



Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren

- Endbericht -



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

Münster, im November 2016

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	15
3 Analyse der Angebotsstrukturen & nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.....	17
3.1 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen.....	17
3.1.1 Räumliche Lage und verkehrliche Erreichbarkeit	17
3.1.2 Zentralörtliche Bedeutung & Stellung in der Region	19
3.1.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerung	20
3.2 Analyse der quantitativen Angebotsstrukturen	23
3.2.1 Betriebe und Sortimente	25
3.2.2 Verkaufsflächen.....	27
3.3 Analyse der räumlichen Strukturen	32
3.3.1 Räumliche Strukturen der Innenstadt Ibbenbüren	33
3.3.2 Räumliche Strukturen im Stadtteil Laggenbeck	43
3.3.3 Räumliche Strukturen im Stadtteil Püsselbüren.....	45
3.3.4 Räumliche Strukturen im Stadtteil Dickenberg	48
3.3.5 Nahversorgungssituation in Ibbenbüren	49
3.3.6 Sonder- / Fachmarktstandorte in Ibbenbüren	68
3.4 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.....	71
3.4.1 Kaufkraftpotenzial in Ibbenbüren	71
3.4.2 Kaufkraftbindungsquoten.....	74

3.5 Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Ibbenbüren.....	77
4 Leitlinien und Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung	80
5 Zentren- und Sortimentskonzept.....	84
5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	84
5.2 Standortstruktur & Zentrenhierarchie	85
5.3 Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte.....	90
5.3.1 Hauptzentrum Ibbenbüren.....	92
5.3.1.1 Prüfstandort Nr. 1 – MAGNUS -Areal	94
5.3.1.2 Prüfstandort Nr. 2 – Heldermannpark	95
5.3.1.3 Prüfstandort Nr. 3 – Bahnhof / Postgelände.....	96
5.3.1.4 Prüfstandort Nr. 4 – Schulstraße.....	97
5.3.1.5 Prüfstandort Nr. 5 – Gärtnerei Beyer	98
5.3.1.6 Prüfstandorte – Fazit.....	99
5.3.1.7 Räumliche Abgrenzung des ZVB „Innenstadtzentrum“	100
5.3.2 Nahversorgungszentren	102
5.3.3 Standorte der Nahversorgung (Entwicklung, Arrondierung)	107
5.3.4 Bestandsstandorte der Nahversorgung	116
5.3.5 Sonder- / Fachmarktstandorte	117
5.3.6 Zusammenfassung: Zentren- und Standortstruktur im Überblick.....	121
5.4 Sortimentsliste.....	122
5.4.1 Einordnung und Herleitung einer örtlichen Sortimentsliste	123
5.4.2 Ibbenbürener Sortimentsliste.....	127
5.5 Grundsätze zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung.....	136
5.5.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels	137
5.5.2 Ansiedlungsgrundsätze für den zentrenrelevanten Einzelhandel	140
5.5.3 Ansiedlungsgrundsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	144
5.5.4 Ansiedlungsgrundsätze für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.....	148
5.5.5 Zusammenfassung: Ansiedlungsgrundsätze im Überblick	151

6 Strategien und Empfehlungen für die Stadt Ibbenbüren.....	153
6.1 Entwicklungspotenziale in Ibbenbüren	153
6.2 Strategien und Empfehlungen für den mittelständischen Handel.....	157
7 Schlusswort.....	160
8 Abbildungsverzeichnis.....	162

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

In der Stadt Ibbenbüren (Kreis Steinfurt) haben sich in den letzten Jahren wie in nahezu allen deutschen Städten und Gemeinden erhebliche Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen ergeben. Daneben haben sich aber auch die rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels verändert, so dass die Stadt Ibbenbüren dies zum Anlass genommen hat, ein aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufzustellen.

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 ist die Zielvorstellung einer wohnortnahen und dezentralen Grundversorgung der Bevölkerung aufgrund der Konzentrationsprozesse im Einzelhandel zunehmend schwieriger zu erhalten bzw. zu realisieren.

Für die Funktionalität sowie Attraktivität gewachsener Zentren mit ihrem vielfältigen Angebot an Versorgungsstrukturen, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen kommt dem Einzelhandel eine zentrale Bedeutung zu. Die Zentren 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 Zentren mit ihren örtlichen Besonderheiten. Dies bedeutet, dass städtebauliche Fehlentwicklungen wie Leerstände, Trading-down-Prozesse oder Mindernutzungen und damit einhergehend ein Attraktivitätsverlust der Zentren vermieden werden sollen. Die Einzelhandelsentwicklung ist daher auf geeignete Standortbereiche zu lenken, ohne zugleich über Gebühr in den marktwirtschaftlichen Standortwettbewerb eingreifen zu wollen.

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

Strukturelle
Veränderungen im
deutschen
Einzelhandel

Öffentliches Interesse
zur Steuerung

Ausgewogenes
Verhältnis
unterschiedlicher Ziele

Angebotsstrukturen durch die Kommunen kommt hierbei eine wesentliche Rolle zu. Dies geschieht letztlich vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen.¹

Die Stadt Ibbenbüren 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 stadt-
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 der Stadt Ibbenbüren sowie für räumlich-funktionale Steuerungsinstrumente im Hinblick auf stadtverträgliche und zugleich wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsentwicklungen. Bestandteile des vorliegenden Konzeptes sind:

Bestandteile des
Konzeptes

- eine umfassende und differenzierte Analyse der städtebaulichen und einzelhandelsspezifischen Ausgangssituation,
- eine detaillierte Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel,
- die Formulierung übergeordneter Leitlinien und Zielvorstellungen zur Steuerung des Einzelhandels,

¹ Novellierung Baugesetzbuch, aktuelle Rechtsprechung des Bundes- / Oberverwaltungsgerichts, LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

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

- 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 (parzellenscharf) 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 („Ibbsbürener 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 sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche 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,

EHK =
Steuerungsinstrument

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 Festlegung der künftigen Stadt- 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.

Grundlage für sachgerechte Abwägung

Einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept kommt als informelle städtebauliche Planung 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 von 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),

Rechtliche Grundlagen

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

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

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

1.3 Methodische Vorgehensweise

Grundlage kommunaler 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.

Leistungsbausteine

Abb. 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes



Quelle: eigene Darstellung

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

- Durchführung einer Bestandserhebung sämtlicher Einzelhandelsunternehmen im Stadtgebiet von Ibbenbüren
- 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 Stadt Ibbenbüren, 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:

Analyseschritte

Kommunikations- /
Abstimmungsprozess

- Abstimmungs- und Informationsgespräche mit dem Auftraggeber sowie den Trägern öffentlicher Belange
- Einrichtung eines projektbegleitenden Arbeitskreises bestehend aus Vertretern nachfolgender Akteure und Institutionen⁴:
 - Bezirksregierung Münster
 - IHK NordWestfalen
 - Handelsverband Westfalen-Mitte Münsterland e. V.
 - Handwerkskammer Münster
 - Mitglieder der im Rat der Stadt Ibbenbüren vertretenen Fraktionen
 - Vertreter der Verwaltung
- Vorstellung des Konzeptes in der Sitzung des Bauausschusses
- Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger im Rahmen des Bauausschusses
- Öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Ibbenbüren; 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. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist anschließend durch den Rat der Stadt Ibbenbüren in seiner Sitzung vom 10. November 2016 beschlossen worden.

Ratsbeschluss
vom 10.11.2016

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

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.

Herausforderung für die
Stadtentwicklung

Abb. 2: Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel

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

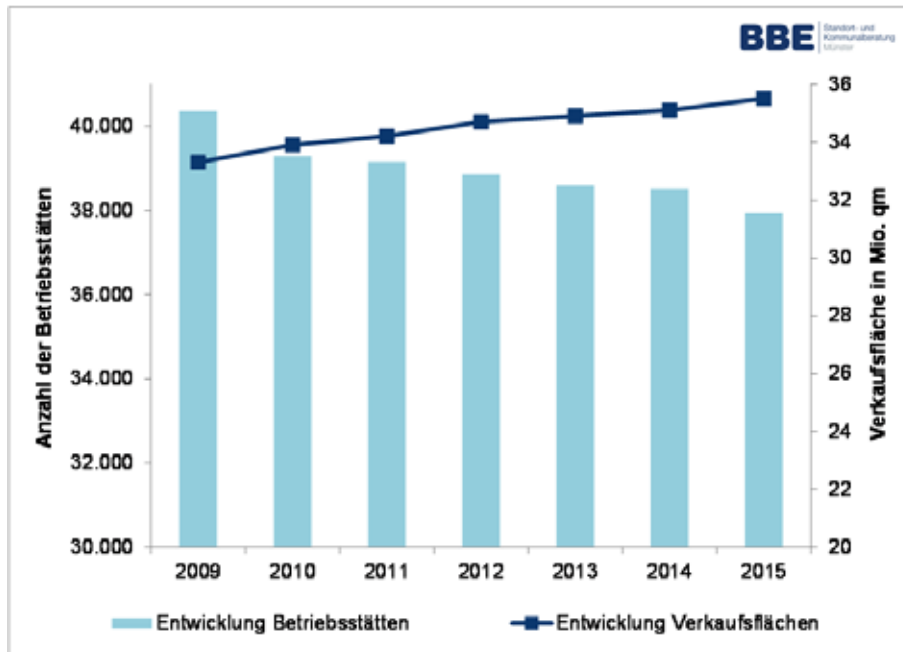
Quelle: eigene Darstellung

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 Stadt Ibbenbüren die wesentlichen Rahmenbedingungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung darstellen.

2.1 Fokus: Sicherung der Grund- und Nahversorgung

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

Abb. 3: Entwicklung der Betriebsstätten



Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2015

So liegt mittlerweile die Markteintrittsgröße je nach Betreiber bei Discountmärkten zwischen 1.000 und 1.400 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.

Gerade in kleineren Städten oder Ortsteilen 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.

Größensprung der Betriebe

Frequenzfunktion

Bei der Herleitung kommunaler Zielvorstellungen zur planerischen Steuerung von Nahversorgungsanbietern spielt neben der räumlichen Ausdehnung des Stadt- / 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) 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 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

Sonstige Betreiber

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.

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.

