprechende Kaufkraftbindung. Grund ist ein regional etablierter Anbieter (Möbel HEUER).
- In allen übrigen Sortimenten sind für Grundzentren typische höhere Abflüsse festzustellen.

Der interkommunale Vergleich mit anderen Grundzentren mit ähnlichen siedlungsstrukturellen Voraussetzungen macht deutlich, dass sich die Bindungsfähigkeit der Gemeinde in den unterschiedlichen Bedarfsbereichen auf durchschnittlichem Niveau befindet.

Bindungsquoten
im Vergleich

²² Vgl. branchenspezifischer Kennzahlen (u. a. Factbook Einzelhandel 2010, HDE – Hauptverband des Dt. Einzelhandels)

Abb. 37: Bindungsquoten im Vergleich



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; Konzepte der Städte

3.5 Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandels in der Gemeinde Rosendahl

Der Einzelhandelsstandort Rosendahl weist in der Struktur seines Angebotes spezifische Stärken und Unverwechselbarkeiten auf. Als Stärken können folgende Punkte benannt werden, die es zukünftig weiter auszubauen und zu entwickeln gilt:

Stärken

- eine quantitativ gute Ausstattung und Kaufkraftbindung bei Nahrungs- und Genussmitteln bei einer guten räumlichen Verteilung,
- ein guter Betriebstypenmix mit zwei Vollsortimentern, drei Discountern sowie ergänzendem Ladenhandwerk, wenn auch einige Märkte hinsichtlich ihrer Flächendimensionierung nicht mehr den heutigen betrieblichen Marktanforderungen entsprechen,
- eine Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in allen Ortsteilen,
- eine gute Einbindung der örtlichen Magnetbetriebe der Nahversorgung in die jeweiligen Ortskernlagen,
- eine gute Ausstattung bei Spielwaren, Sport, Freizeit, im Bau- und Gartenmarktsegment sowie im Sortiment Möbel bedingt durch örtliche Anbieter,

- ein zumeist ansprechendes und attraktives Erscheinungsbild mit dörflichem Charakter und regionaltypischem Ortsbild sowie
- nur wenige Leerstände.

Neben den obigen Stärken gibt es aber auch einige Schwächen. Dies sind:

Schwächen

- die siedlungsstrukturellen Voraussetzungen durch die Struktur dreier eigenständiger Ortsteile und somit geringe Kaufkraftpotenziale,
- ein begrenzter Angebotsbesatz in den Ortskernen und der hieraus resultierende zumeist nur mäßige Zentrencharakter,
- relativ hohe Abflüsse bei Drogerieartikeln sowie
- eine geringe Ausstattung und Kaufkraftbindung in Sortimentsgruppen der persönlichen Ausstattung (z. B. Bekleidung / Textilien, Schuhe).

Die Schwächen gilt es im Rahmen der Stärkung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen, wenn möglich, zu beheben sowie die Stärken weiter auszubauen. Mögliche Handlungsansätze sind diesbezüglich:

Handlungsansätze

- Sicherung und Entwicklung der bestehenden Angebotsstrukturen im Bereich Nahversorgung durch Erweiterung sowie ggf. Verlagerung
- Entwicklungen der Nahversorgung mit Fokus auf die Ortskerne sowie auf wohnortnahe Versorgungsstrukturen zur Sicherung der Grundversorgung in den Ortsteilen
- Attraktivitätssteigerung und Belebung der Ortskerne durch Sicherung bzw. Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe mit frequenzerzeugender Wirkung
- Gezielte (kleinteilige) Ergänzungen in zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zur Stärkung der Ortskerne
- Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Strukturen bei den Angebotsstrukturen des langfristigen Bedarfsbereichs sowie bei Angeboten mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten
- Steuerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente bei Betriebsstätten mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten

4 Leitlinien und Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung

Die städtebauliche und einzelhandelsrelevante Situationsanalyse stellt die Grundlage für Handlungsempfehlungen zur räumlich-funktionalen Steuerung des Einzelhandels und damit für eine positive, zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung dar. Neben dem Vorrang der Innenentwicklung, der Vermeidung eines unnötigen Verbrauches vorhandener Ressourcen und der besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen ist insbesondere die Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Rosendahl übergeordnetes Ziel. Dabei gilt es, die räumliche Angebotsstruktur mit der Fokussierung auf die drei Ortskernbereiche bzw. die schützenswerten Standortbereiche zu sichern und zu entwickeln, eine weitgehend flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten bzw. auszubauen sowie funktionale Ergänzungsstandorte vorzuhalten. Voraussetzung ist ein abgestuftes und aufeinander abgestimmtes Zielsystem, auch um etwaige Zielkonflikte oder entgegenlaufende Planungen des Einzelhandels zu vermeiden.

Abgestuftes und
abgestimmtes
Zielsystem

Mit Hilfe nachfolgender Leitlinien, Zielsetzungen und Grundsätze soll ein Rahmen definiert werden, an dem sich künftige Entscheidungen zu einzelhandelsrelevanten Fragestellungen orientieren. Dabei sind unterschiedliche Maßstäbe für die Entwicklung unterschiedlicher Standortkategorien anzusetzen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss für jede Standortkategorie und damit letztlich für jeden Standort des Einzelhandels innerhalb der Gemeinde Rosendahl Ziele und Handlungsanweisungen enthalten. Den rechtlichen Rahmen bilden hierzu die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die Aussagen des BauGB sowie der BauNVO zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren.

Es soll nochmals darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung nachfolgender Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu reglementieren, sondern mögliche Einzelhandelsentwicklungen auf städtebaulich geeignete Standorte zu fokussieren.

Keine Reglementierung
des Handels

Die Leitlinien und Ziele für die Gemeinde Rosendahl lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Ziele der Gemeinde
Rosendahl

Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Rosendahl

Eine wesentliche Zielsetzung für die Einzelhandelsentwicklung ist die Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Rosendahl als Grundzentrum. Hiermit gehen die Sicherung sowie der Ausbau eines attraktiven und leistungsfähigen Einzelhandelsangebotes einher, welches durch die Quantität des Angebotes (Anzahl und Größe der Betriebsstätten) und seine qualitative Zusammensetzung (Branchenvielfalt, Sortimentstiefe und -breite, Betriebsformen und -konzepte etc.) bestimmt wird.

Stärkung und Weiterentwicklung der drei Ortskerne

Die drei Ortskernlagen von Rosendahl stellen die städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandorte der Gemeinde dar. Das derzeitige und zukünftige Einzelhandelsangebot, ergänzt um weitere Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, handelsaffine Nutzungen etc.), ist maßgeblich für die Attraktivität der Ortskerne. Ziel muss daher die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes in diesen Lagen sein.²³ Der Fokus zukünftiger Entwicklungen (insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) ist daher auf die drei Ortskernlagen zu legen. Diese genießen als schützenswerte Bereiche oberste Priorität innerhalb der örtlichen Zentrenstruktur.

Gemeindeverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung

Ziel muss es sein, dauerhaft tragfähige, gemeindeverträgliche und räumlich wie funktional ausgewogene Strukturen zu schaffen, welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sicherstellen. Das bestehende Netz muss erhalten und stabilisiert werden. Zusätzlich noch bindungsfähiges Kaufkraftpotenzial soll primär zur Verbesserung der Nahversorgung in den Ortskernen verwendet werden.

Sicherung funktionaler Ergänzungsstandorte und zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

²³ Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes wird dabei im entscheidenden Maße durch das Zusammenspiel aus quantitativer Ausstattung des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebsstätten, Verkaufsflächenausstattung etc.) sowie der qualitativen Zusammensetzung (Branchenvielfalt, Betriebsformen, Sortimentstiefe etc.) einschließlich seiner Funktions- / Nutzungsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie etc.) bestimmt.

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels sowie solitäre Betriebsstätten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen unter Berücksichtigung der stadtentwicklungspolitischen Ziele sowie der Zentrenverträglichkeit solcher Vorhaben anbieter- und kundengerecht weiterentwickelt werden. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen unter Vermeidung eines unnötigen Verbrauches von Ressourcen und der besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen räumlich vorrangig auf die Fachmarkt- / Bestandsstandorte gelenkt werden (Bündelung).

Schaffung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch außerhalb schützenswerter Lagen

In den übrigen Standortlagen außerhalb der schützenswerten Bereiche soll eine Steuerung des Einzelhandels erfolgen. Betriebsstätten, die nicht strukturprägend sind²⁴, können hier zugelassen werden. Bereits bestehende Betriebe, die sich außerhalb der schützenswerten Lagen befinden, genießen Bestandsschutz. Hierdurch erhalten die Immobilienbesitzer und Betreiber verlässliche Aussagen zu Entwicklungsflächen und Standorten (Investitionssicherheit).

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Diese Gebiete sollen für ihre originären Nutzungen vorgehalten und eine unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden.

Die obigen Zielvorstellungen zur örtlichen Einzelhandelsentwicklung lassen sich je nach den örtlichen Ausgangsbedingungen nicht immer vollständig miteinander vereinbaren. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist etwaig bestehenden Zielkonflikten durch eine sachgerechte Abwägung der einzelnen Zielvorstellungen sowie unter Berücksichtigung des räumlich-funktionalen Zentrumsystems bzw. der Zentrenhierarchie zu begegnen.

Zwischen den je nach Sortimentsstruktur²⁵ unterschiedlichen Zielsetzungen ist ein aufeinander abgestimmtes Steuerungsinstrumentarium im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung zur Umsetzung mit nachfolgenden Bausteinen hergeleitet worden:

Sachgerechte
Abwägung ortsspezifischer Zielkonflikte

²⁴ In Orientierung an den örtlichen Gegebenheiten unterhalb einer Größenordnung von etwa 300 qm („Rosendahler Laden“), vgl. Herleitung Kap. 5.5.1

²⁵ Zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, nicht zentrenrelevant

- Standortstruktur & Zentrenhierarchie
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (räumlich)
- Ortsspezifische Sortimentsliste (funktional)
- Ansiedlungsgrundsätze und -regeln

Steuerungselemente des
Konzeptes

Abb. 38: Steuerungselemente des Konzeptes



Quelle: eigene Darstellung

5 Zentren- und Sortimentskonzept

Die nachfolgenden konzeptionellen Empfehlungen basieren sowohl auf den Untersuchungen und Analysen als auch den räumlichen Leitlinien und Entwicklungszielen und wurden u. a. gemeinsam mit den Mitgliedern des projektbegleitenden Arbeitskreises erörtert und weiterentwickelt.

Abstimmung
mit Arbeitskreis

5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Dieser stellt mit den nachfolgend dargestellten Regelungen konkrete Anforderungen bezüglich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels.

Sachlicher Teilplan
„Großflächiger Einzelhandel“ (LEP NRW)

Gemäß Ziel 1 sind Kern- oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur im regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zulässig. Ziel 1 ist in Rosendahl z. B. für den Standort des NETTO Marktes an der Handwerkerstraße im Ortsteil Holtwick von Relevanz. Die Betriebsstätte liegt unterhalb der Großflächigkeitsgrenze von 800 qm in einem als GIB festgelegten Bereich – weitere Entwicklungen über die Schwelle der Großflächigkeit hinweg sind daher nicht zulässig.

Ziel 1: Lage im ASB

Gemäß Ziel 2 sind Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten²⁶ nur in zentralen Versorgungsbereichen möglich. Hinsichtlich der Lage großflächiger Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentschwerpunkt stellt der sachliche Teilplan zum großflächigen Einzelhandel jedoch auch fest, dass diese ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich sind, sofern

Ziel 2: Lage in ZVB

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- das Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient,
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt sind.

²⁶ Entsprechend den Leitsortimenten bzw. der ortstypischen Sortimentsliste

Ausnahmeregelungen für Betriebsstätten nahversorgungsrelevanter Kernsortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. Ziel 2 sind in Rosendahl bei fehlenden Ansiedlungsstandorten innerhalb der Ortskernlagen (= zentrale Versorgungsbereiche) zu prüfen.

Zur Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Versorgung insbesondere unterversorgter Bereiche können nach Auffassung der Gutachter auch siedlungsintegrierte Solitärstandorte ohne Einbindung in zentrale Versorgungsbereiche einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser Zielvorstellung darstellen, zumal der EHE NRW dies ausdrücklich vorsieht.