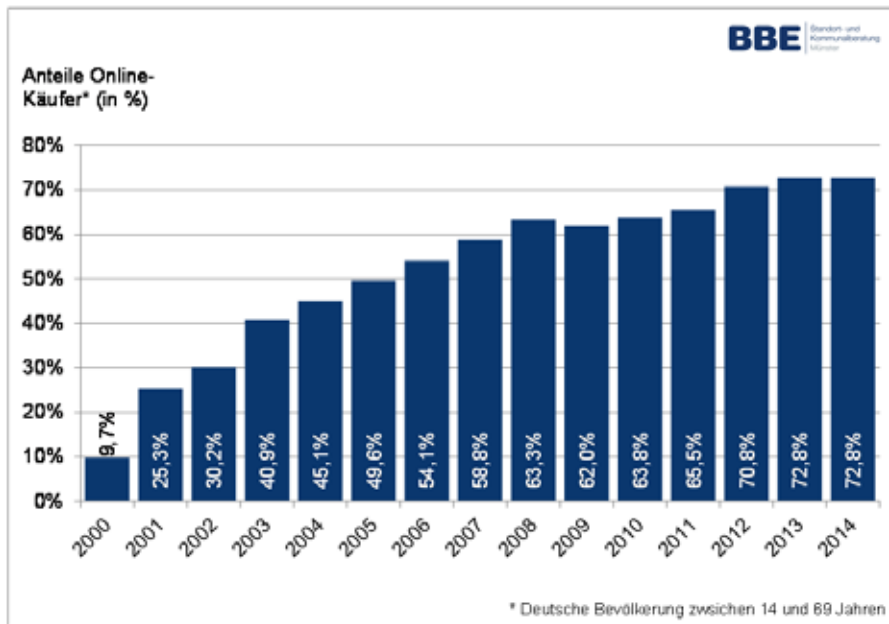
2.2 Fokus: Online-Handel

Neben den aktuellen Entwicklungen im stationären Einzelhandel, die räumliche und städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen, ist in den vergangenen Jahren der Online-Handel in den Fokus vieler Verbraucher gerückt. Die flächendeckende Möglichkeit der Internetnutzung führt zu einer hohen Nutzungsdichte dieser Vertriebsform, insbesondere bei jüngeren Verbrauchern, zunehmend jedoch auch unabhängig von Alters- und Käuferschichten.

Mit rd. 73 % nutzte im Jahr 2014 die deutliche Mehrheit der deutschen Bevölkerung (zwischen 14 und 69 Jahren) das Internet für Einkäufe, während im Jahr 2000 noch lediglich rd. 10 % Einkäufe im Internet tätigten. Der Anteil der Online-Käufer stieg seit Beginn des Online-Shoppings Mitte der 1990er Jahre stetig an, wohingegen in den letzten Jahren eine leichte Stagnation stattgefunden hat. Zuletzt hat sich der Anteil der Online-Käufer bei ca. 73 % eingependelt.

73 % kaufen im
Internet ein

Abb. 4: Anteil der Online-Käufer an der deutschen Bevölkerung von 2000 bis 2014



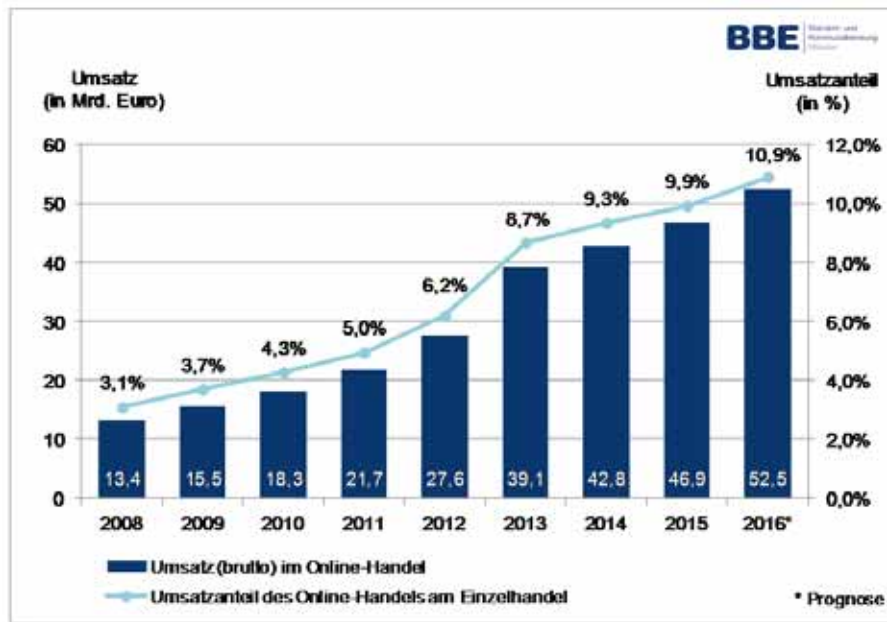
Quelle: eigene Darstellung; Statista 2016, auf Basis: Institut für Demoskopie Allensbach (ACTA 2014)

Die Verbreitung von Smartphones (und Tablets) hat zudem dazu geführt, dass die Kunden nicht mehr an ihren heimischen Internetanschluss gebunden sind, sondern standortunabhängig Preise vergleichen und online Einkäufe tätigen können. Laut Statista verwenden knapp 69 % die Möglichkeit des mobilen Einkaufens, wobei rund 84 % der 14 bis 39-Jährigen, hingegen lediglich 59 % der über 40-Jährigen diesen Weg nutzen. Diese Entwicklung führt im Sinne des Multi-Channel-Ansatzes zu einer zunehmenden Verzahnung des stationären Geschäfts mit dem Online-Handel.

Der Online-Handel konnte in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen, sodass im Jahr 2015 ein Umsatz von 46,9 Mrd. € erreicht wurde, für das Jahr 2016 liegt die Prognose bei 52,5 Mrd. €. Dies entspricht einem Anteil von knapp 10 % (2015) bzw. 11 % (2016) am Gesamtumsatz im Einzelhandel. Vor dem Hintergrund stagnierender Umsätze im stationären Einzelhandel wird deutlich, dass der Umsatzanteil durch den Online-Handel zukünftig weiter zunehmen wird.

Etwa 10 % Anteil am Einzelhandelsumsatz

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



Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015 / 2016

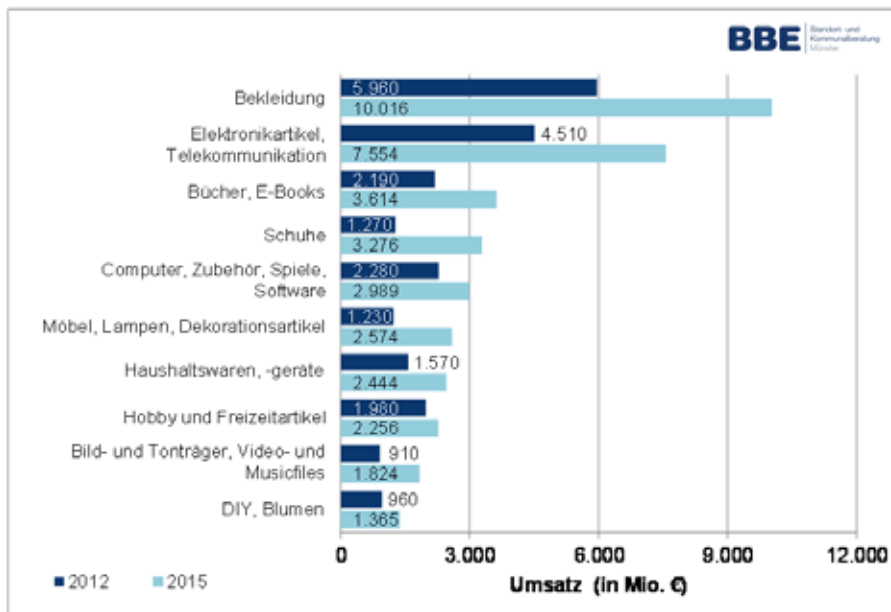
Während der Umsatz im Online-Handel stetig wächst, sind die Umsätze der traditionellen Absatzwege des Versandhandels hingegen rückläufig. Wurden im Jahr 2000 noch weniger als 5 % des Versandhandelsumsatzes im Internet erzielt, lag dieser Anteil 2011 bereits bei rd. 6,4 % und wird der Prognose nach für 2016 voraussichtlich sogar auf ca. 10,9 % ansteigen. Der Online-Handel ersetzt demnach zum einen den traditionellen Versandhandel, führt aber auch zu deutlichen Kaufkraftverlusten des stationären Handels. Diese Entwicklung führt dazu, dass neben typischen Online-Anbietern wie AMAZON insbesondere auch Multi-Channel-Versender wie OTTO, die mehrere Vertriebskanäle (hier: Katalog und Online) sowie ursprünglich im stationären Einzelhandel beheimatete Versender den Vertriebsweg des Online-Handels nutzen.

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 zusammen rd. 13,3 Mrd. € der Bereich Bekleidung und Schuhe, gefolgt von der gesamten Unterhaltungselektronikbranche (Elektronikartikel / Telekommunikation / Computer, Zubehör, Spiele, Software / Bild- und Tonträger) mit insgesamt rd. 12,4 Mrd. € sowie Büchern, E-Books mit rd. 3,6 Mrd. €. Sortimente wie Haushaltswaren, Möbel oder Hobby und Freizeitartikel befinden sich mit bereits deutlichem Abstand auf einem Umsatzniveau von etwa 2,0 Mrd. €. Es wird deutlich, dass insbesondere zentrenprägende Sortimentsgruppen zunehmend über das In-

Umsatzstark:
Zentrenprägende
Sortimente

ternet gekauft werden. In einigen dieser Sortimentsgruppen werden bereits heute 15 bis 25 % der Kaufkraft im Internet ausgegeben.

Abb. 6: Umsatzstärkste Warengruppen im Online-Handel



Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute 2013 / 2016, auf Basis: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e. V. (bev)

Dem gegenüber konnte sich der Online-Handel in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Maße etablieren, da diese nach wie vor fast ausschließlich im stationären Handel gekauft werden. Mit einem Online-Handelsvolumen von 736 Mio. € fällt diese Produktgruppe nicht unter die Top 10 der umsatzstärksten Warengruppen. Dennoch bleibt abzuwarten, wie sich der Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln zukünftig entwickeln wird, insbesondere angesichts der Ankündigungen nahezu aller großen Handelskonzerne, sich diesem Segment in Zukunft verstärkt zu widmen.

Nahrungs- und
Genussmittel

So liefert der weltgrößte Versender AMAZON bereits heute zumindest in den USA und seit kurzem in Berlin auch Frischeartikel und somit Produkte, deren Versand bis dato als zumindest sensibel eingeordnet worden sind. Wenngleich hier flächendeckend bislang noch keine Frischwaren angeboten werden, so werden in Deutschland entsprechende Versandmöglichkeiten ebenfalls von Amazon PANTRY sowie auch der Firma LIDL mit ihrem Bestellservice „VORRATSBOX“ angeboten.

Allerdings ist die gute Nahversorgungssituation in Deutschland sicherlich dafür verantwortlich, dass bis dato eine ähnliche hohe Durchdringung des Lebensmittelmarktes wie in anderen Ländern nicht stattgefunden

Bedeutung örtlicher
Versorgungssituation

hat. Der Sicherung eines möglichst attraktiven und flächendeckenden örtlichen Nahversorgungsnetzes kommt somit angesichts neuer Angebotsformen eine besondere Bedeutung im zukünftigen Wettbewerb zu.

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 (Multi-Channel-Vertrieb).

Herausforderung
Online-Handel

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.

Bedeutungszuwachs
Nahversorgung

Erfahrungen aus unterversorgten Ortsteilen oder Quartieren haben gezeigt, dass hierdurch der Wegzug der Bürger und somit die demografische 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. So betreibt z. B. allein das Fraunhofer Institut eine Vielzahl von Modellprojekten zum Ambient Assisted Living (AAL).⁵ Es wird sich zeigen müssen, inwieweit

Möglichkeiten techni-
scher Assistenzsysteme

⁵ Die Institute der Fraunhofer-Allianz Ambient Assisted Living arbeiten gemeinsam an ganzheitlichen AAL- und »Personal Health«-Systemlösungen. AAL steht für intelligente Umgebungen, die sich selbstständig, proaktiv und situationsspezifisch den Bedürfnissen und Zielen des Benutzers anpassen, um ihn im täglichen Leben zu unterstützen. Intelligente Umgebungen sollen insbesondere auch älteren, behinderten und pflegebedürftigen Menschen ermöglichen, selbstbestimmt in einer privaten Umgebung zu leben.

diese Systeme mit örtlichen Kommunikations-, Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten verknüpft werden können.

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 seniorengeeignete Angebote haben.

Nachfolge qualifizierter
Kaufleute

3 Analyse der Angebotsstrukturen & nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

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

3.1 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

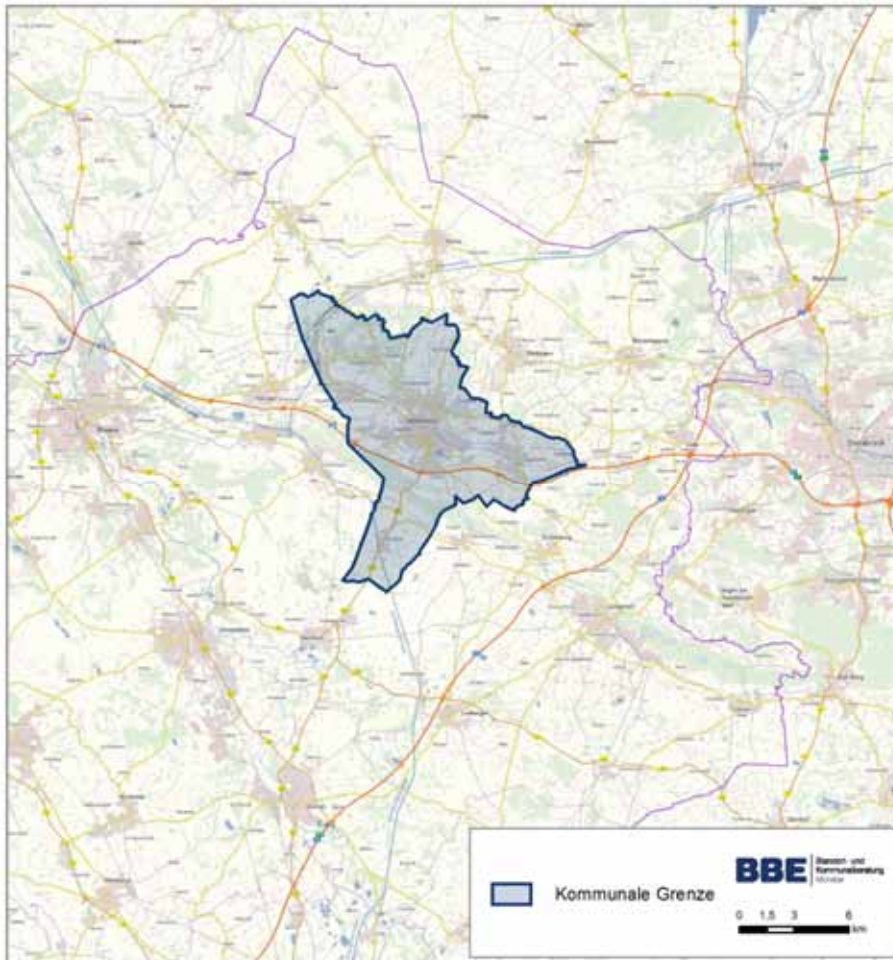
Im Nachfolgenden werden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Standortfaktoren, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Nachfrage und das Einzelhandelsangebot in Ibbenbüren auswirken können, dargestellt. Hierbei werden geographische, verkehrliche sowie siedlungs- und infrastrukturelle Gegebenheiten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

3.1.1 Räumliche Lage und verkehrliche Erreichbarkeit

Die Stadt Ibbenbüren liegt im Norden von Nordrhein-Westfalen innerhalb des Tecklenburger Landes (Kreis Steinfurt). Nachbarstädte sind im Norden die Gemeinden Hopsten, Recke und Mettingen, im Osten die Gemeinde Westerkappeln, im Süden Tecklenburg sowie Saerbeck und im Westen die Stadt Hörstel. Die nächstgrößeren Städte in der Region sind Rheine (23 km), Osnabrück (28 km) sowie Münster (45 km).

Lage im Raum

Abb. 7: Räumliche Lage



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © Geo-Basis-DE / BKG 2016

Die Stadt Ibbenbüren verfügt über eine gute Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz. So besteht ein direkter Anschluss an die Bundesautobahn A 30 (Amsterdam – Hannover) und damit auch über das nahegelegene Autobahnkreuz Lotte / Osnabrück an die Bundesautobahn A 1 (Köln - Hamburg) sowie an die B 219. Die B 219 stellt hierbei eine Verbindung zu den Nachbarstädten Emsdetten und Greven sowie auch zum Regionalflughafen Flughafen Münster-Osnabrück (FMO) her. Das Stadtgebiet ist zudem durch weitere Landes- und Kreisstraßen erschlossen, so dass alle Ortsteile über eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr verfügen.

Die Integration der Stadt Ibbenbüren an das Schienenverkehrsnetz stellt sich mit dem Bahnhof Ibbenbüren und den Haltestellen Ibbenbüren-Esch und Ibbenbüren-Laggenbeck ebenfalls günstig dar. Durch Regionalbahnlinien besteht hierbei eine Anbindung in Richtung Osnabrück und Bielefeld sowie in Richtung Rheine bzw. Bad Bentheim. Neben den innerorts

Günstige Einbindung in
das überregionale
Verkehrsnetz

Anbindung an das Netz
des öffentlichen
Personenverkehrs

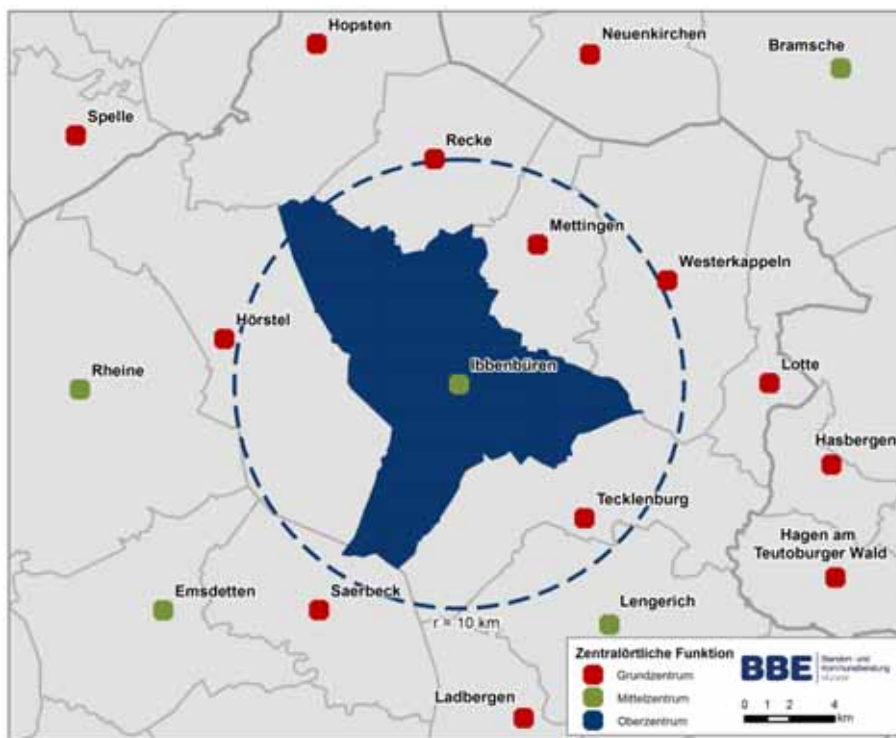
verkehrenden Buslinien verfügt die Stadt über Schnellbus- bzw. Regionalbuslinien in die umliegenden Städte und Gemeinden.

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. Der Stadt Ibbenbüren wird die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Aus raumordnerischer Sicht obliegt der Stadt Ibbenbüren damit nicht nur die Aufgabe, die eigene Wohnbevölkerung, sondern auch die Bevölkerung innerhalb des mittellentralen Verflechtungsbereichs zu versorgen.

Mittelzentrum

Abb. 8: Zentralörtliche Funktion in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Der Einzelhandelsstandort Ibbenbüren ist eingebunden in ein regionales Geflecht attraktiver Wettbewerbsstandorte. Insbesondere für den nördlichen Kreis Steinfurt hat die Stadt Ibbenbüren als zweitgrößte Stadt des Kreises eine herausgehobene Bedeutung als Handels-, Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort.

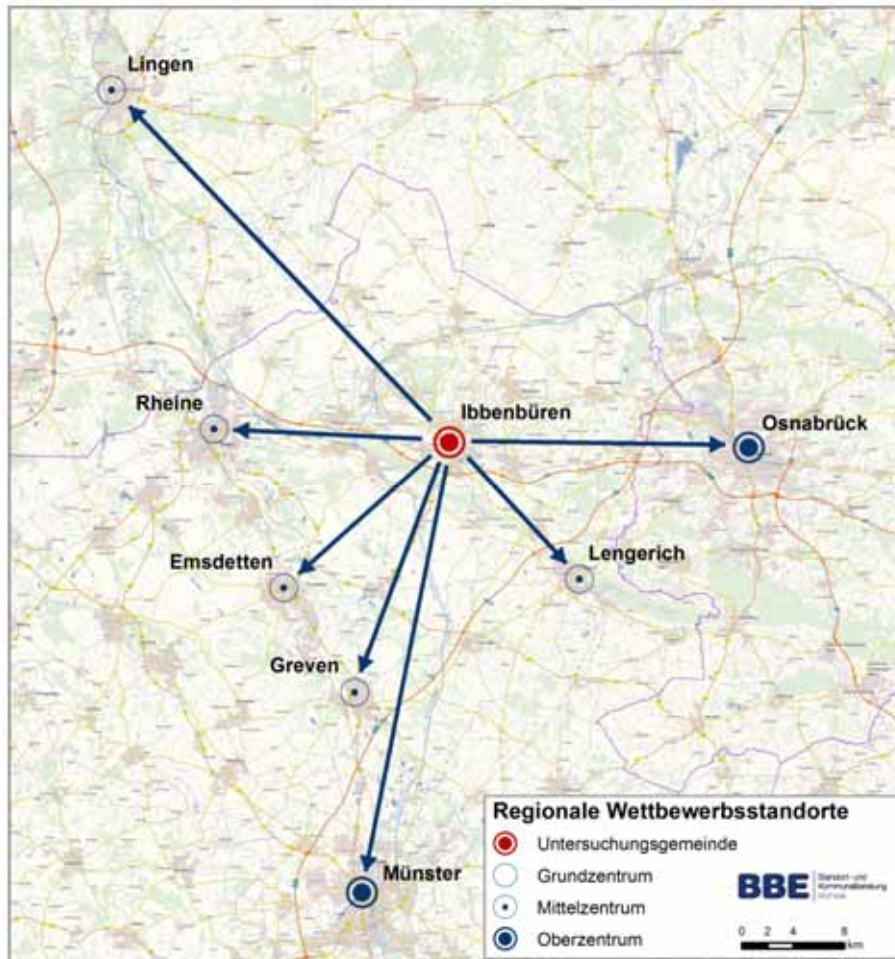
Bedeutung innerhalb
des Kreises

Die nächstgelegene Stadt gleicher Zentralität ist Rheine im Kreis Steinfurt in rd. 23 km Entfernung. Durch die räumliche Lage befindet sich der Einzelhandelsstandort Ibbenbüren zudem im Wettbewerb mit den weiteren Mittelzentren wie z. B. Emsdetten, Greven oder auch Lingen im Ems-

Regionale
Wettbewerbsstandorte

land. Die nächsten Oberzentren sind die Stadt Osnabrück (28 km) und die Stadt Münster (ca. 45 km).