Gemäß dem Beeinträchtigungsverbot aus Ziel 3 dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Etwaige Auswirkungen neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf die schützenswerten Standorte in Rosendahl selbst sowie auf schützenswerte Bereiche in betroffenen Nachbarkommunen wären in diesem Zusammenhang im Sinne einer Untersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot

Im Rahmen von Ziel 7 dürfen vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Hierbei sind Verkaufsflächen allerdings in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise können jedoch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen in Betracht kommen, sofern hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Ziel 7: Überplanung vorhandener Standorte

Gemäß Ziel 8 ist dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung sowohl bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche als auch bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen

5.2 Standortstruktur & Zentrenhierarchie

Die Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Rosendahl hängt zum einen von der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Zum anderen spielen die kommunalen Vorstellungen der Gemeindeentwicklung sowie der politische Wille zur Umsetzung eine zentrale Rolle.

Auf Grundlage der Situationsanalyse sowie der Leitlinien und Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Rosendahl wird das Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“

Räumlich-funktionale Arbeitsteilung

hergeleitet. Hierbei sind die räumlichen Versorgungsschwerpunkte in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert und den Einzelhandelsstandorten räumlich-funktionale Versorgungsfunktionen zugewiesen worden. Als Grundkonzept dient ein hierarchisch abgestuftes Standortsystem, bestehend aus den drei Ortskernlagen, den sonstigen Standorten sowie möglichen Fachmarkt- und Bestandsstandorten.

Maßgebliches Kriterium für die Einstufung und Abgrenzung eines Einzelhandelsstandortes im Rahmen der Zentrenhierarchie ist die Einzelhandelsdichte sowie die Durchmischung mit weiteren Nutzungen. Hierbei sind u. a. die Anzahl und Dichte der Einzelhandelsbetriebe, die Sortimentsschwerpunkte, die Verkaufsfläche und die städtebauliche Integration in die Beurteilung einzubeziehen.

Kriterien zur Festlegung
der zentralen Versorgungsbereiche

Neben der Orientierung am Bestand sind mögliche Entwicklungsperspektiven und geeignete Flächen zu berücksichtigen.

Entwicklungsperspektiven

Ausgehend von diesen Bewertungskriterien lassen sich die Einzelhandelsstandorte der Gemeinde Rosendahl mit wesentlicher Versorgungsfunktion inhaltlich folgendermaßen idealtypisch definieren:

- Ortskerne (zentrale Versorgungsbereiche)

Die bedeutendsten Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde Rosendahl sind die Ortskerne in den jeweiligen Ortsteilen, in dem sich verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen und gastronomische Betriebe unterschiedlicher Ausprägung konzentrieren. Angebotsschwerpunkte liegen im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Die Ortskerne übernehmen eine Versorgungsfunktion für den jeweiligen Ortsteil sowie darüber hinaus auch für das gesamte Gemeindegebiet.

Hauptzentren

- Sonstige Standortlagen

Außerhalb der Ortskerne finden sich weitere nicht großflächige Angebotsstrukturen, die durch ihre räumliche Lage innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche, umgeben von angrenzender Mantelbevölkerung, durchaus die Funktion einer (wohnungsnahe) Versorgung wahrnehmen können, aber aufgrund der nicht vorliegenden Nutzungsvielfalt keine Zentrenfunktion ausüben.

Sonstige Standortlagen

- Fachmarkt- und Bestandsstandort

Neben den räumlichen Schwerpunkten für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ der Standorte und Sortimente auch ein Standort insbesondere für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel benannt: der Fachmarkt- und Bestandsstandort. Als Agglomeration einzelner Fachmärkte oder Fachgeschäfte lassen sie sich durch ih-

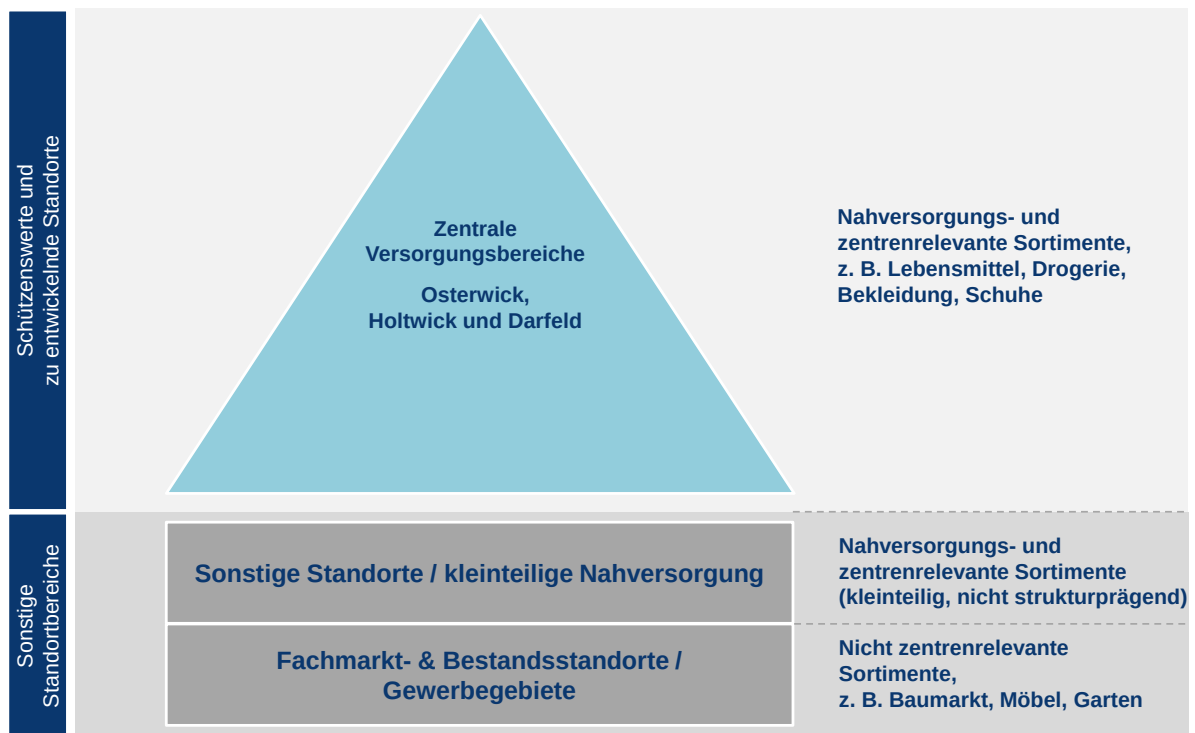
Fachmarkt- und
Bestandsstandort

ren u. a. nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt bei fehlender Dichte und Mischung mit anderen ortskernrelevanten Nutzungen charakterisieren. Prägend ist darüber hinaus ihre städtebaulich nicht integrierte Lage, oftmals in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen für die Gemeinde Rosendahl nachfolgende Zentrenhierarchie:

Zentrenhierarchie

Abb. 39: Zentrenhierarchie der Gemeinde Rosendahl



Quelle: eigene Darstellung

Gemäß den anzuwendenden Rechtsgrundlagen²⁷ sind die drei Ortskerne als zentrale Versorgungsbereiche und damit als schützenswerte und zu entwickelnde Bereiche einzustufen. Dem gegenüber haben der Fachmarkt- und Bestandsstandort an der Handwerkerstraße sowie sonstige Standortlagen keinen solchen Schutzanspruch.

²⁷ u. a. i. S. V. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB

5.3 Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Zentrengefüges dar. Die Ortskernlagen sind städtebaurechtlich und landesplanerisch schützenswert im Sinne des BauGB, der BauNVO sowie der Landesplanung.²⁸ Deren räumliche Abgrenzung sowie funktionale Zuordnung ist die wesentliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in der Bauleitplanung.

Dabei können sich zentrale Versorgungsbereiche insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Sie können aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen abgeleitet werden, nicht zuletzt aus den örtlichen Verhältnissen.²⁹

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung ist unter Einbeziehung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen und erfolgt auf der Grundlage der Situationsanalyse, der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Rosendahl sowie der Standortstruktur und Zentrenhierarchie.

Festlegung durch die
Gemeinde Rosendahl

Als allgemeingültige Kriterien für die Festlegung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche lassen sich u. a. anführen:

Kriterien ZVB

- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Gemeindegebiets,
- die Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen,
- ein vielfältiges Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels,
- die Lage der strukturprägenden Magnetbetriebe, räumliche Verteilung und Besatzdichte weiterer Angebotsstrukturen sowie Branchenmix,

²⁸ Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO), der bundesrechtlichen Leitsätze zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB), der planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3 BauGB) sowie der zu berücksichtigenden Belange der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Zudem berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne (§ 9 Abs. 2a BauGB).

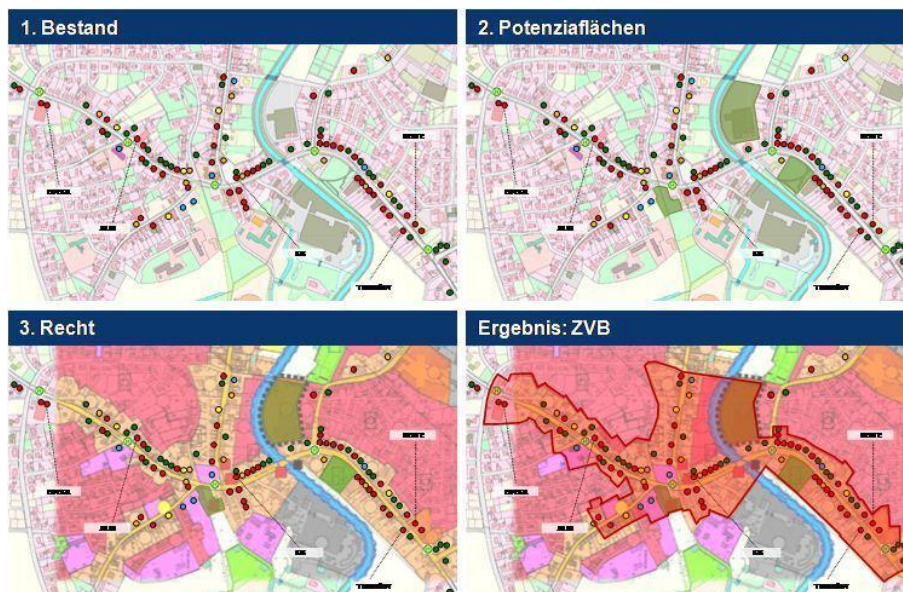
²⁹ Begründung des Regierungsentwurfs zum Europarechtsanpassungsgesetz, BT-Drs. 15/2250

- eine funktionale oder in sich geschlossene, kompakte städtebauliche Einheit / Bebauungsstruktur,
- die Gestaltung des öffentlichen Raumes,
- die Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität,
- die Gestaltung, Einbindung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur,
- die verkehrliche Erreichbarkeit und Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz,
- mögliche Barrieren und Zäsuren, z. B. Verkehrsstraßen und Bahn-
gleise sowie
- die Passantenfrequenzen und -ströme.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt mehrstufig. Auf Grundlage der örtlichen Situationsanalyse sowie obiger Kriterien wird zunächst eine parzellenscharfe Abgrenzung des tatsächlichen Bestandes von öffentlichen und privaten Einrichtungen vorgenommen. Da künftige Entwicklungsperspektiven (brachliegende Flächen; leer stehende Objekte etc.) zu berücksichtigen sind, ist neben dem tatsächlichen Bestand die Einbeziehung geeigneter Flächen geboten. Letztlich soll eine Orientierung an den planungsrechtlichen Vorgaben erfolgen (z. B. Regionalplan, Flächennutzungsplan), wenngleich ein zentraler Versorgungsbereich nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen muss.

Methodik zur
Abgrenzung zentraler
Versorgungsbereiche

Abb. 40: Methodik zur Abgrenzung (Beispiel)



Quelle: eigene Darstellung

5.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche Ortskerne

Entsprechend der Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Gemeinde Rosendahl übernehmen die jeweiligen Ortskerne der Ortsteile Osterwick, Holtwick und Darfeld wesentliche Versorgungsfunktion. Diese sind somit für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowohl zentren- als auch nahversorgungsrelevanter Kernsortimente geeignet.

Großflächiger Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich

Der in den Ortskernen ansässige Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient der Versorgung des jeweiligen Ortsteils sowie darüber hinaus auch der gemeindlichen Versorgung. Zum Schutz und zur Stärkung der Versorgungsfunktionen sind zukünftige zentren- und nahversorgungsrelevante Entwicklungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren.

Für die Ortskerne werden folgende Zielvorstellungen definiert:

Zielvorstellungen

- Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Rosendahl
- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion der Ortskerne gemäß den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,
- Konzentration und Bündelung insbesondere von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diese Bereiche.

Die planerisch festgelegten Bereiche genießen neben ihrer Eignung als Standorte auch des großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels eine besondere Schutzwürdigkeit.