Abb. 9: Regionale Wettbewerbsstandorte



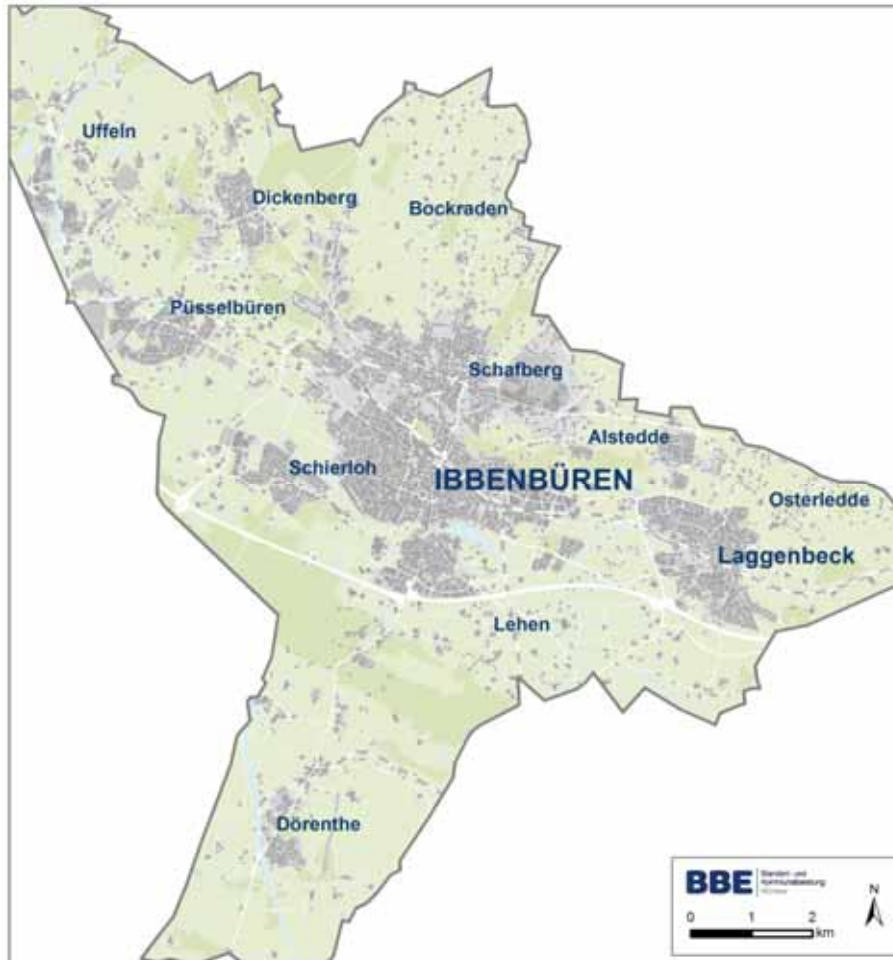
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

3.1.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Das Stadtgebiet von Ibbenbüren setzt sich aus der Kernstadt sowie den Stadtteilen Laggenbeck / Osterledde, Püßelbüren, Bockraden, Alstedde / Schafberg, Dickenberg, Lehen / Schierloh, Dörenthe und Uffeln zusammen.

Siedlungsstruktur

Abb. 10: Siedlungsstruktur der Stadt Ibbenbüren



Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Das Stadtgebiet Ibbenbüren unterteilt sich damit in insgesamt neun Stadtteile und weist rd. 53.000 Einwohner (inkl. Zweitwohnsitze) auf. Die Siedlungsstruktur konzentriert sich dabei relativ stark auf die Kernstadt sowie den Stadtteil Laggenbeck / Osterledde. Bei einer Fläche von insgesamt ca. 109 km² liegt die Einwohnerdichte in Ibbenbüren bei etwa 486 Einwohner / km².

Rd. 53.000 Einwohner

Abb. 11: Bevölkerungsverteilung in Ibbenbüren⁶

Stadt / Gemeinde	2014	Bev.-anteil
Ibbenbüren Kernstadt	23.596	44,5%
Laggenbeck/Osterledde	9.419	17,8%
Püsselbüren	4.807	9,1%
Bockraden	4.683	8,8%
Alstedde/Schafberg	3.688	7,0%
Dickenberg	3.266	6,2%
Lehen/Schierloh	1.389	2,6%
Dörenthe	1.381	2,6%
Uffeln	748	1,4%
Gesamt	52.977	100,0%

Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung; Einwohnerstatistik der Stadt Ibbenbüren

Prognostiziert wird für Ibbenbüren in der Perspektive bis 2040 eine konstante Bevölkerungszahl (mittlere Variante).

Konstante
Bevölkerungszahl

Abb. 12: Bevölkerungsvorausberechnung⁷

Jahr	Einwohner		
	Untere Variante	Mittlere Variante	Obere Variante
2012 (Basisjahr)	51.857	51.862	51.871
2020	52.004	52.129	52.402
2025	51.854	52.148	52.816
2040	50.510	51.740	54.389
Saldo Basisjahr - 2040	-1.347	-122	2.518

Quelle: eigene Darstellung; Stadt Ibbenbüren, Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung 2012

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

Demografischer Wandel

⁶ Stand: 31.12.2014

⁷ Hier nur Hauptwohnsitz

3.2 Analyse der quantitativen Angebotsstrukturen

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist im Juli 2015 durchgeführt worden, d. h. alle Betriebsstätten des Einzelhandels und des Ladenhandwerks innerhalb des Stadtgebietes von Ibbenbüren wurden mittels Betriebsbegehungen hinsichtlich ihrer wesentlichen Merkmale (Name, Adresse, Kern- und Teilsortiment, Verkaufsfläche, Betriebstyp, Standortlage) durch erfahrene Gutachter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster durch elektronische Vermessung vor Ort erfasst.⁸

Gemäß der nachfolgenden Warengruppensystematik wurden die Verkaufsflächen insgesamt sowie nach Teilflächen pro Warensortiment differenziert erhoben, um so – mit Blick auf die Identifizierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente – die örtliche Sortimentsliste ableiten zu können:

Vollerhebung des
Einzelhandelsbesatzes

Warengruppen-
systematik

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)

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. Diesen Angebotsformen wird durch Einbeziehung marktüblicher Anteilswerte bei der Ermittlung freier Potenziale im Weiteren Rechnung getragen.

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.

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, Ofen, 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
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
	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
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	Kindervagen
	Sammlerbriefmarken, -münzen
	Erotikartikel

Quelle: eigene Darstellung

Es findet, soweit möglich, ein Abgleich mit den bestehenden Einzelhandelsdaten aus 2009 statt. Der Handel mit Pkw zählt allerdings nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne und wurde wie auch der Handel mit Kraft-, Brenn- und Baustoffen nicht in die nachfolgenden Untersuchungen einbezogen. Ermittelt wurden ausschließlich alle typischen Betriebsstätten des Einzelhandels, die auch der Steuerungswirkung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unterliegen. Aufgrund der Nichtbe-

Atypischer Handel

rücksichtigung von Betrieben des atypischen Handels wie beispielsweise „Handwerker-Park“, Schrameyer Holzfachmarkt, Fliesenzentrum Schmiedel und Brandschutz Liesenkötter im Gewerbegebiet-Süd oder auch weitere Betriebe wie Natursteinbetrieb Woltzel oder Motorrad Nasinski ergeben sich z. T. deutliche Abweichungen im Hinblick auf die Erhebungen aus 2009.

Im Rahmen der Betriebsstättenbegehungen wurden 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 2015 / 2016 eine Umsatzprognose für den gesamten Einzelhandel in Ibbenbüren vorgenommen.¹³

Differenzierte Erhebung
des Einzelhandels

Intensivbegehungen der Innenstadt von Ibbenbüren 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 Ibbenbüren.

3.2.1 Betriebe und Sortimente

Im Stadtgebiet von Ibbenbüren sind zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 285 Einzelhandelsbetriebe mit Ladenlokal ansässig. Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln nehmen dabei erwartungsgemäß den größten Anteil ein.

285 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, Nahversorgungszentrum), integrierte Standortlagen, nicht integrierte Standortlagen

¹² EHI Retail Institute, Köln 2015

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).

Bei den Teilsortimenten konnten insgesamt 912 Sortimente (Fachabteilungen) festgestellt werden. Somit sind auf Abteilungsebene alle Angebotsstrukturen mehrfach besetzt.

912 Teilsortimente

Abb. 14: Betriebe und Sortimente¹⁴

Warengruppe	Betriebe	Sortimente	Innenstadt Ibbenbüren	sonstiges Stadtgebiet
	nach Kernsortimenten	nach Teilsortimenten	nach Kernsortimenten	nach Kernsortimenten
Nahrungs- und Genussmittel	90	110	20	70
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	29	101	19	10
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	12	92	7	5
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	131	303	46	85
Bekleidung/Wäsche	35	70	31	4
Schuhe, Lederwaren	15	42	10	5
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	23	120	3	20
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	12	59	9	3
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	12	72	1	11
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	97	363	54	43
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	19	104	8	11
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	8	69	2	6
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	19	47	13	6
Uhren/Schmuck	8	17	6	2
Sonstiges	3	9	1	2
Überwiegend langfristiger Bedarf	57	246	30	27
Gesamt (ohne Leerstände)	285	912	130	155

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, 2015

Quelle: eigene Erhebung; eigene Darstellung

Gegenüber der letzten Primärerhebung in 2009 stellt dies einen Rückgang der Betriebsstättenanzahl dar, der jedoch zum einen der geänderten Erhebungssystematik und somit der Erfassung lediglich des typischen Handels geschuldet ist. Zum anderen spiegeln die Entwicklungen in der Stadt Ibbenbüren den bundesweit zu beobachtenden Konzentrationsprozess im Einzelhandel mit immer größeren Betriebseinheiten bei gleichzeitig rückläufiger Betriebsstättenanzahl wider.

Rückläufige Anzahl
ggü. 2009

Während 130 Betriebsstätten (ca. 45 %) auf den Innenstadtbereich der Stadt Ibbenbüren entfallen, verteilen sich die weiteren 155 Betriebe auf das sonstige Stadtgebiet (inkl. der Stadtteile). Hierbei sind Anbieter mit typischen innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe oder Uhren / Schmuck vorrangig in der Innenstadt ansässig, während Baumärkte, Möbelanbieter o. ä. insbesondere außerhalb der Innenstadt

Räumliche Verteilung
der Betriebsstätten

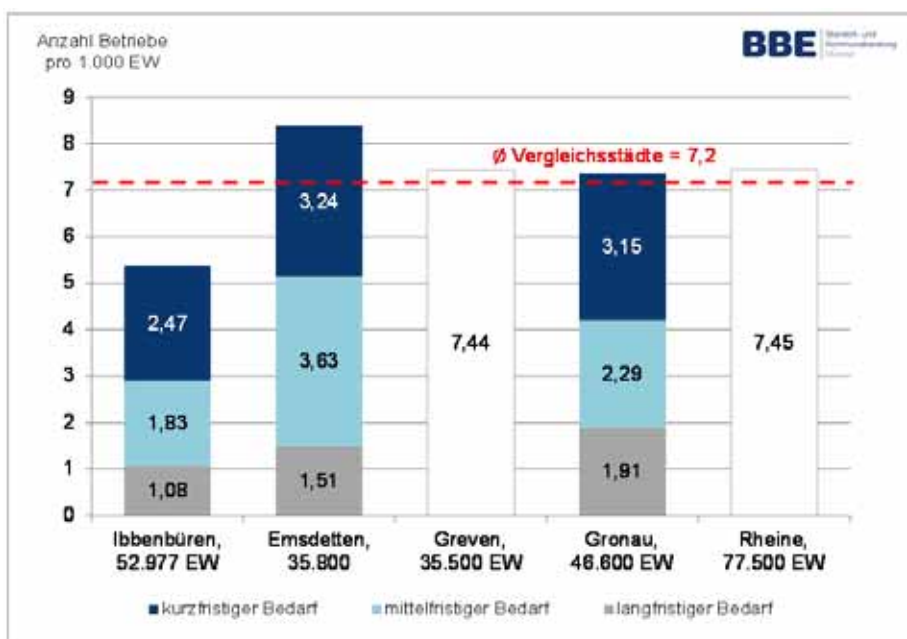
¹⁴ Nur typischer Einzelhandel (z. B. Baumarkt ohne Baustoffhandel, Baumschulen etc.) sowie Zuordnung der Betriebe ausschließlich nach dem Hauptsortiment (Bsp.: Eisen Feldmann mit Zuordnung zu GPK)

an zumeist verkehrsorientierten Lagen zu finden sind. Auch die Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (Supermärkte, Discounter, Ladenhandwerk etc.) befinden sich im Sinne einer flächendeckenden, möglichst wohnungsnahen Versorgung zu rd. 78 % verteilt auf das weitere Stadtgebiet.

Im Verhältnis zu ähnlich gelagerten Städten und Gemeinden liegt die Angebotsdichte insgesamt – gemessen in Betriebsstätten je 1.000 Einwohner – mit 5,4 Betriebsstätten unter den Vergleichswerten. Dies hängt u. a. mit einer im Schnitt doch recht hohen Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte zusammen. Zudem handelt es sich hierbei zunächst um eine rein quantitative Betrachtung, die noch keine Aussage zur Qualität des örtlichen Einzelhandels beinhaltet.

Leicht unterdurchschnittliche Betriebsstätten-dichte

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 102.000 qm Verkaufsfläche. Bei der Bewertung des Verkaufsflächenbestandes fällt auch hier der hohe Besatz der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel auf. Darüber hinaus ist die Flächenausstattung vor allem durch die hohen Ausstattungen bei Baumarktsortimenten und Möbeln, aber auch bei Bekleidung / Wäsche geprägt.

Rd. 102.000 qm Verkaufsfläche

Abb. 16: Verkaufsflächen und Verkaufsflächenentwicklung (2009 – 2015) in Ibbenbüren

Warengruppe	Verkaufsfläche 2015	Verkaufsfläche 2009
	in qm	in qm
Nahrungs- und Genussmittel	26.375	24.550
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	4.726	5.100
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.265	1.880
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	33.366	31.530
Bekleidung/Wäsche	13.705	16.020
Schuhe, Lederwaren	3.812	3.800
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	19.108	25.870
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	4.488	5.420
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	8.052	8.580
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	49.165	59.690
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	12.915	19.270
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	2.501	2.420
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	2.523	2.460
Uhren/Schmuck	497	530
Sonstiges	965	1.680
Überwiegend langfristiger Bedarf	19.401	26.360
Gesamt (ohne Leerstände)	101.932	117.580

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Die Abbildung zeigt die Entwicklung seit der letztmalig vorgenommenen Primärerhebung anlässlich der Konzepterstellung in 2009. Auch hier ist wieder auf die geänderte Erhebungssystematik zu verweisen. Soweit aus dem Konzept 2009 erkennbar¹⁵, haben sich folgende Veränderungen in den Angebotsstrukturen ergeben:

Entwicklung seit 2009

- Bei Nahrungs- und Genussmitteln sind mit der Neuansiedlung z. B. des LIDL-Discountmarktes an der Gravenhorster Straße sowie der Erweiterung und Arrondierung z. B. des K+K-Marktes an der Münsterstraße neue Flächen hinzugekommen bzw. es haben Sortimentsverschiebungen stattgefunden.
- Bei Drogerieartikeln ist insbesondere die zwischenzeitliche Insolvenz des Betreibers SCHLECKER anzuführen.
- Bei Bekleidung / Wäsche ist zum Erhebungszeitpunkt 2009 in der ehemaligen MAGNUS-Immobilie ein Betrieb mit 1.750 qm Verkaufsfläche erhoben worden, der jedoch nicht mehr präsent ist.

¹⁵ Eine tiefergehende Analyse ist nicht möglich, da die Datensätze der Erhebung aus 2009 nicht zur Verfügung stehen.

- Gemäß angeführter Erhebungssystematik sind Anbieter des atypischen Handels nicht erfasst worden, da diese nicht der Steuerungswirkung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unterliegen. Hierdurch ergeben sich insbesondere Veränderungen bei den Bau- und Gartenmarktsortimenten (keine Berücksichtigung von Baustoffen, Baumschulen etc.). Allerdings ist der Pflanzenhof MOUBIS zwischenzeitlich errichtet worden.
- Bei Unterhaltungselektronik wurde zwischenzeitlich ein moderner EXPERT-Markt innerhalb der NORDSTADT-ARKADEN realisiert.

Der Verkaufsflächenbesatz im Verhältnis zur Einwohnerzahl entspricht einer Flächenausstattung von 1,92 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Damit liegt die quantitative Flächenausstattung deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts, der sich in etwa auf 1,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner beläuft.

Verkaufsflächen-
ausstattung:
1,92 qm / EW

Abb. 17: Verkaufsflächenausstattung in Ibbenbüren

Warengruppe	Verkaufsfläche 2015	Flächen- ausstattung
	in qm	in qm je Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel	26.375	0,50
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	4.726	0,09
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.265	0,04
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	33.366	0,63
Bekleidung/Wäsche	13.705	0,26
Schuhe, Lederwaren	3.812	0,07
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	19.108	0,36
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	4.488	0,08
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	8.052	0,15
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	49.165	0,92
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	12.915	0,24
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	2.501	0,05
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	2.523	0,05
Uhren/Schmuck	497	0,01
Sonstiges	965	0,02
Überwiegend langfristiger Bedarf	19.401	0,37
Gesamt (ohne Leerstände)	101.932	1,92

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahversorgung mit den Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke, Tabak, Reformwaren (inkl. Ladenhandwerk) und

Verkaufsflächen-
ausstattung
periodisch / aperiodisch

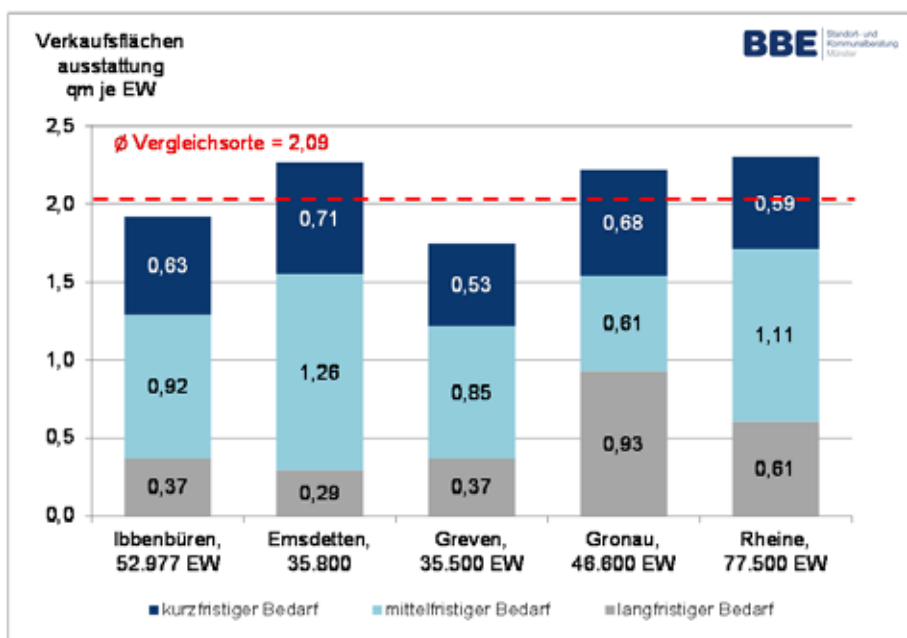
- Drogerie, Parfümerie, Kosmetik

beläuft sich auf 0,59 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Auch dieser Wert liegt leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts von etwa 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Zusammen mit den weiteren Sortimenten im kurzfristigen Bedarfsdeckungsbereich ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von 0,63 qm Verkaufsfläche je Einwohner, während die Flächenausstattung im aperiodischen Bedarfsdeckungsbereich bei 1,29 qm Verkaufsfläche je Einwohner liegt.

Mit einer Gesamtverkaufsflächenausstattung von 1,92 qm je Einwohner liegt die Ausstattung in Ibbenbüren zudem in etwa im Vergleichsmaßstab anderer Mittelzentren in der Region.