5.3.1.1 ZVB Ortskern Osterwick

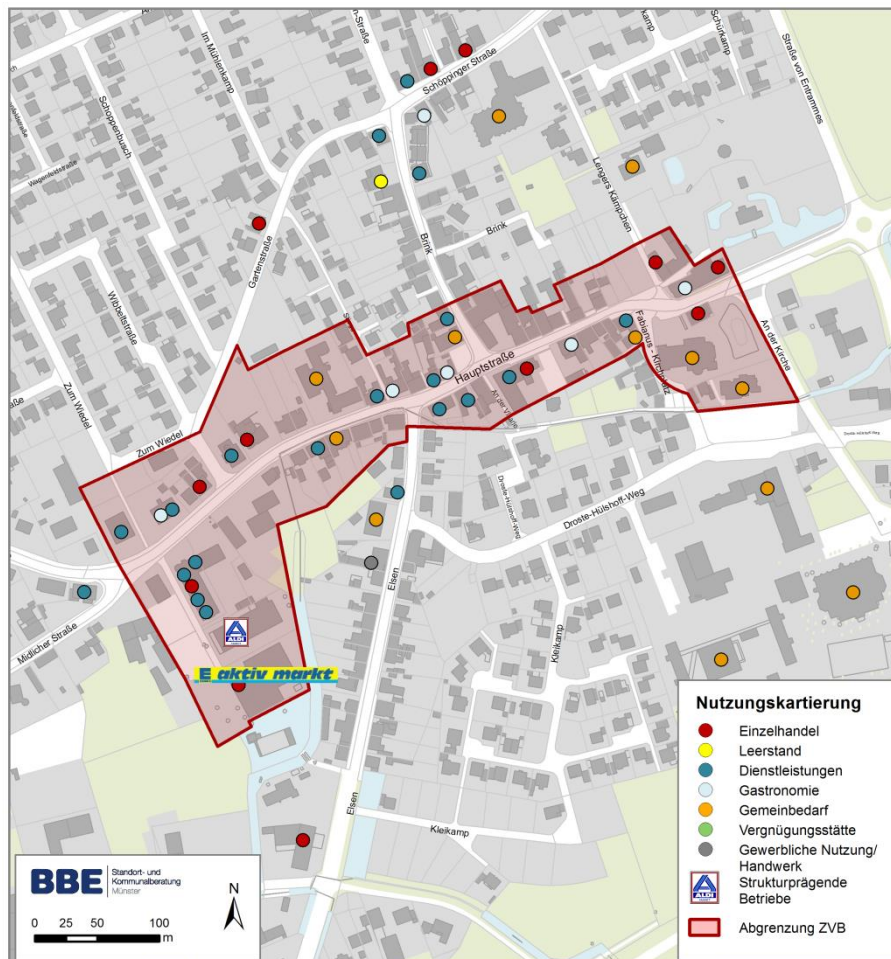
Der zentrale Versorgungsbereich im Ortsteil Osterwick erstreckt sich in etwa vom Einmündungsbereich Midlicher Straße im Westen entlang der Hauptstraße bis etwa zur Einmündung Lengers Kämpchen bzw. An der Kirche im Osten. Bestandteil des planerisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ist zudem der Standortbereich der beiden großen Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI unmittelbar südlich der Hauptstraße.

Räumliche Abgrenzung

Auf die Einbeziehung möglicher weiterer (Potenzial-) Flächen soll verzichtet werden, da diese entweder nicht zur Verfügung stehen oder aber die notwendige Anbindungsqualität vermissen lassen. Weitere Entwick-

lungen sollen somit auf den gewachsenen Besitz im Ortskern konzentriert werden.

Abb. 41: ZVB Ortskern Osterwick



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Coesfeld

Schützenswerter Bereich im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches ist der gesamte rot umrandete Raum. Betriebe aller Branchen und Größenordnungen sind innerhalb dieses Kernbereichs zulässig, d. h. neben der Konzentration strukturprägender Magnetbetriebe ist eine gezielte Neuansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe insbesondere zentrenrelevanter Art anzustreben.

Eine Überschreitung der Abgrenzung zum zentralen Versorgungsbereich ist im Regelfall nicht zulässig. Ob und inwieweit Abweichungen unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möglich sind, kann nur einzelfallbezogen unter Nachweis städtebaulicher Gründe erfolgen.

Wirkung

Aus der obigen Abgrenzung ergeben sich nachfolgende Konsequenzen:

- Bestehendes Baurecht wird durch das Konzept zunächst nicht berührt.
- Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs schafft die städtebauliche Grundlage für eine gezielte und nach Lagequalitäten differenzierte Entwicklung des Einzelhandels und zur planerischen Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels. Über die mögliche Zulässigkeit einzelner Planungen ist im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen zu entscheiden.
- Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ist wie auch die weiteren schützenswerten Standortbereiche im Rahmen möglicher Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchungen als wesentlicher städtebaulicher Belang bei der Bewertung von (großflächigen) Vorhaben im Bereich der Gemeinde Rosendahl selbst oder auch bei (großflächigen) Vorhaben oder Planungen benachbarter Gemeinden zu beachten (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB).

5.3.1.2 ZVB Ortskern Holtwick

Die Situationsanalyse hat gezeigt, dass sich der Einzelhandel im Ortsteil Holtwick vorrangig vom Einmündungsbereich Schulweg über den Kirchplatz sowie entlang der Kirchstraße bis zur Bundesstraße B 474 und von hier in nördlicher Richtung entlang der Legdener Straße bis zur Einmündung Schleestraße bzw. in südlicher Richtung entlang der Coesfelder Straße bis zur Überführung des Holtwicker Baches erstreckt.

Räumliche Abgrenzung

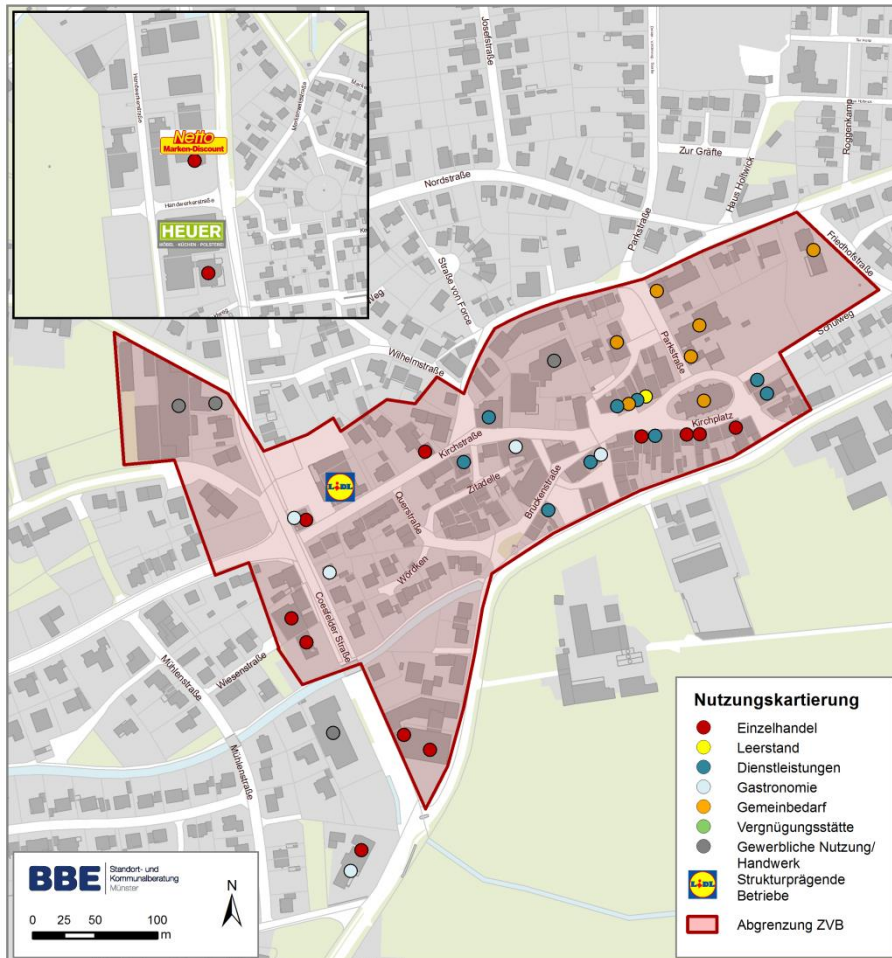
Ergänzt wird der gewachsene Ortskern um unmittelbar angrenzende Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Ortskerns Holtwick unter Einbeziehung der Zielvorstellungen dieses Konzeptes:

Potenzialbereiche

- der Standortbereich entlang der Legdener Straße zwischen Schleestraße und Alte Landstraße
- der Standortbereich südlich des Holtwicker Baches zwischen den Straßen Coesfelder Straße und Am Holtkebach
- der Standortbereich zwischen Schulweg, Friedhofstraße und Gustav-Böcker-Straße

Hierbei handelt es sich um Flächenoptionen insbesondere für großflächige Betriebsstätten, die aufgrund der Kleinteiligkeit in der Parzellierung an anderer Stelle innerhalb des gewachsenen Ortskerns kaum realisierbar sind. Über mögliche Nutzungen und Ausgestaltungen ist letztlich im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen.

Abb. 42: ZVB Ortskern Holtwick



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Coesfeld

Hinsichtlich der Wirkungsweise und Konsequenzen der obigen Abgrenzung gelten die bereits in Kap. 5.3.2 angeführten Punkte.

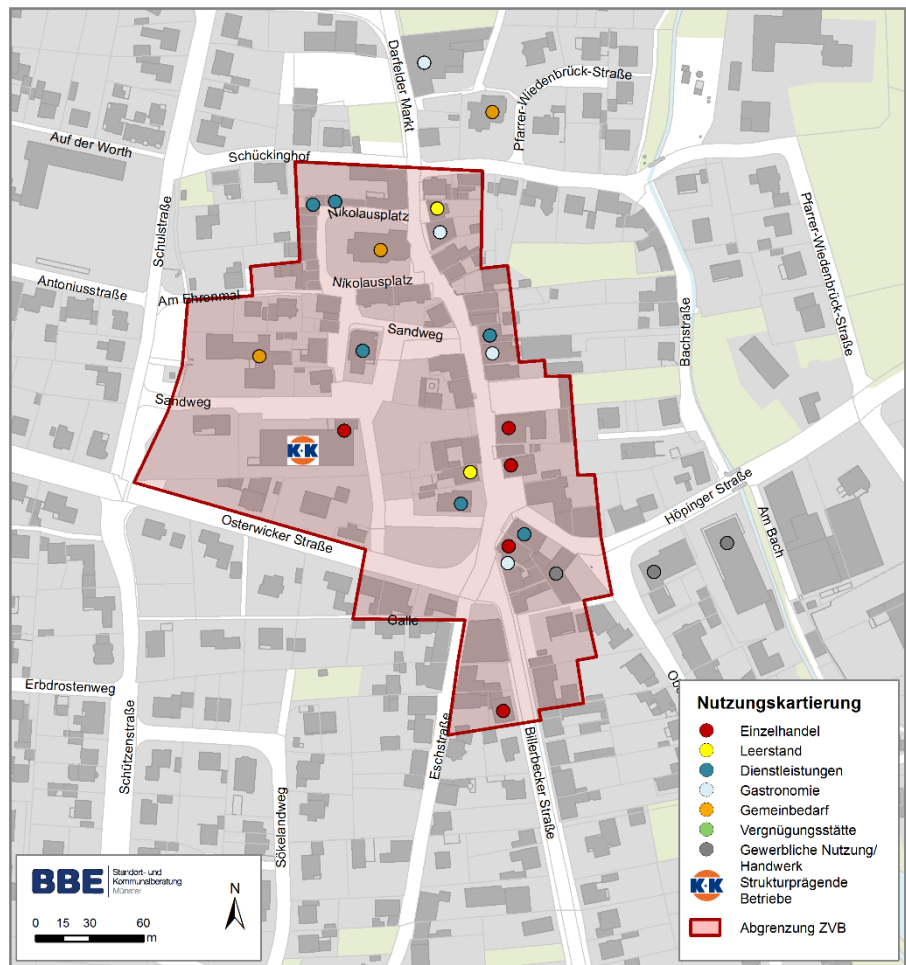
Wirkungsweise,
Konsequenzen

5.3.1.3 ZVB Ortskern Darfeld

Im Ortsteil Darfeld findet sich das örtliche Einzelhandelsangebot vorrangig im Bereich Darfelder Markt und damit im Kreuzungsbereich Osterwicker Straße / Billerbecker Straße / Höpinger Straße. Da hier im Zuge der vor-Ort-Erhebungen sowie auch im Rahmen des Erarbeitungsprozesses keine möglichen, ortskernnahen Potenzialflächen identifiziert worden sind, orientiert die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Darfeld an den bestehenden Nutzungsstrukturen.