Regionaler Vergleich

Abb. 18: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich



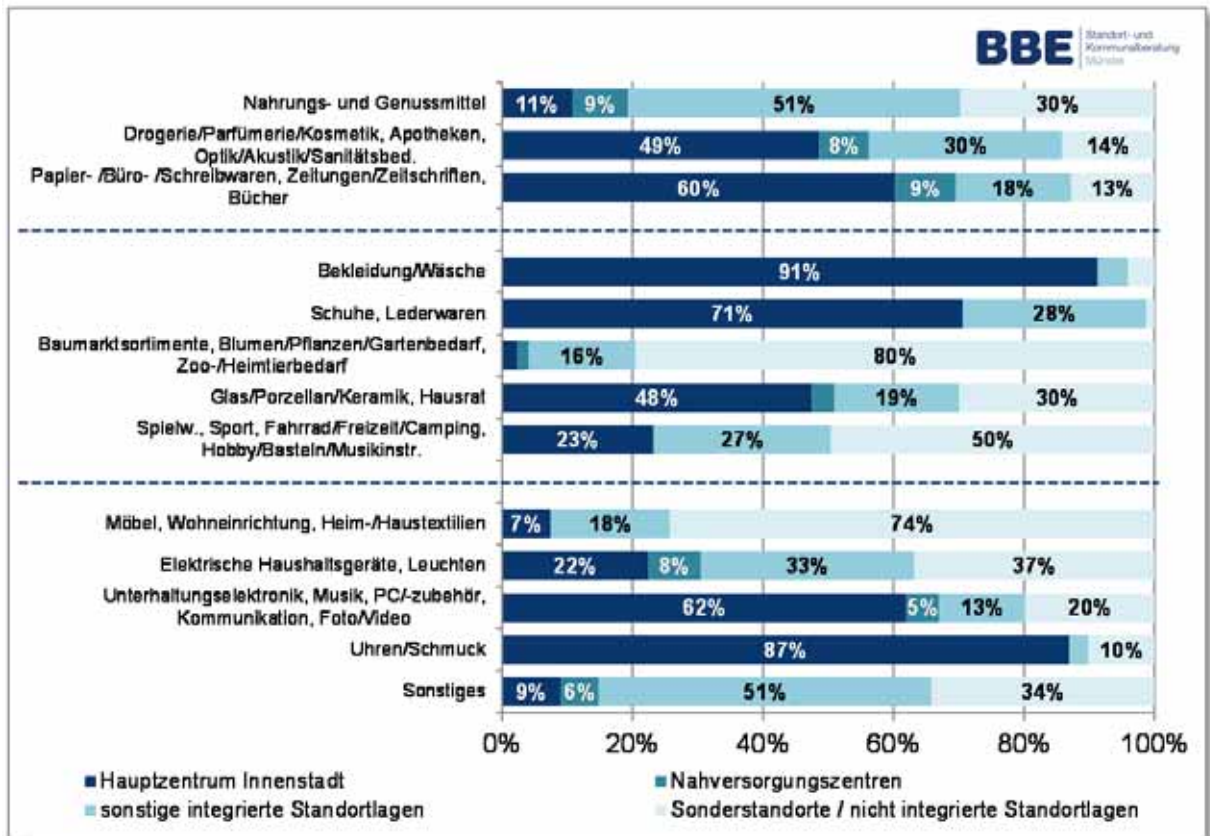
Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; Konzepte der Städte

Bei einer Ausdifferenzierung der Flächen bzw. Sortimente nach Standortlagen wird deutlich, dass insbesondere die innenstadtrelevanten Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik und Uhren / Schmuck größtenteils innerhalb des Innenstadtzentrums angeboten werden, während die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie) auch an siedlungsintegrierten Standortlagen und damit dezentral und wohnungsnah vorzufinden sind. Einzig das innenstadtrelevante Sortiment Spielwaren, Sport, Hobby ist nur zu einem geringen Anteil innerhalb zentraler Einkaufslagen vorzufinden, was im Besonderen auf einen großflächigen Anbieter von Musikinstrumenten im Stadtgebiet zurückzuführen ist. Nicht zentrenprägende Sortimente wie Baumarktsortimente / Gartenbedarf und Möbel liegen indes erwartungs-

Ausdifferenzierung nach
Sortimenten und Lagen

gemäß überwiegend außerhalb der Zentren in nicht integrierten Standortlagen.

Abb. 19: Verkaufsflächenausstattung nach Standortlagen

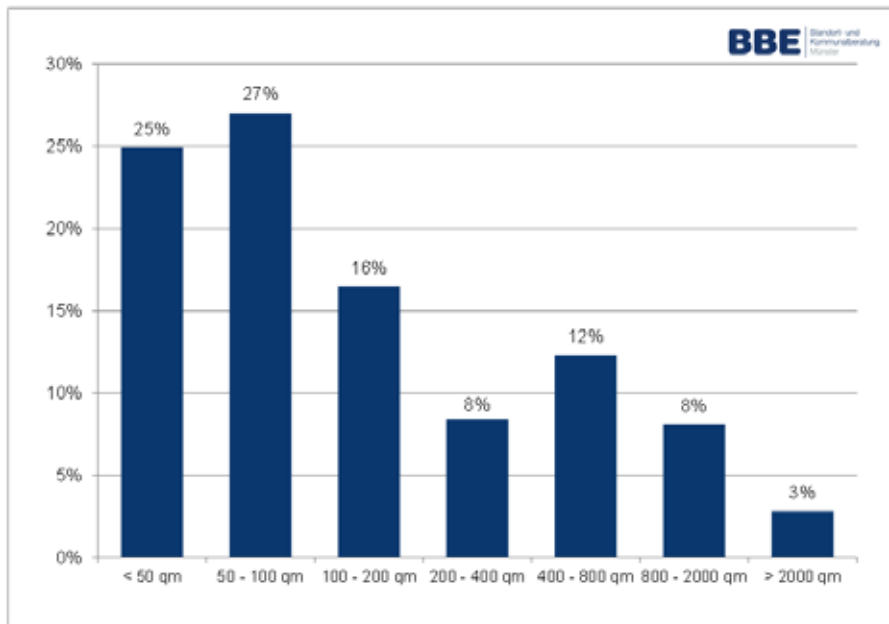


Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Die Verkaufsflächenstruktur ist hierbei durch eine Kleinteiligkeit der Ladenlokale geprägt, wenngleich zudem großflächige und standortprägende Magnetbetriebe in der Innenstadt von Ibbenbüren bzw. in der Gesamtstadt vorhanden sind. So sind 76,8 % der Ladenlokale in der Gesamtstadt kleiner als 400 qm.

Verkaufsflächenstruktur

Abb. 20: Anteile der Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächenkategorien



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. rd. 102.000 qm liegt die durchschnittliche Verkaufsflächengröße für alle Betriebsstätten und Standortlagen rein rechnerisch bei knapp 360 qm.

Durchschnittliche
Betriebsstättengröße

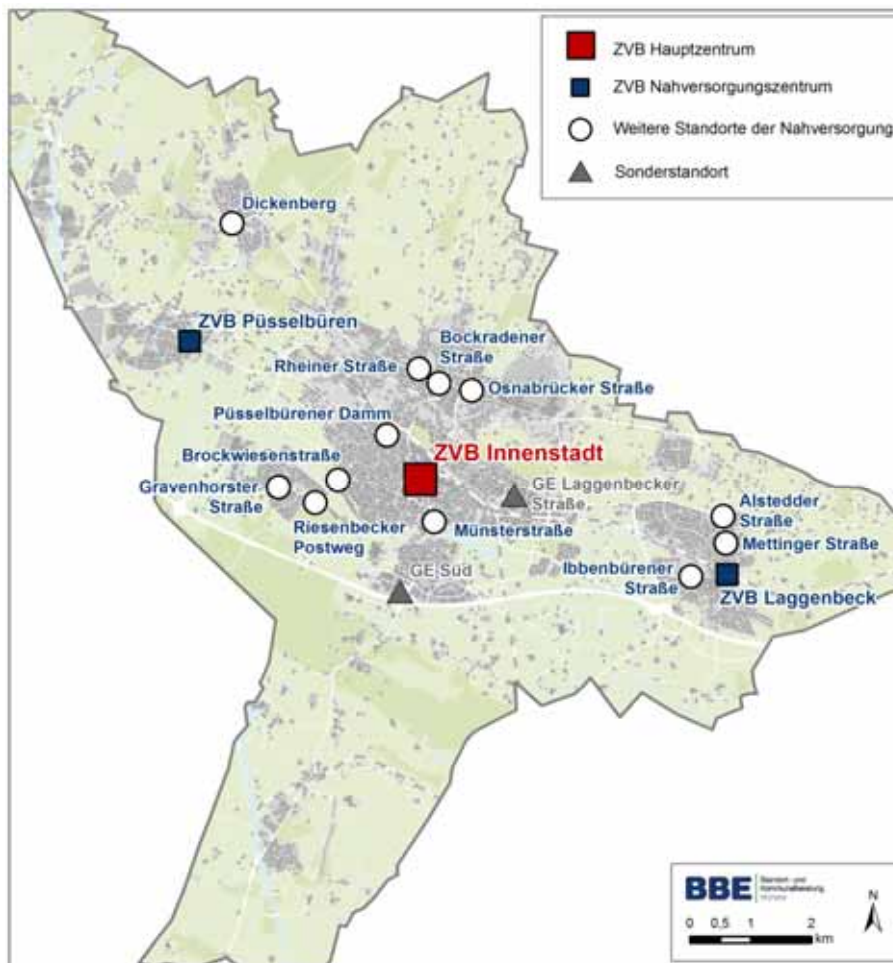
Durch den Angebotsbesatz kleinteiliger Fachgeschäfte besteht eine hohe Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt, welche durch großflächige Anbieter als Magnetbetriebe adäquat ergänzt wird, so dass die Funktionalität der Stadt gegeben ist und aus Kundensicht einen abwechslungsreichen Einkauf bietet.

3.3 Analyse der räumlichen Strukturen

Neben quantitativen Betrachtungen, wie Anzahl der Betriebsstätten oder Verkaufsflächenausstattungen, spielt die räumliche Verteilung dieser Flächen eine erhebliche Rolle bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes. Im Folgenden werden daher die räumlichen Strukturen des örtlichen Einzelhandels differenziert nach den Standortlagen analysiert und dargestellt. Grundlage der Zuordnung sind die Festlegungen aus dem Einzelhandelskonzept 2009, wie es der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, ergänzt um weitere Standorte der Nahversorgung.

Räumliche Verteilung

Abb. 21: Einzelhandelsschwerpunkte gemäß Einzelhandelskonzept 2009¹⁶



Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Neben der Innenstadt sowie den Ortszentren in den jeweiligen Ortsteilen sind die weiteren Standortlagen der Nahversorgung sowie die (Fachmarkt-)Agglomerationslagen von strukturprägender Bedeutung für die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur. Die Standorte unterscheiden sich hinsichtlich ihrer augenblicklichen Struktur, aber auch hinsichtlich ihrer zukünftigen Eignung als Standorte des Einzelhandels sowie handelsaffiner Nutzungen.