Potenzialflächen?

Abb. 43: ZVB Ortskern Darfeld



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Coesfeld

Hinsichtlich der Wirkungsweise und Konsequenzen der obigen Abgrenzung gelten die bereits in Kap. 5.3.2 angeführten Punkte.

Wirkungsweise,
Konsequenzen

5.3.2 Fachmarkt- und Bestandsstandorte

Neben den Standortbereichen für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen (= Ortskerne) ist im Gemeindegebiet von Rosendahl ein Standort für die Ansiedlung und Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorhanden.

Standort für
nicht zentrenrelevanten
Handel

Da sich der Standortbereich an der Handwerkerstraße innerhalb eines landesplanerisch ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsgebietes (GIB) befindet, sind hier keine Entwicklungs- und Umnutzungsmöglichkeiten in die Großflächigkeit (> 800 qm Verkaufsfläche) möglich. Heute bereits vorhandene Betriebsstätten haben einen Bestandsschutz

Lage im GIB

auf die ausgeübte Nutzung bzw. auf den durch den Bebauungsplan gesicherten Bestand.

Abb. 44: Fachmarkt- und Bestandsstandort Handwerkerstraße



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Coesfeld

Somit ist eine Erweiterung z. B. des NETTO-Marktes in die Großflächigkeit an dem jetzigen Standort landesplanerisch nicht zulässig. Landesplanerisches Ziel ist die Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt in die Ortskerne (= zentrale Versorgungsbereiche) sowie bei Nahversorgung unter bestimmten Voraussetzung in siedlungsintegrierte Lagen mit Wohngebietsbezug.

Eine räumliche parzellenscharfe Abgrenzung weiterer Sonder- bzw. Fachmarktstandorte innerhalb der gemeindlichen Grenzen von Rosendahl wird nicht vorgenommen, um in der Bauleitplanung flexibel agieren zu können. In der Konsequenz sind Ansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten im gesamten Ge-

NETTO

Sonstige Standortbereiche im Gemeindegebiet

meindegebiet möglich, sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden. Voraussetzung ist allerdings die Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie die Beschränkung der Randsortimente.

Für solche Lagen werden nachfolgende Empfehlungen ausgesprochen:

Empfehlungen

- Zulässig ist die Ansiedlung von (großflächigen) Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten, sofern die Verträglichkeit der Planungen mit den gemeindlichen Strukturen und einer etwaig zugewiesenen Versorgungsfunktion gegeben ist.
- Bei großflächigen Betriebsstätten ist der Anteil der (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Randsortimente auf maximal 10 % (insgesamt maximal 2.500 qm) zu beschränken³⁰ und sollte dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Zudem sollte die entsprechende Gesamtfläche der Randsortimente nicht von einem Teilsortiment allein eingenommen werden, sondern eine Aufteilung auf unterschiedliche Teilsortimente erfolgen.
- Entwicklungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten sind an diesen Standorten auszuschließen.

Der Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente verfolgt die zuvor definierten städtebaulichen Zielvorstellungen einer Stärkung der Ortskernlagen sowie der Gewährleistung möglichst flächendeckender, wohnungsnaher Versorgungsstrukturen.

Städtebauliche
Zielvorstellungen

Zugleich entspricht dies den Vorgaben der aktualisierten landesplanerischen Regelungen durch den Sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ (LEP NRW). So ist gemäß Ziel 2 großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.³¹

Ziel 2 der
Landesplanung

³⁰ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bestehende Betriebsstätten mit Anteilen zentrenrelevanter Randsortimente > 10 % entsprechend unter den Bestandsschutz auf die ausgeübte Nutzung bzw. auf den durch den BPlan gesicherten Bestand fallen.

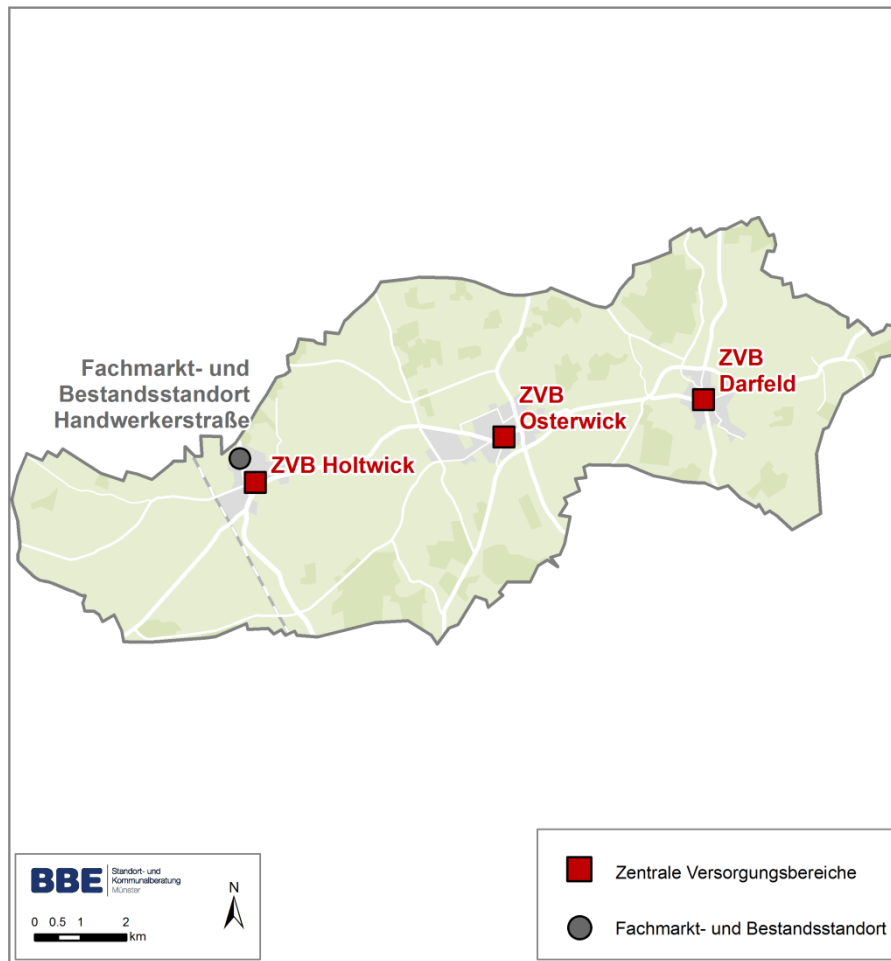
³¹ Ausnahmeregelungen für nahversorgungsrelevante Kernsortimente vgl. Kap. 5.1

5.3.3 Zusammenfassung: Zentren- und Standortstruktur im Überblick

Basierend auf der Zentrenhierarchie sowie der räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger Standortbereiche lassen sich nachfolgende Standorte für die Gemeinde Rosendahl definieren und räumlich verorten:

Zentren- und Standortstruktur in Rosendahl

Abb. 45: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Rosendahl



Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Coesfeld

5.4 Sortimentsliste

Neben der Standortstruktur und Zentrenhierarchie sowie der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche stellt die Rosendahler Sortimentsliste ein weiteres unverzichtbares Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung dar. In der Bauleitplanung ist die örtliche Sortimentsliste für Bindungen des Sortiments bei der Festsetzung von SO-Gebieten für den großflächigen Einzelhandel sowie bei der Zulässigkeit bzw. dem Ausschluss von Einzelhandel in den einzelnen Baugebieten der BauNVO (§§ 1 – 11) relevant.

5.4.1 Einordnung und Herleitung einer örtlichen Sortimentsliste

Die Städte und Gemeinden sind aufgefordert, eine örtliche Sortimentsliste auf Grundlage der örtlichen Verhältnisse zu definieren. Eine allgemeingültige Aufstellung oder Übernahme sonstiger Listen z. B. anderer Kommunen ist nicht zulässig und keine rechtssichere Grundlage für die Festsetzungen in Bebauungsplänen.

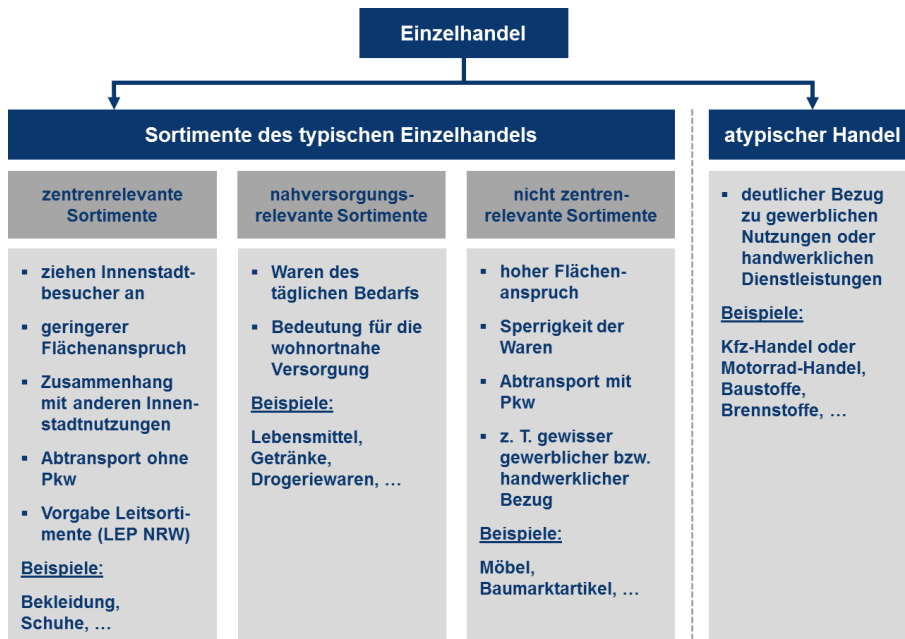
Diesbezüglich urteilte das Oberverwaltungsgericht Münster, dass eine allgemeine Liste rechtswidrig sei und zu Abwägungsfehlern führe.³² In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen vielmehr zum Schutz sowie zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, muss die Liste den örtlichen Gegebenheiten entsprechen und im gesamtstädtischen Kontext entstehen.

Notwendigkeit einer
örtlichen Liste

Zur Einordnung von Sortimentstypen im Rahmen einer örtlichen Sortimentsliste erfolgt eine Differenzierung nach ihrer Relevanz, d. h. eine Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Die Zuordnung der Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden, wobei zunächst zwischen typischem und atypischem Handel unterschieden werden muss. Während beim typischen Einzelhandel der Verkauf von Waren und Produkten an den Endverbraucher erfolgt, steht der atypische Handel in Beziehung zu einer gewerblichen Nutzung bzw. handwerklichen Dienstleistung (z. B. Baustoffe, Kfz-Handel mit Werkstatt, Brennstoffe).

³² OVG Münster (22.04.2004); Az: 7a D 142/02.NE

Abb. 46: Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz



Quelle: eigene Darstellung

Die Einordnung und Differenzierung der Sortimente nach ihrer Relevanz erfolgt u. a. anhand ihrer Warenbeschaffenheit, ihres Flächenanspruchs, ihrer Transportbedürftigkeit und insbesondere anhand ihres Beitrags zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebots sowie zur Belebung und Attraktivierung der Innenstädte.

Die zentrenrelevanten Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot eines zentralen Versorgungsbereiches prägend und für eine starke und intakte Zentrenbildung bedeutsam sind:

- Sie ziehen viele Kunden an.
- Sie besitzen eine hohe Flächenintensität.
- Sie erzielen eine große Verbundwirkung mit anderen Sortimenten oder Dienstleistungen.
- Sie verfügen über eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Bei der Erstellung der ortstypischen Sortimentsliste für die Gemeinde Rosendahl sind die zentrenrelevanten Leitsortimente als Ziel der Landesplanung zwingend zu beachten. Diese Leitsortimente prägen in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte. In ihrem Zusammenspiel leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes. Nicht zuletzt aufgrund

Merkmale zentrenrelevanter Sortimente

Leitsortimente in NRW

ihrer Magnetfunktion tragen sie wesentlich zur Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.³³

Abb. 47: Liste der Leitsortimente in NRW

Sortimentsgruppe
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Bücher
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
Spielwaren
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
Elektrogeräte, Medien (UE, Kommunikation, Computer, Foto)
Uhren, Schmuck
Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Quelle: eigene Darstellung; LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen vorrangig einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Zugleich sind sie insbesondere in kleineren Standortkategorien nicht nur Träger der Nahversorgung, sondern wesentliche Frequenzbringer für die weiteren Nutzungen auch in zentralen Versorgungsbereichen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem typischerweise Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogerieartikeln.