Versorgungsschwerpunkte

3.3.1 Räumliche Strukturen der Innenstadt Ibbenbüren

Der wichtigste und prägendste Einzelhandelsschwerpunkt in Ibbenbüren ist die Innenstadt. Das Innenstadtzentrum umfasst als Hauptlage des örtlichen Einzelhandels die Straßenzüge Große Straße, Bahnhofstraße,

Räumliche Ausdehnung

¹⁶ zzgl. Nahversorgungsstandorte

Oberer und Unterer Markt, Neumarkt sowie die Alte Münsterstraße. Zudem ist das im nördlichen Bereich der Große Straße gelegene, moderne Einkaufszentrum NORDSTADT-ARKADEN Bestandteil der Innenstadt.

Die Innenstadt ist durch eine weitestgehend dichte Bebauung, welche sich durch eine zumeist mehrgeschossige, straßenbegleitende Struktur auszeichnet, geprägt. Die überwiegend als Fußgängerzone gestaltete Hauptlauflage verfügt über eine Ausdehnung von ca. 500 m bei einer im Kernbereich durchgehende Angebots- und Nutzungsverdichtung in den jeweiligen Erdgeschosslagen. Lediglich der südliche Innenstadtbereich ist hinsichtlich der Besatzdichte schwächer ausgeprägt. Friktionen im Einzelhandelsbesatz sowie bei den handelsaffinen Nutzungen sind zudem im Übergangsbereich zwischen Kanalstraße und Marktstraße sowie in den Randbereichen erkennbar. Die Strukturen im Bereich der Hauptlage werden durch überwiegend zwei- und dreigeschossige Bebauungen sowohl moderner Wohn- und Geschäftshäuser als auch teilweise regionaltypischer historischer Bausubstanz geprägt bei einem zumeist attraktiven Erscheinungsbild zahlreicher Geschäftshäuser.

Städtebauliche Struktur

Abb. 22: Fotos Hauptlage



Quelle: eigene Fotos

Im Verlauf des Hauptgeschäftsbereichs besteht eine abwechslungsreiche Abfolge unterschiedlicher Stadtplätze (Oberer und Unterer Markt, Neumarkt, Kirchplatz), die in ihrer Ausgestaltung als angemessen dimensioniert zu bezeichnen sind und als attraktive Aufenthaltsbereiche dienen. Durch diese Platzlösungen sowie durch die sonstige Gestaltung des Hauptgeschäftsbereichs, der in großen Teilen als reine Fußgängerzone ausgewiesen und ansonsten verkehrsberuhigt ist, ergibt sich ein attraktives und vitales Stadtzentrum mit einem vielfältigen und teilweise unverwechselbaren Erscheinungsbild.

Durch die Kombination aus einer zumeist qualitativ ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes, u. a. durch eine attraktive Möblierung und Begrünung in Verbindung mit einer abwechslungsreichen Architektur, entsteht ein Bereich mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität. Die

Stadträumliche
Gestaltung;
Aufenthalts-
und Verweilqualität

Anziehungskraft ebenso wie die Frequenz der Hauptlage wird u. a. durch die Veranstaltung eines Wochenmarktes zusätzlich erhöht.

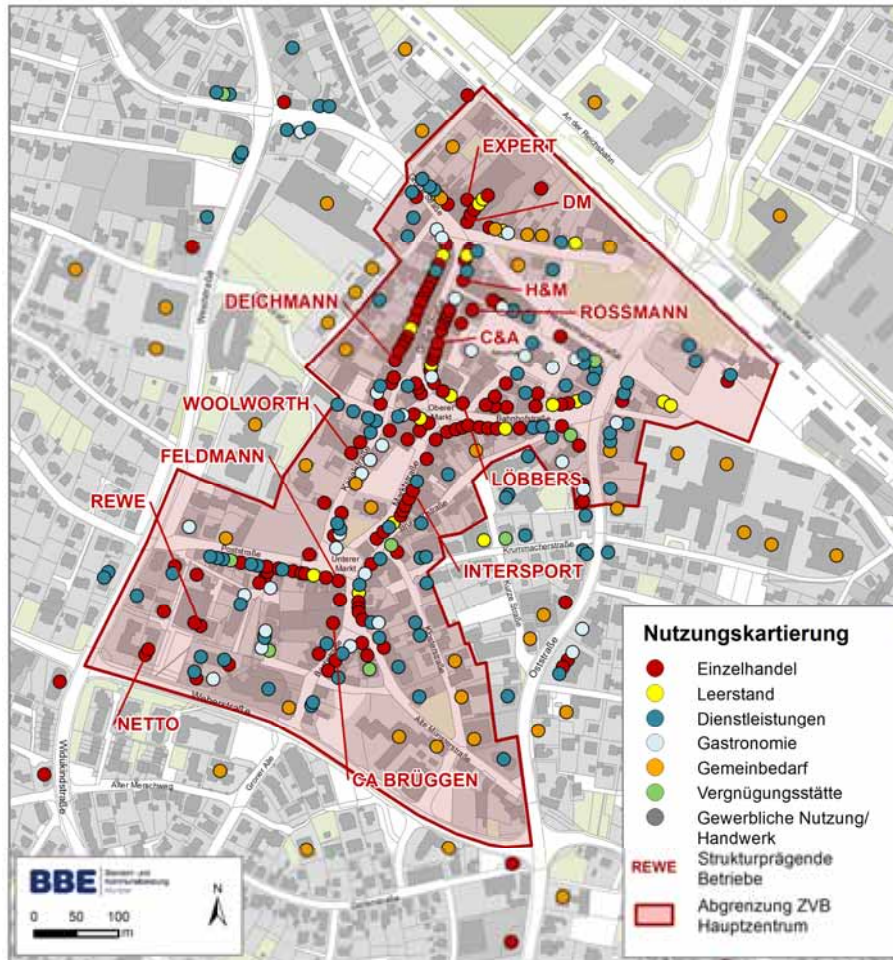
Abb. 23: Fotos öffentlicher Raum



Quelle: eigene Fotos

Der Hauptgeschäftsbereich ist, wie angeführt, gekennzeichnet durch ein weitestgehend verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge nicht nur im Einzelhandel, sondern auch bei öffentlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Gastronomie und Dienstleistungen. Der Einzelhandel konzentriert sich hierbei im Wesentlichen auf die Erdgeschosslagen der einzelnen Geschäftseinheiten.

Verdichtetes Nutzungs-
und Angebotsgefüge

Abb. 24: Nutzungsmischung Innenstadtzentrum¹⁷

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

In der Innenstadt von Ibbenbüren sind zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 130 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zusammen ein Angebot von rd. 29.800 qm Verkaufsfläche vorhalten. Im Zeitvergleich mit 2009 konnte hierbei trotz eines leichten Rückgangs der Betriebsstättenanzahl eine Steigerung der Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Innenstadtzentrums festgestellt werden. Damit liegen etwa 29 % der gesamten Verkaufsflächen in Ibbenbüren in der Innenstadt. Gemäß der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum werden im Innenstadtzentrum insbesondere innenstadtprägende Angebote aus unterschiedlichen Bedarfsbereichen vorgehalten, wobei der Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich, und hier insbesondere im Bereich der persönlichen Ausstattung (Bekleidung, Schuhe, etc.) liegt.

130 Betriebe in der
Innenstadt

¹⁷ Abgrenzung gemäß EHK 2009; Nutzungsstrukturen in den Erdgeschosslagen

Die strukturprägenden Magnetbetriebe verfügen über eine gute Einbindung in die Gesamtstruktur der Innenstadt. Wesentliche Magnetfunktion für die Innenstadt übernehmen hierbei die größeren Filialbetriebe, z. B. H&M, C&A, DM, ROSSMANN oder REWE, aber auch „örtliche Riesen“ wie CA BRÜGGEN oder LÖBBERS. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch zumeist kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte und Fachmärkte.

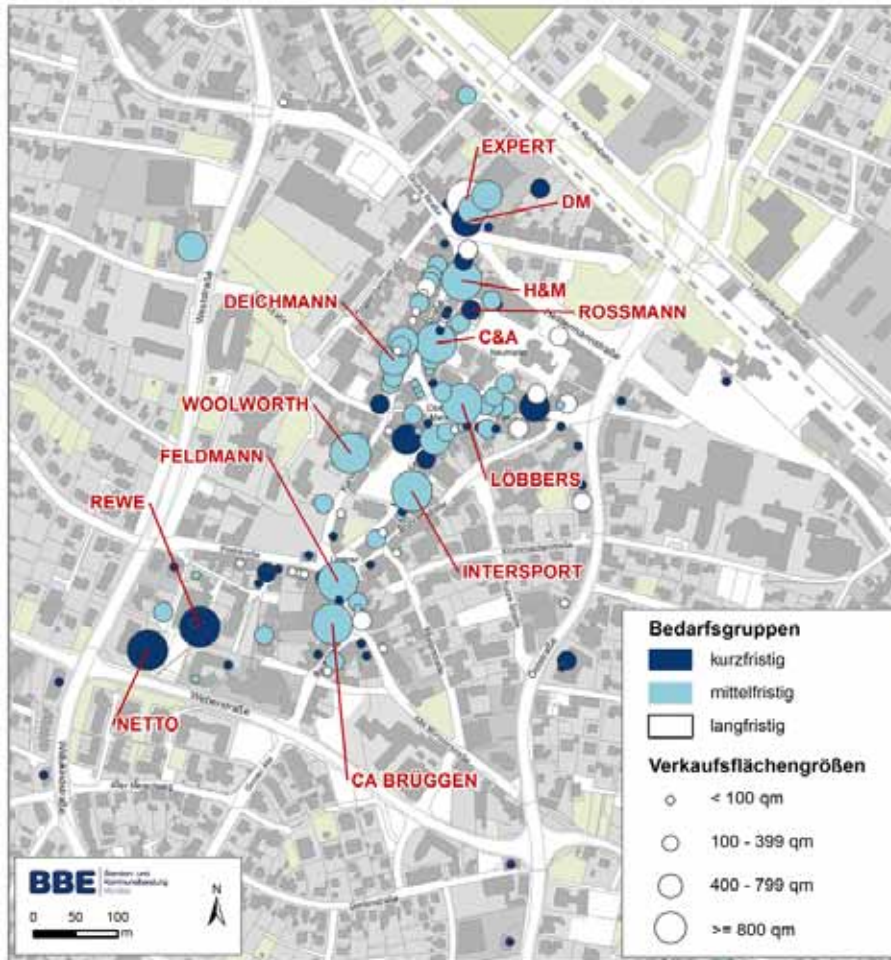
Abb. 25: Fotos örtliche Magnetbetriebe



Quelle: eigene Fotos

Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei 229 qm Verkaufsfläche. Immerhin rd. 52 % der Betriebe innerhalb der Innenstadt sind allerdings kleiner als 100 qm und verdeutlichen so den Stellenwert der kleinteiligen Strukturen für die Innenstadt. Davon sind die meisten Betriebe der kurzfristigen Bedarfsstufe zuzuordnen. Standortprägend sind jedoch die vorgenannten, filialisierten und inhabergeführten Magnetbetriebe. Zum Erhebungszeitpunkt befanden sich 10 großflächige Betriebe (> 800 qm) mit insgesamt rd. 14.200 qm Verkaufsfläche in der Innenstadt. Das ergibt einen Verkaufsflächenanteil gegenüber der gesamten Innenstadt von knapp 48 %.