Nahversorgungs-
relevante Sortimente

Für nahversorgungsrelevante Sortimente treffen die Merkmale zentrenrelevanter Sortimente zu. Da allerdings eine Ansiedlung oder Erweiterung von Nahversorgungsbetrieben im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung wünschenswert sein kann, sind nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Grundsatz sowie unter bestimmten Anforderungen³⁴ ausnahmsweise möglich.

Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur in einem geringen Umfang in Zentren und Ortskernen vertreten sind und für das ortskerntypische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-

Nicht zentrenrelevante
Sortimente

³³ Siehe Erläuterungen zum LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

³⁴ Siehe Ziel 2 des LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

Orientierung, Sperrigkeit der Waren) nur selten in die oftmals eher kleinteiligen und historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche integriert werden.

Bei der Erarbeitung einer örtlichen Sortimentsliste empfiehlt sich folgende Vorgehensweise³⁵:

Vorgehensweise örtliche
Sortimentsliste

- Zunächst sind die Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten zu ermitteln, die durch Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen (Kriterium: Bestand). Diese Sortimente sind dann im Weiteren in die örtliche zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimentsliste zu übertragen, auch wenn diese darüber hinaus an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden.
- Weiterhin können solche Sortimente in die Liste mit aufgenommen werden, die sich heute gar nicht oder nur in einem geringen Umfang in den schützenswerten Standorten wiederfinden (Kriterium: Entwicklungsperspektive). So sind z. B. „zentrenbildende“ Nutzungsarten, die in den Zentren nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, mögliche Neuan siedlungen zur Attraktivitätssteigerung der Ortskernlagen zu nutzen.
- Zwingend sind die o. g. landesplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen für die Einordnung der Sortimentsgruppen entsprechend zu berücksichtigen.

Bei der Zuordnung der örtlichen Sortimentsliste für Rosendahl wird darüber hinaus eine detaillierte Differenzierung der gängigen Sortimentsgruppen vorgenommen, wie die nachfolgende Gliederung des Sortiments „Elektrogeräte“ beispielhaft verdeutlichen soll. So ist beim genannten Beispiel „Elektrogeräte“ eine Differenzierung u. a. in nachfolgende Untergruppen möglich:

- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
- ...

Die vorgenannten Sortimentsuntergruppen können je nach den örtlichen Gegebenheiten der jeweiligen Gemeinde dann sowohl als zentren- als auch als nicht zentrenrelevant eingeordnet werden. Ein besonderes Augenmerk ist gemäß aktueller Rechtsprechungen des Oberverwaltungs-

³⁵ U. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007

gerichts Münster allerdings darauf zu legen, dass entsprechend differenzierte Untergruppen hinreichend genug bestimmt sind.³⁶

Im Ergebnis kann eine örtliche Sortimentsliste durchaus mit einer allgemeinen Auflistung übereinstimmen, es kann allerdings auch zu Abweichungen kommen. Entscheidend ist letztendlich, dass die Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt ist.

Herleitung aufgrund
örtlicher Verhältnisse

5.4.2 Rosendahler Sortimentsliste

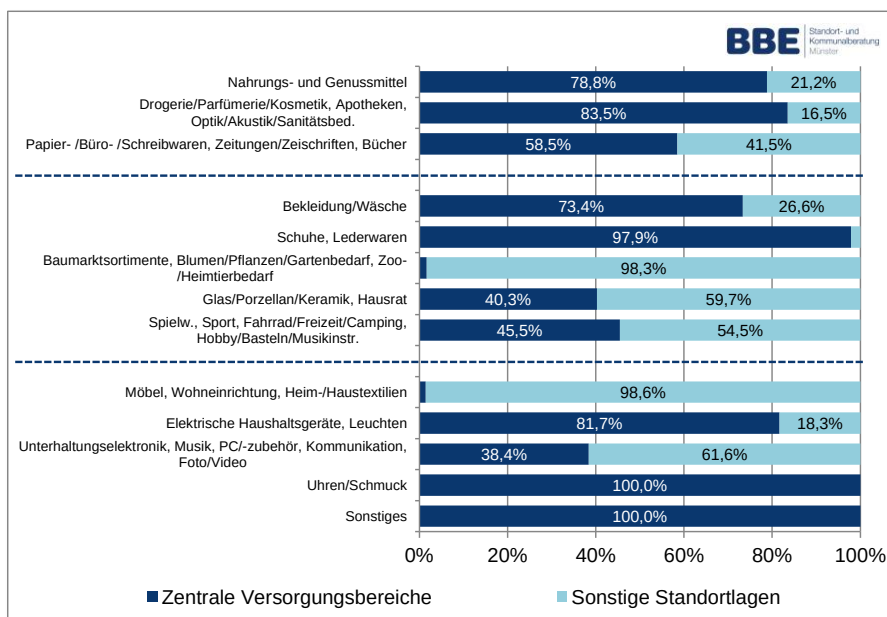
Bei der Herleitung der Rosendahler Sortimentsliste sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der örtlichen Gegebenheiten (Kriterien: Bestand, städtebauliche Zielvorstellung / Entwicklungsperspektiven) festzulegen.

Festlegung
durch die Gemeinde

Auf Grundlage der Situationsanalyse ergibt sich in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Verteilung der einzelnen Sortimente im zentralen Versorgungsbereich bzw. in sonstigen Standortlagen der Gemeinde Rosendahl.

Bestandssituation der
Einzelsortimente

Abb. 48: Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Unter Beachtung der zentrenrelevanten Leitsortimente³⁷ als Ziel der Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bestandssitua-

³⁶ OVG Münster (15.03.2013); Az: 10 D 9/11.NE

³⁷ Die im sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ festgelegten Leitsortimente werden unabhängig von ihrem tatsächlichen Bestand in den Ortskernlagen von Rosendahl per se als zentrenrelevant eingeordnet.

tion innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches werden diejenigen Sortimente identifiziert, die einen wesentlichen Beitrag zum Zentrencharakter leisten und deren Bestand in den Zentren es damit zu sichern gilt.

Bei einigen Sortimenten kann eine Differenzierung einzelner Sortimente abweichend von der Bestandssituation in den Zentren erfolgen, wie am obigen Beispiel für Elektrogeräte aufgezeigt worden ist. Entsprechende abweichende Einordnungen einzelner Sortimente werden im Folgenden einer vertiefenden ortsspezifischen Betrachtung unterzogen.

Zur Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Grundversorgung können nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel etc.) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter o. g. Anforderungen ausnahmsweise möglich sein, so dass diese unabhängig von ihrem innerörtlichen Flächenanteil bzw. Anteil in sonstigen Standortlagen entsprechend zugeordnet werden.

Nahversorgungs-
relevante Sortimente

Trotz der nur untergeordneten Bestandssituation innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt in der Rosendahler Sortimentsliste zudem eine Einordnung des nachfolgenden Sortiments als nahversorgungsrelevant.

- Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

Dieses wird als typisches Randsortiment in Lebensmittelmärkten angeboten und dient damit zusätzlich zu einem Spezialangebot im Zentrum auch der wohnortnahen Versorgung.

Trotz eines zum heutigen Zeitpunkt nur geringen bzw. nicht vorhandenen Bestands innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt in der Rosendahler Sortimentsliste eine Einordnung der nachfolgend genannten Sortimente als zentrenrelevant.

Zentrenrelevante
Sortimente

- Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
- Künstler- und Bastelbedarf
- Musikinstrumente und Musikalien
- Pokale, Vereinsbedarf
- Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien,

Spiegel)

- Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Heim- und Haushaltstextilien
- Antiquariate
- Sammelbriefmarken, -münzen

Deren Flächenanteile liegen aktuell zwar, sofern überhaupt vorhanden, größtenteils außerhalb der Ortskernlagen, die Sortimente stellen gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung einer möglichst vielfältigen Angebotsmischung im Zentrum jedoch (künftig) zentrenprägende Sortimente dar.

Insbesondere die nachfolgenden Sortimente als Teilsortimente der im sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ definierten Leitsortimente sollen aufgrund der örtlichen Strukturen sowie nicht erkennbarer Entwicklungschancen innerhalb der Zentren in der Rosendahler Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingeordnet werden:

Ausdifferenzierte
Leitsortimente =
nicht zentrenrelevant

- Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
- Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)

Abweichend von der örtlichen Bestandssituation in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. des (derzeit) nicht vorhandenen Bestandes erfolgt in der Rosendahler Sortimentsliste zudem eine Einordnung der nachfolgend genannten Sortimente als nicht zentrenrelevant.

Weitere nicht zentren-
relevante Sortimente

- Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
- Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Boote und Zubehör
- Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer

- Antiquitäten und antike Teppiche
- Kinderwagen
- Erotikartikel

Auch aufgrund ihres Sortimentscharakters (Warenbeschaffenheit, Flächenanspruch, Transportbedürftigkeit) und dem damit geringen bzw. fehlenden Beitrag zum Zentrencharakter können die vorgenannten ausdifferenzierten Leitsortimente sowie die sonstigen Sortimente als nicht zentrenprägend für Rosendahl angesehen werden.

Weitere nicht explizit aufgeführte Sortimentsgruppen können aufgrund ihres tatsächlichen Angebotsschwerpunktes an Standorten außerhalb der Zentren und ihrer dementsprechenden Eigenschaften als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund vorgenannter Ausführungen folgende Einordnungen der einzelnen Sortimentsgruppen. Die Bezeichnung der Warengruppen in der nachfolgenden Auflistung stützt sich dabei auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige³⁸:

Abb. 49: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

³⁸ Grundlage der Rosendahler Sortimentsliste ist die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes.

Abb. 50: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Sortimentsgruppe
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Zeitschriften und Zeitungen
Bücher
Antiquariate
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
Pelz- und Kürschnerwaren
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
Schuhe (ohne Sportschuhe)
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielkonsolen)
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung und -schuhe
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Künstler- und Bastelbedarf
Musikinstrumente und Musikalien
Pokale, Vereinsbedarf
Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
bespielte Ton- und Bildträger
Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Uhren und Schmuck
Sammlerbriefmarken, -münzen

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

Da die beiden zuvor aufgeführten Sortimentslisten festlegen, welche Sortimente den nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, sind im Umkehrschluss alle in diesen beiden Listen nicht aufgeführten Sortimente per se nicht zentrenrelevant. Von daher kann eine nicht zentrenrelevante Sortimentsliste nicht abschließend oder vollständig sein. Die nachfolgende Auflistung ist nur als Beispiel der wesentlichsten bzw. am häufigsten vorkommenden Sortimente zu verstehen.

Nicht zentrenrelevante
Sortimentsliste =
nicht abschließend

Abb. 51: Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Beispiele)

Sortimentsgruppe
Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
Fußbodenbeläge, Tapeten
Rolläden, Rollos, Markisen
Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
Herde, Öfen, Kamine
Sauna
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)
Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Boote und Zubehör
Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel)
Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
Matratzen und Lattenroste
Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Antiquitäten und antike Teppiche
Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Vorhänge und Gardinen
elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
Kinderwagen
Erotikartikel

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

5.5 Grundsätze zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung

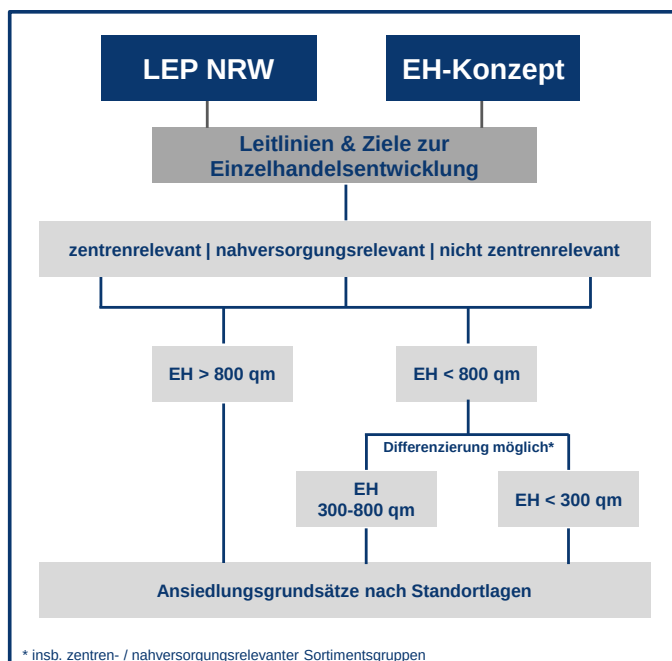
Zur Umsetzung der Leitlinien und Ziele sind Ansiedlungsregeln und Grundsätze für die künftige räumliche Entwicklung der Versorgungsstrukturen und die Steuerung des Einzelhandels auf städtebaulich gewünschte Standorte erforderlich. Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze konkretisieren die Ziele und bilden die Grundlage für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort im Rahmen bauleitplanerischer Abwägungen.

Aus städtebaulicher Sicht sind Neuansiedlungen oder Erweiterungen sinnvoll, wenn sie zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, zur Sicherung wohnortnaher Versorgung sowie Ansiedlung des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an Sonderstandorten beitragen. Die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nach Ratsbeschluss erfordert letztlich einen maßvollen Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums.

Im Folgenden werden Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen. Die Grundstruktur der Steuerungsregeln kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Grundstruktur der
Einzelhandelssteuerung

Abb. 52: Grundstruktur der Einzelhandelssteuerung in Rosendahl



Quelle: eigene Darstellung

Die Leitlinien und Grundsätze differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach ihrer Sortimentsrelevanz (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, nicht

zentrenrelevant), nach Haupt- und Randsortimenten, nach ihrem Verkaufsflächenumfang sowie nach ihrer städtebaulichen Lage.

Die nachfolgend angeführten Ansiedlungsregeln und Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen, wobei für die Zulässigkeit von Vorhaben die jeweilige bauplanungsrechtliche Situation maßgebend ist. Bestehende Einzelhandelsbetriebe bleiben, hinsichtlich des genehmigten Bestandes, von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz).

Bauplanungsrechtliche
Situation maßgeblich

Zudem ergibt sich nicht nur für den großflächigen Einzelhandel sondern auch für Einzelhandelsbetriebe mit Betriebsstätten unterhalb der Großflächigkeit ein Steuerungserfordernis, dem die formulierten Grundsätze Rechnung tragen.

5.5.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen zunächst der räumlich-funktionalen Steuerung des großflächigen Handels (> 800 qm Verkaufsfläche). Diese orientieren sich zudem an den landesplanerischen und baurechtlichen Vorgaben (LEP NRW, BauGB, BauNVO etc.), die hierzu differenzierte und teilweise auch dezidierte Vorgaben liefern. In der Fachpraxis ist jedoch unstrittig, dass auch Vorhaben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze insbesondere im Zusammenhang mehrerer Nutzungen (Agglomerationen) durchaus städtebauliche Auswirkungen generieren und der Zielvorstellung einer Stärkung der Zentren zuwiderlaufen können.³⁹

Auswirkungen auch
unterhalb der
Großflächigkeit

Unterhalb dieser Schwelle sieht jedoch der Gesetzgeber mit Ausnahme der Regelvermutung nach § 34 Abs. 3 BauGB keinen Prüf- und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf, wenngleich z. B. ein Lebensmitteldiscountmarkt mit 799 qm Verkaufsfläche möglicherweise höhere Umsätze und auch potenzielle städtebauliche Auswirkungen generiert als ein großflächiger Supermarkt mit Vollsortiment. Ähnliches gilt im Besonderen für zentrenprägende Leitsortimente wie Bekleidung oder Schuhe, da z. B. ein Textilfachmarkt mit 500 qm Größe relativ schnell entsprechende Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zum örtlichen Besatz in den zentralen Lagen erreichen kann. Zugleich ist ein vollständiger Ausschluss außerhalb ausgewiesener Zentren weder gewünscht noch städtebaulich begründbar und lediglich in definierten Tabubereichen wie z. B. Gewerbe- oder Industriegebieten planerische Praxis.

Rechtliche Grundlagen

³⁹ Siehe z. B. BVerwG, Urteil vom 10.11.2011 – 4 CN 9.10 (Agglomerationsregelungen in Raumordnungsplänen); diesem Sachverhalt trägt auch der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ im LEP NRW Rechnung, der als Ziel dem Entstehen oder der Verfestigung und Erweiterung zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen entgegenwirken soll.

Da sich zugleich ein allgemeingültiger Anlagentyp auf Grundlage der Sortimentsstruktur sowie der Verkaufsfläche nicht rechtssicher definieren lässt, erfordert dies eine Orientierung an den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, d. h. es bedarf einer entsprechenden Herleitung und Begründung, warum der definierte Anlagentyp prägend für die örtliche Situation ist (Ortstypik).

Orientierung an örtlichen
Gegebenheiten

Die Situationsanalyse für die Gemeinde Rosendahl hat einen Bestand von 41 Betrieben mit insgesamt etwa 11.000 qm Verkaufsfläche über alle Sortimente und Betriebsformen hinweg ergeben, so dass sich hieraus eine durchschnittliche Betriebsgröße von rechnerisch etwa 270 qm ergibt. Bei nah- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten, die im Fokus der Zielvorstellung einer Stärkung der Zentren stehen, liegt der Durchschnittswert mit rechnerisch knapp 200 qm sogar noch deutlich niedriger, steht allerdings in direktem Zusammenhang mit zahlreichen kleinstflächigen Betriebstypen, wie z. B. Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops. Ein entsprechender Schwellenwert zur Steuerung solcher Betriebe sollte aber die im Grundsatz auch filialfähigen Betriebsformen wie Fachmärkte o. ä. sowie deren typische Markteintrittsgrößen von mind. 300 qm bis 400 qm berücksichtigen.

Angesichts der städtebaulichen Zielvorstellungen, ohne jedoch zu stark steuernd in das Marktgeschehen eingreifen zu wollen, ergibt sich hieraus eine empfohlene Größenordnung von 300 qm, die den Schwellenwert darstellt, an dem aus städtebaulicher Sicht zumindest eine Bewertung oder Prüfung eines Vorhabens erfolgen sollte.

Schwellenwert 300 qm
VKF; „Rosendahler
Laden“

In der Konsequenz sind in der Regel keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und zentralen Versorgungsbereiche anzunehmen, sofern ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eine Größenordnung von 300 qm nicht überschreitet und der Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. im Nahbereich dient.

Städtebauliche Wirkung

5.5.2 Ansiedlungsregeln des zentrenrelevanten Einzelhandels⁴⁰

ZIELE

- Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Rosendahl
- Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskerne als Einzelhandelsstandorte

Zielsetzung

⁴⁰ Ohne nahversorgungsrelevante Sortimente; siehe hierzu Kap. 5.5.3

Neben der Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Rosendahl als Grundzentrum ist die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes innerhalb der Ortskernlagen eine wesentliche Zielvorstellung. Der Fokus zukünftiger Entwicklungen ist auf diese Bereiche zu lenken, die als schützenswerte Bereiche oberste Priorität innerhalb der örtlichen Zentrenstruktur genießen.

GRUNDSÄTZE

- Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb der Ortskerne (= zentrale Versorgungsbereiche) von Rosendahl liegen.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.
- Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen zentrenschädliche Auswirkungen ausgehen, ist zu vermeiden.
- In Gewerbe- und Industriegebieten soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden.

AUSNAHMEN

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Atypische Fallgestaltung; Einzelfallprüfung).
- „Rosendahler Laden“: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 300 qm sind planungsrechtlich (sofern nicht gezielt ausgeschlossen, Bsp. Gewerbegebiete) überall zulässig.
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben zulässig sein („Handwerkerprivileg“).

Grundsätze &
Ausnahmen

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen künftig nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, um diese Standortbereiche zu sichern und zu entwickeln. In der Konsequenz sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Betriebe > 800 qm

Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können gerade in kleineren Städten und Gemeinden funktionsprägend für die zentralen Versorgungsbereiche sein. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann in der Summe somit wiederum die Funktionsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche beeinträchtigen. Daher sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Betriebe < 800 qm

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen (Atypische Fallgestaltung). Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere dann nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 300 qm Verkaufsfläche („Rosendahler Laden“) zu erwarten.

Ausnahme:
Atypik,
„Rosendahler Laden“

In diesem Sinne ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 300 qm planungsrechtlich i. d. R. überall (sofern nicht gezielt ausgeschlossen) zulässig. Dies umfasst zunächst auch alle planungsrechtlich im Rahmen eines „alten“ BPlans festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete, die für Einzelhandelsnutzungen städtebaulich eigentlich nicht geeignet sind, wobei hier auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen sein soll. Zulässig kann ein solches Vorhaben auch in allen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten sein, wenn die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden, d. h., wenn sich das Vorhaben „einfügt“.

Die Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen trägt der Erkenntnis Rechnung, dass mehrere, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bei einer räumlichen Konzentration außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu vergleichbaren negativen Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe führen können. Dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ist daher entgegenzuwirken.

Agglomerationen

Eine Beschränkung von bestimmten in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens bestätigte.⁴¹ In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebiets darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.⁴² Vor diesem Hintergrund sind (sofern dies nicht bereits erfolgt ist) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbe- und Industriegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.

Ausschluss in
Gewerbegebieten

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann es erforderlich werden, auch in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zu treffen. Insbesondere für Mischgebiete ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Zulässigkeit eines solchen Vorhabens den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entspricht. Für Mischgebiete, die sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden, sollten aus Sicht der Gutachter diejenigen Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen werden, die aufgrund ihrer Größe und ihres Warensortiments Einzugsbereiche aufweisen, die voraussichtlich deutlich über die Nahbereichsebene hinausgehen. Dies trifft beispielsweise für spezialisierte Fachmärkte für Bekleidung oder Schuhe mit Verkaufsflächengrößen ab 300 qm („Rosendahler Laden“) zu. Ansonsten ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Ausschluss den Leitlinien und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entspricht.

Sonstige Baugebiete

Um produzierenden Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, Produkte aus eigener Herstellung an Produktions- oder bedeutenden Vertriebsstandorten eines Herstellers in Gewerbegebieten zu verkaufen, können derartige Betriebe auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten zulässig sein („Fabrikverkauf“). Voraussetzung ist allerdings eine räumliche Zuordnung der Ladenfläche zum Produktions- bzw. Vertriebs-

Ausnahme:
Fabrikverkauf

⁴¹ Bay VGH (23.05.1985), Az: 83 A 1490

⁴² Es ist zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm der sogenannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Zudem ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

standort (äußerlich angegliedert und als Bestandteil des Produktionsbetriebes erkennbar). Die Verkaufsfläche sollte eine Größe von maximal 300 qm („Rosendahler Laden“) nicht überschreiten und die Verkaufsstätte dem Produktionsbetrieb der Fläche nach deutlich untergeordnet sein. Das Sortiment derartiger Fabrikverkaufsläden besteht üblicherweise aus Teilen des Markensortiments des Herstellers, welche zu erheblich reduzierten Preisen unter dem üblichen Ladenpreis verkauft werden (z. B. zweite Wahl, Überbestände, Retouren).

Eine weitere Ausnahme gilt für Handwerksbetriebe. So soll der Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung bzw. Produkten, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang⁴³ mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten möglich sein („Handwerkerprivileg“). Voraussetzung ist ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang insofern, als dass das Ladenlokal dem Handwerksbetrieb räumlich zugeordnet ist, das Ladenlokal im räumlichen Zusammenhang errichtet ist, eine Größe von maximal 300 qm („Rosendahler Laden“) nicht überschritten ist⁴⁴ und die Verkaufsstätte dem Handwerksbetrieb von Fläche und Umsatz nach deutlich untergeordnet ist. Der Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist so zu verstehen, dass nicht nur im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist im Falle des Handwerksbetriebes vielmehr weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die in Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung steht. Die weiteren Kriterien bleiben von dieser erweiterten Begriffsauslegung unberührt.

Ausnahme:
Handwerkerprivileg

5.5.3 Ansiedlungsregeln des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

ZIELE

- Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskerne als Einzelhandelsstandorte
- Gemeindeverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung in den Ortsteilen

Zielsetzung

Ziel ist die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung durch Stärkung und

⁴³ Dies umfasst nicht nur Produkte, welche selbst hergestellt werden, sondern auch solche, die dem jeweiligen Betriebstyp zugeordnet werden können.

⁴⁴ Wobei gemäß der konzeptionellen Handlungsempfehlungen ab einer Verkaufsflächenengröße von 300 qm („Rosendahler Laden“) der Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen ist.

Weiterentwicklung funktionsfähiger Ortskernlagen als Standorte der Nahversorgung im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung in den Ortsteilen.

GRUNDSÄTZE

- Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.
- Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen zentrenschädliche Auswirkungen ausgehen, ist zu vermeiden.
- In Gewerbe- und Industriegebieten soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten ausgeschlossen werden.

AUSNAHMEN

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich integrierter Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, sofern sie der Nahversorgung dienen, Versorgungslücken geschlossen werden und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Einzelfallprüfung).
- „Rosendahler Laden“: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 300 qm ist planungsrechtlich (sofern nicht gezielt ausgeschlossen; Bsp. Gewerbegebiete) überall zulässig.
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben zulässig sein („Handwerkerprivileg“).
- Im Einzelfall sind Tankstellen und Kioske in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig.

Grundsätze &
Ausnahmen

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen künftig innerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Betriebe > 800 qm

angesiedelt werden. Gerade in kleineren Städten und Gemeinden stellen Nahversorgungsbetriebe nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind Frequenzbringer für gewachsene Ortskernlagen. Angesichts der Bedeutung dieser Betriebe sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume kommt ihnen für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere Bedeutung zu.

Zudem sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, die aufgrund ihrer Flächendimensionierung jedoch strukturprägend sind (i. d. R. ab 300 qm, „Rosendahler Laden“) möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann in der Summe ansonsten die Funktionsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche beeinträchtigen.

Betriebe < 800 qm

Um die Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es zielführend, die Entwicklung von Betrieben der Nahversorgung positiv zu steuern. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Sinne einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung dabei ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden, sofern die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben. Neben der Standortsicherung umfasst dies einen Ausbau dort, wo die Nahversorgung derzeit nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist. Eine Möglichkeit der Stärkung kann z. B. die Verlagerung vorhandener Betriebsstätten in die zentralen Versorgungsbereiche oder in städtebaulich integrierte Standortlagen innerhalb des Siedlungsraumes sein. Neben der Standortsicherung ist auch eine Neuerrichtung dort möglich, wo die Nahversorgung derzeit nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist.

Standorte der
Nahversorgung

Die bestehenden Entwicklungspotenziale für nahversorgungsrelevante Sortimente sollen primär zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen verwendet werden. Der identifizierte Standort der Nahversorgung an der Handwerkerstraße genießt Bestandsschutz. Dieser Markt übernimmt im Zentrenkonzept zwar ebenfalls eine Versorgungsfunktion, hat allerdings aufgrund seiner fehlenden Standortqualität in städtebaulich nicht integrierter Lage keine Funktion als schützenswerter Nahversorgungsstandort. Zudem kann der Markt im Zuge angedachter Erweiterungen aufgrund seiner Lage bestehende Zentren- und Nahversorgungsstrukturen gefährden und ihnen Entwicklungsspielräume nehmen. Der Markt hat daher ausschließlich Bestandsschutz auf die genehmigte und ausgeübte Nutzung. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund landesplanerischer Zielvorgaben (Lage im GIB).

NETTO = Bestands-
standort der Nahversor-
gung

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb genannter Standortbereiche (und damit in MI/WA-Gebieten, 34er-Gebieten) zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Atypische Fallgestaltung). Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen lediglich in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe zu Wohngebieten erfolgen, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind sowie deren Unschädlichkeit für die Zentren dargelegt werden kann, d. h. zusätzliche Angebote dürfen die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 300 qm Verkaufsfläche („Rosendahler Laden“) zu erwarten (Einzelfallprüfung). Dem zu Folge ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einer Verkaufsflächengröße von bis zu 300 qm planungsrechtlich i. d. R. überall (sofern nicht gezielt ausgeschlossen) zulässig. Dies kann auch Mischgebiete sowie Gebiete nach § 34 BauGB umfassen.

Ausnahme:

Atypik,
„Rosendahler Laden“

Da auch bei mehreren, jeder für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in räumlicher Konzentration vergleichbare negative Auswirkungen wie bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglich sind, soll dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete entgegengewirkt werden.

Agglomerationen
außerhalb ZVB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Läden zulässig, die absehbar nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebiets aufgesucht werden. Dies trifft in der Regel für Ladenhandwerksbetriebe oder kleinere Einzelhandelsbetriebe zu, die vorwiegend nahversorgungsrelevante Waren anbieten. Typische Beispiele sind Bäckereien, Metzgereien sowie Obst- und Gemüsegeschäfte, sofern von ihnen keine städtebaulich negativen Auswirkungen ausgehen. Nicht zulässig sind Betriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Betriebskonzeptes einen Einzugsbereich erwarten lassen, der deutlich über das umliegende Gebiet hinausgeht. Als Beispiel für eine nicht zulässige Nutzung ist die Betriebsform des Lebensmitteldiscountmarktes zu nennen, dem auch bei weniger als 800 qm der Gebietsbezug abzusprechen ist.

Kleinteilige wohnungs-
nahe Grundversorgung
möglich, sofern die Ver-
sorgung der im Gebiet
Wohnenden dient

Entsprechend den Leitlinien und Grundsätzen für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten wird für nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen empfohlen (sofern nicht bereits erfolgt), Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten durch geeignete Bebauungs-

Ausschluss in
Gewerbegebieten

pläne auszuschließen. Die o. g. Ausnahmeregelungen zu Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelten damit ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre eigenen Produkte am Produktionsstandort in Gewerbegebieten zu verkaufen, können derartige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen zulässig sein („Fabrikverkauf“ und „Handwerkerprivileg“). Es gelten die bereits angeführten Voraussetzungen (siehe Kap. 5.5.2).

Ausnahmen:
Fabrikverkauf und
Handwerkerprivileg

Um Kiosken und Tankstellen Entwicklungsperspektiven einzuräumen und damit beispielsweise die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen zu sichern, sind sie ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig, sofern ihre Verkaufsfläche eine Größenordnung von 100-150 qm nicht überschreitet. Damit wird zugleich sichergestellt, dass sie die städtebauliche Zielsetzung „Schutz und Stärkung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche“ nicht weiter tangieren.

Tankstellen, Kioske

5.5.4 Ansiedlungsregeln des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

ZIELE

- Zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente.
- Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Standorten des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Zielsetzung

Vorrangiges Ziel ist die zentrenverträgliche Entwicklung des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Auch ohne eine Bündelung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf bestimmte Standortbereiche soll eine zukunftsfähige Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Standorten des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen.

GRUNDSÄTZE

- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (klein- / großflächig) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten kann innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Grundsätze &
Ausnahmen

sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig, sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden, eine Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich gegeben ist und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche ausgehen.

- Zentren- / nahversorgungsrelevante Randsortimente von (großflächigen) Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, einnehmen, wobei eine maximale Gesamtgröße von 2.500 qm nicht überschritten werden sollte.

AUSNAHMEN

- In Gewerbegebieten mit Einzelhandelsausschluss können ausnahmsweise kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben zulässig sein („Handwerkerprivileg“).
- Auch der atypische Einzelhandel (z. B. Kfz-Handel, Motorradhandel, Baustoffhandel) ist in Gewerbegebieten zulässig.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) ist innerhalb zentraler Versorgungsbereiche denkbar. Aufgrund ihrer Struktur, ihrer Warenbeschaffenheit sowie der besonderen Standortanforderungen ergeben sich gegenüber dem ortskerntypischen Angebotsspektrum jedoch nur geringe Synergieeffekte. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind somit im gesamten Gemeindegebiet zulässig, sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden, eine Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich gegeben ist und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche ausgehen, d. h. falls städtebauliche und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung zu beschränken, um so eine Gefährdung für die Sicherung und Entwicklung schützenswerter Standortbereiche zu vermeiden. Um unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen auszuschließen und die zukünftige Flächenentwicklung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich abzusichern, werden daher Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und differenzierte Sortimentsfestsetzungen erforderlich. Dazu ist es notwendig, verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente vorzunehmen.

Standortlagen des
nicht zentrenrelevanten
Einzelhandels

Beschränkung der
Randsortimente

Erfahrungsgemäß sind negative städtebauliche Auswirkungen auf gewachsene Strukturen in der Regel dann auszuschließen, sofern der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. insgesamt max. 2.500 qm begrenzt wird.⁴⁵ Auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe soll eine Beschränkung der Randsortimente dahingehend gelten, dass der Charakter eines nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunktes gewahrt bleibt (Anteil > 50 %). Eine weitere Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Zudem sollte die entsprechende Gesamtfläche der Randsortimente nicht von einem Teilsortiment allein eingenommen werden, sondern eine Aufteilung auf unterschiedliche Teilsortimente erfolgen.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen⁴⁶ sollen regelmäßig ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Ferner sollte festgelegt werden, dass ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment gegeben ist und dass die Flächen des Randsortimentes nicht von einem Sortiment belegt werden. Die Obergrenze städtebaulich verträglicher zentrenrelevanter Randsortimente variiert allerdings je nach Größe und Betriebsform der angestrebten Nutzung und ist im Einzelfall zu überprüfen.

Bezug zum
Hauptsortiment

Bei allen großflächigen Planungen sind die entsprechenden Vorgaben der Landesplanung zu beachten, die für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt Regelungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente treffen. Hinsichtlich großflächiger Betriebe ist zudem die Lage im Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches zwingende Voraussetzung.

Vorgaben der
Landesplanung

5.5.5 Zusammenfassung: Ansiedlungsregeln im Überblick

Die nachfolgende Grafik zeigt die wesentlichen funktionalen Zuordnungen nach Standortkategorien sowie die hiermit verbundenen Leitlinien und Grundsätze für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen, wobei für die Zulässigkeit von Vorhaben uneingeschränkt die jeweilige bauplanungsrechtliche Situation maßgebend ist.

⁴⁵ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bestehende Betriebsstätten mit Anteilen zentrenrelevanter Randsortimente > 10 % entsprechend unter dem Bestandsschutz auf die ausgeübte Nutzung bzw. auf den durch den BPlan gesicherten Bestand fallen.

⁴⁶ Ggf. in Abhängigkeit von der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs

Abb. 53: Räumlich-funktionale Zuordnung

Zentrenmodell	Zentrenrelevante Kernsortimente	Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
Schützenswerte Standortbereiche			
 Ortskernlagen Osterwick, Holtwick und Darfeld	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*
Sonstige Standortbereiche			
Sonstige Standorte	„Rosendahler Laden“	„Rosendahler Laden“**	klein- / großflächig*; Randsortimente < 10 %
Gewerbegebiete / Fachmarkt- & Bestandsstandort	nicht zulässig	Bestandsschutz	klein- / großflächig***; Randsortimente < 10 %
*ggf. Nachweis der Verträglichkeit; ** in begründeten Ausnahmefällen auch größer mit Einzelfallprüfung *** nicht für Standorte im GIB			

Quelle: eigene Darstellung

6 Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Rosendahl

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept gibt den Rahmen für die zukünftige Entwicklung in Rosendahl und sorgt für Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit durch ein Modell der städtebaulich-funktionalen Arbeitsteilung zwischen den unterschiedlichen Standorten. In einigen Entwicklungskonzepten werden darüber hinaus sogenannte Flächenkorridore ermittelt, die auf Grundlage anzustrebender Zielzentralitäten die möglichen Flächenentwicklungen in einzelnen Sortimenten thematisieren. Diese geben nach Einschätzung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster jedoch nur bedingt und lediglich quantitativ die tatsächlichen Entwicklungschancen einer Gemeinde oder eines Standortes wieder. Wie die Entwicklungen in vielen Städten und Gemeinden zeigen, generiert eine bereits existierende hohe Attraktivität oder auch Zentralität einer Branche zusätzliche Anziehungskraft auf weitere Betriebe und Betreiber, die sich auf diese Weise deren Frequenz zu Nutzen machen. Hieraus leitet sich die Frage ab, wo mögliche Zielzentralitäten erreicht werden.

Begrenzte Aussagekraft
rein quantitativer
Entwicklungskorridore

Zugleich erfordern bestimmte Anbieter oder Angebotsformen gewisse Mindestanforderungen oder Formate. Neben dem Einwohner- und Verbraucherpotenzial spielen für die wirtschaftliche Tragfähigkeit bestimmter Vorhaben oder Betreiber die Nähe zu konkurrierenden Wettbewerbsstandorten sowie deren Wettbewerbsqualität oder die räumliche Verteilung der Bevölkerung auf mögliche Siedlungsbereiche und Ortsteile eine wesentliche Rolle.

Mindestanforderungen

Auch hat der so genannte „Größensprung“ bestimmter Betriebsformen und Betreiber im Einzelhandel zum einen zu einer Ausweitung wirtschaftlich notwendiger Einzugsgebiete einzelner Vorhaben geführt, zum anderen die Entwicklungschancen an anderen Standorten deutlich eingeschränkt. Dies lässt sich insbesondere an den Entwicklungen im Bereich der Bau- und Gartenfachmärkte ablesen. Hier ist die Markteintrittsgröße der regional und überregional agierenden Anbieter auf i. d. R. minimal 5.000 qm Verkaufsfläche angestiegen, was einen wirtschaftlichen Einzugsbereich von mindestens 30.000 Verbrauchern voraussetzt.

Größensprung der
Vorhaben

Zusammenfassend heißt dies, dass es entweder gelingt, ein entsprechendes Format für einen Standort zu gewinnen oder aber möglicherweise keine Flächenentwicklung verzeichnen zu können.

In diesem Zusammenhang spielt beim Ausschöpfen möglicher Entwicklungspotenziale des örtlichen Einzelhandels aber nicht nur die Ansiedlung neuer Betriebsstätten eine zentrale Rolle. Vielmehr kann eine höhere Kaufkraftbindung auch durch eine konzeptionelle Neuausgestaltung

Entwicklung im Bestand

einzelner ortsansässiger Anbieter erzielt werden. So zeigen Erfahrungen aus ähnlich gelagerten Projekten, dass durch eine (konzeptionelle) Umgestaltung und Aufwertung des Erscheinungsbildes – ggf. ergänzt durch Arrondierungsmaßnahmen – entsprechende Umsatzsteigerungen und damit eine höhere Kaufkraftbindung in den einzelnen Warengruppen erzielt werden können. Eine verbesserte Umsatz- und Ertragssituation trägt letztlich zur Sicherung der jeweiligen Betriebsstätte bei.

Im Folgenden soll zunächst erörtert werden, welche Entwicklungen in einzelnen Branchen oder speziellen Marktformaten letztendlich wirtschaftlich tragfähig in Rosendahl realisiert werden können, um darauf aufbauend mögliche Entwicklungen der Verkaufsflächen zu fokussieren. Für Rosendahl denkbare Betreiberformate oder mögliche Betreiber für unterschiedliche Sortimentsbereiche werden nachfolgend dargestellt. Zugleich können entsprechende Entwicklungen durch örtliche oder nicht filialisierte Anbieter wahrgenommen werden.

Im Segment Nahrungs- und Genussmittel besteht rein quantitativ eine gute Ausstattung an Angeboten unterschiedlicher Betreiber und Formate. Auch qualitative Aspekte wie die Angebotsmischung und -vielfalt sind durch das derzeitige Angebot zweier Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA, K+K) sowie dreier Discounter (ALDI, LIDL, NETTO) weitestgehend in Rosendahl sichergestellt. Es ist allerdings davon auszugehen, dass bei den ansässigen Betreibern oder zumindest bei einzelnen von ihnen vor dem Hintergrund allgemeiner Marktanpassungen im Lebensmittel Einzelhandel der Wunsch nach angemessenen Erweiterungen ihrer bestehenden Betriebsstätten besteht. Eine weitere Verbesserung des Angebotes sollte daher vorrangig durch Arrondierung und Erweiterung bzw. Verlagerung vorhandener Angebotsstrukturen innerhalb schützenswerter Standortbereiche erfolgen.

Nahrungs- und
Genussmittel

Durch den insolvenzbedingten Marktaustritt der Drogeriemarktkette SCHLECKER ist in vielen kleineren Städten und Gemeinden ein Defizit im Bereich Drogeriewaren auszumachen, welches nur in Teilen durch andere Vertriebsformen (insb. Supermärkte, Discounter) abgedeckt werden kann. Auch in der Gemeinde Rosendahl besteht rein quantitativ nur eine begrenzte Ausstattung im Drogeriesegment⁴⁷ bei entsprechenden Kaufkraftabflüssen zu Angebotsstandorten außerhalb der kommunalen Grenzen. Unter Berücksichtigung des örtlichen Kaufkraftpotenzials innerhalb der Gemeinde lässt sich so ein Flächenpotenzial von rd. 400 qm bis 600 qm herleiten. Dies entspricht in etwa den gängigen Markteintrittsgrößen namhafter Betreiber (z. B. ROSSMANN).

Drogerieartikel

⁴⁷ Vorrangig als Randsortiment in den Supermärkten und Discountbetrieben

Im Bereich der persönlichen Ausstattung (Bekleidung / Schuhe) ist nur ein geringer Angebotsbesatz vorhanden verbunden mit entsprechenden Kaufkraftabflüssen. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Voraussetzungen mit drei Ortsteilen ergeben sich für diese zentrenprägenden Sortimente nur begrenzte Entwicklungspotenziale für die Zukunft. Grundsätzlich denkbare Entwicklungen könnten hier in der Ansiedlung ergänzender, kleinteiliger Bekleidungsfachgeschäfte sowie ggf. einzelner Fachmärkte oder -discounter im Bereich Bekleidung und Schuhe (z. B. KIK) bestehen. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen bzw. kleinflächigen Parzellierung sowie z. T. fehlender Entwicklungsflächen ist, wie bereits angeführt, die Entwicklung solcher Formate allerdings schwierig.

Bekleidung

Über die quantitative Verkaufsflächenentwicklung hinaus ergeben sich auch für den bestehenden örtlichen insbesondere inhabergeführten Handel u. a. im Zusammenhang mit qualitativen Aspekten wie Marktauftritt, Angebotsspektrum, Service- und Beratungsleistungen Chancen zur Profilierung im Wettbewerb.

Profilierung örtlicher
Anbieter

Die Anforderungen an die Objekteigenschaften von Einzelhandelsbetrieben differieren nach Branche und Betreiberkonzept recht deutlich. Während Fachmärkte in aller Regel eine Verkaufsflächendimensionierung von mindestens 300 qm Verkaufsfläche benötigen, die innerhalb der kleinteiligen, innerstädtischen Strukturen nur schwer zu realisieren sein werden, sind inhabergeführte Fachgeschäfte in wirtschaftlichen Größenordnungen in aller Regel schon mit etwa 80 qm bis 100 qm Verkaufsflächen zu führen.

Anforderungen an
Objekte

Insbesondere Fachmärkte suchen die Nähe zu frequenzstarken Magnetbetrieben, weshalb die Verfügbarkeit entsprechender Flächen und Objekte in unmittelbarer Anbindung an den Magnetbetrieb förderlich sein kann.

Nähe zu Magnet-
betrieben

Besondere Herausforderungen für den örtlichen Handel ergeben sich insbesondere durch den Online-Handel, der aus Sicht der Verbraucher neben einem umfassenden Angebot insbesondere durch einen hohen Grad an Bequemlichkeit punktet. Wenngleich Handelsexperten den Aufbau eines eigenen Online-Shops und somit eine Multi-Channel-Strategie empfehlen, so dürften die Umsetzungsmöglichkeiten zumindest bei mittelständischen Betreibern durch die zur Verfügung stehenden Ressourcen beschränkt sein.

Herausforderung
Online-Handel

Auch wenn oftmals durch den serviceorientierten Handel ein so genannter „Beratungsklaus“ beklagt wird, so ergeben sich im Gegenzug allerdings auch so genannte Showrooming-Effekte durch eine Information der Verbraucher im Netz, aber einem Kauf vor Ort. Diese Effekte gilt es durch individuelle Beratung und Service vor Ort für sich zu nutzen.

Auch versuchen teilweise örtliche Initiativen, durch Vernetzung sowie gemeinsame Bestell- und Lieferforen, die Attraktivität des örtlichen Handels zu bündeln und somit zu attraktivieren.

7 Schlusswort

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl stellt die Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes dar. Es bietet vor allem Chancen zur weiteren Stärkung der Ortskernlagen.

Beurteilungs- und
Abwägungsgrundlage

Es schafft zugleich allen Akteuren aus Handel, Politik, Verwaltung sowie Investoren einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen, wenngleich bei vielen zukünftigen Standortentscheidungen eine fallbezogene Abwägung der Planungen erfolgen muss. Wenngleich durch das Einzelhandelskonzept nicht alle heutigen und zukünftigen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Ortskernentwicklung beantwortet werden können, so wird doch ein verlässlicher Rahmen für wesentliche Entwicklungen insbesondere im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben geschaffen.

Entscheidungs- und
Orientierungsrahmen

Zur Umsetzung des politisch beschlossenen Konzeptes und seiner rechtlichen Absicherung bedarf es der Zustimmung des Rates der Gemeinde Rosendahl zu den grundlegenden Bestandteilen des Konzeptes wie dem Standort- und Zentrenkonzept, den zentralen Versorgungsbereichen, der örtlichen Sortimentsliste sowie den Ansiedlungsregeln.

Ratsbeschluss

Das Konzept erzeugt nach Ratsbeschluss eine interne Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung, nicht jedoch unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Es schafft die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze wie Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung z. B. durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.

Umsetzung in
Bauleitplanung

Diese Bedeutung des Konzeptes wird in einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes noch einmal bestätigt. Hier wird festgestellt, dass eine Gemeinde nicht verpflichtet ist, das Einzelhandelskonzept sofort und insgesamt umzusetzen und somit auch bei einer zunächst nur teilweisen Umsetzung das Plankonzept als Begründung hinzuziehen kann. Für die Umsetzung in Rosendahl bedeutet dies, dass insbesondere die Standorte überplant werden sollten, für die es mögliche Planvorhaben gibt oder aber wo aufgrund der Lagegunst entsprechende Vorhaben zu erwarten sind.

Schrittweise Umsetzung

Neben dem Rat und der Verwaltung sind aber auch alle anderen Akteure aufgefordert, im Sinne einer konstruktiven Zusammenarbeit die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes voranzutreiben. Hierbei sind sowohl die Kaufleute bei einer Verbesserung des Marktauftrittes und

Erscheinungsbildes als auch die Verwaltung in der konsequenten planerischen Umsetzung des Konzeptes aufgerufen.

8 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes	5
Abb. 2: Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel	8
Abb. 3: Entwicklung der Betriebsstätten	9
Abb. 4: Entwicklung von Internetnutzern / Onlinekäufern der 14- bis 64-jährigen Bevölkerung ...	12
Abb. 5: Umsatzanteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandels-umsatz.....	13
Abb. 6: Umsatzstärkste Warengruppen im interaktiven Handel	14
Abb. 7: Räumliche Lage	17
Abb. 8: Zentralörtliche Funktion in der Region.....	18
Abb. 9: Regionale Wettbewerbsstandorte.....	19
Abb. 10: Siedlungsstruktur der Gemeinde Rosendahl.....	20
Abb. 11: Bevölkerungsverteilung in der Gemeinde Rosendahl	20
Abb. 12: Bevölkerungsvorausberechnung	21
Abb. 13: Erhebungssystematik.....	22
Abb. 14: Betriebe und Sortimente	24
Abb. 15: Betriebsstätdendichte im Vergleich	25
Abb. 16: Verkaufsflächen in Rosendahl	26
Abb. 17: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	27
Abb. 18: Verkaufsflächenausstattung nach Standortlagen.....	28
Abb. 19: Anteile der Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächenkategorien	29
Abb. 20: Fotos Ortskern Osterwick	30
Abb. 21: Fotos öffentlicher Raum.....	31
Abb. 22: Nutzungsmischung Ortskernlage Osterwick	32
Abb. 23: Profil Ortskernlage Osterwick	33
Abb. 24: Fotos Ortskern Holtwick.....	34
Abb. 25: Fotos öffentlicher Raum.....	35
Abb. 26: Nutzungsmischung Ortskernlage Holtwick.....	36

Abb. 27: Profil Ortskern Holtwick	37
Abb. 28: Fotos Ortskern Darfeld.....	38
Abb. 29: Nutzungsmischung Ortskern Darfeld.....	39
Abb. 30: Profil Ortskern Darfeld	40
Abb. 31: Fotos Standortbereich Handwerkerstraße, Holtwick.....	41
Abb. 32: Standortbereich Handwerkerstraße, Holtwick	42
Abb. 33: Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rosendahl.....	43
Abb. 34: Kaufkraft in der Region	45
Abb. 35: Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Rosendahl.....	46
Abb. 36: Bindungsquoten	48
Abb. 37: Bindungsquoten im Vergleich.....	50
Abb. 38: Steuerungselemente des Konzeptes.....	55
Abb. 39: Zentrenhierarchie der Gemeinde Rosendahl	59
Abb. 40: Methodik zur Abgrenzung (Beispiel).....	61
Abb. 41: ZVB Ortskern Osterwick	63
Abb. 42: ZVB Ortskern Holtwick.....	65
Abb. 43: ZVB Ortskern Darfeld.....	66
Abb. 44: Fachmarkt- und Bestandsstandort Handwerkerstraße	67
Abb. 45: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Rosendahl	69
Abb. 46: Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz	71
Abb. 47: Liste der Leitsortimente in NRW	72
Abb. 48: Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen	74
Abb. 49: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente.....	77
Abb. 50: Liste der zentrenrelevanten Sortimente.....	78
Abb. 51: Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Beispiele).....	79
Abb. 52: Grundstruktur der Einzelhandelssteuerung in Rosendahl.....	80
Abb. 53: Räumlich-funktionale Zuordnung.....	93