Abb. 26: Betriebsgrößenstruktur in der Innenstadt



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Das Erscheinungsbild der Innenstadt zeichnet sich somit durch eine ausgewogene Mischung größerer Magnetbetriebe sowie kleinteiliger, teilweise auch filialisierter Betriebe aus. Der Marktauftritt der hier ansässigen Betriebe ist größtenteils als marktgerecht und zukunftsfähig einzustufen, wenngleich einzelne Anbieter insbesondere bei der Art der Warenangebot Optimierungspotenziale verzeichnen.

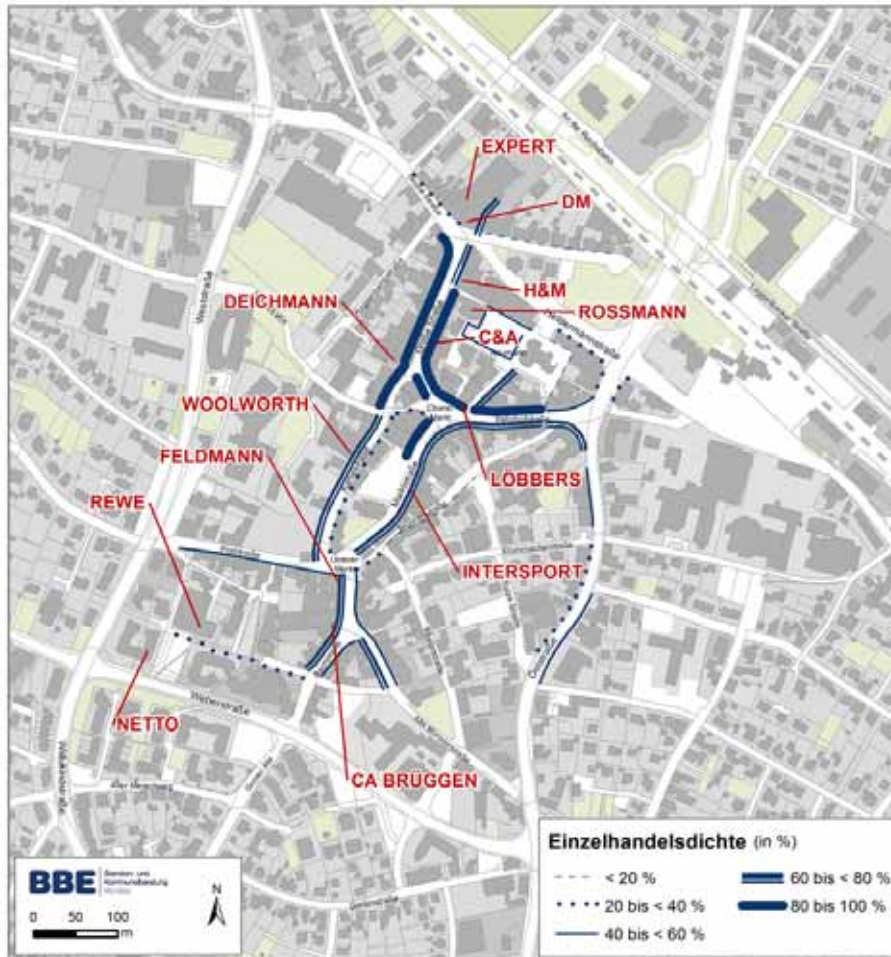
Die räumliche Verteilung sowie die Struktur des Einzelhandels lassen sich auch mit Hilfe der Einzelhandelsdichte darstellen. Hierbei werden die Einzelhandelsnutzungen in ein Verhältnis zu sonstigen Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gemeinbedarf, Wohnen etc.) gesetzt, was sich allerdings ausschließlich auf die Nutzung in den Erdgeschosslagen beziehen kann. Die Anzahl und räumliche Verortung der strukturprägenden Magnetbetriebe, welche aufgrund ihrer Größe und ihrer Bedeutung eine wesentliche Funktion als Frequenzbringer innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs übernehmen (sollen), lassen hierbei weitere Rück-

Zeitgerechter
Marktautritt

Einzelhandelsdichte

schlüsse auf die Struktur des Einzelhandels in Ibbenbüren zu. Nachfolgende Darstellung zeigt die Einzelhandelsdichte entlang der Fußgängerzone sowie die wesentlichen Magnetbetriebe im Hauptgeschäftsbereich.

Abb. 27: Einzelhandelsdichte im Hauptgeschäftsbereich



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

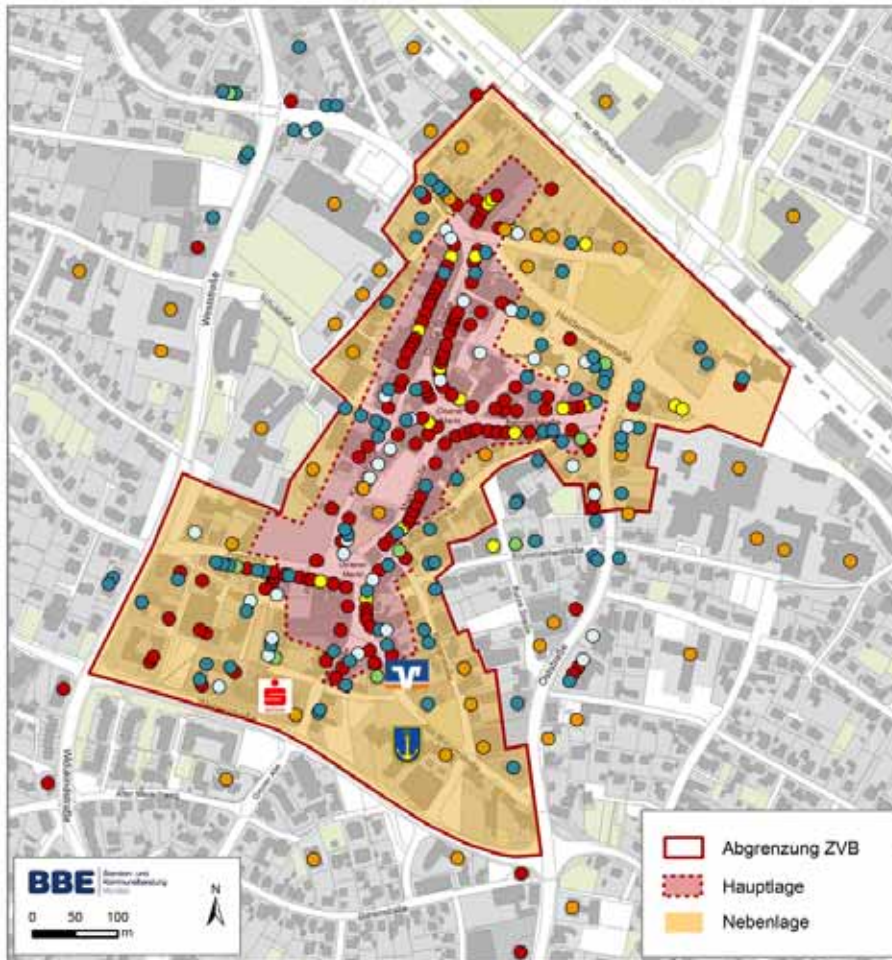
Es ist insgesamt eine hohe Besatzdichte durch Betriebsstätten des Einzelhandels festzustellen, wenngleich sich dies räumlich nicht homogen auf die Innenstadt verteilt. Insbesondere an der Bahnhofstraße, Große Straße und Oberer Markt ist der dichteste Einzelhandelsbesatz vorzufinden, zumal sich hier einige strukturprägende Betriebsstätten befinden. Ein abnehmender oder z. T. nur einseitiger Einzelhandelsbesatz befindet sich wiederum in den Nebenlagen und Übergangsbereichen wie Marktstraße, Kanalstraße, Poststraße und Bachstraße. Die weiteren Randbereiche wie Klosterstraße, Brunnenstraße, Teile der Alten Münsterstraße und Weberstraße sind insbesondere durch zentrenergänzende Funktio-

nen (Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) oder einzelne solitäre Handelsobjekte geprägt.

Innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs ist somit eine Ausdifferenzierung nach Einzelhandelslagen angebracht. Die Qualität einer Einzelhandelslage definiert sich über nachfolgende Faktoren:

Ausdifferenzierung nach
Einzelhandelslagen

- Dichte des Geschäftsbesatzes
- Quantität und Qualität des Warenangebotes
- Qualität der Außendarstellung der Geschäfte
- Baulicher Erhaltungszustand der Gebäude- / Geschäftseinheiten
- Kontinuität der Lauflagen (doppelte, einfache oder dispers Lauflage)
- Aufenthaltsqualität / Gestaltung des öffentlichen Raumes

Abb. 28: Einzelhandelslagen im Hauptgeschäftsbereich¹⁸

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Die Haupteinkaufslage (1a-Lage) befindet sich demnach vom Unterer Markt ausgehend in nördlicher Richtung entlang Marktstraße bis zum Oberer Markt und weiter entlang der Bahnhofstraße sowie insbesondere der Große Straße bis einschließlich zu den NORDSTADT-ARKADEN. Prägend hierfür ist neben einem insgesamt attraktiven Einzelhandelsbesatz und hoher Einzelhandelsdichte ein städtebaulich ansprechendes Umfeld mit einer hohen Verweilqualität.

Haupteinkaufslage

Die Randbereiche wie z. B. Klosterstraße, Brunnenstraße, Teile der Alten Münsterstraße und Weberstraße sind indes durch einen geringeren quantitativen und nicht durchgängigen Geschäftsbesatz, einen höheren Anteil an Dienstleistungsbetrieben sowie sonstige handelsaffine Nutzungen geprägt, so dass diese Bereiche als Nebenlagen zu bewerten sind.

Nebenlagen

¹⁸ Abgrenzung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren, 2009

Zum Zeitpunkt der Erhebung konnten über das gesamte Innenstadtzentrum verteilt 19 Leerstände identifiziert werden. Die Leerstände sind hierbei nicht struktur- oder stadtbildprägend.

19 Leerstände

Hervorzuheben ist indes das derzeit brachliegende bzw. seit Jahren in der Entwicklung befindliche sog. MAGNUS-Areal. Dieser Bereich stellt bei einer möglichen Etablierung neuer Angebotsstrukturen ein Entwicklungspotenzial zur Innenstadtentwicklung und damit zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes im südlichen Innenstadtbereich dar.

Brachfläche:
MAGNUS-Areal

Abb. 29: Fotos MAGNUS-Areal



Quelle: eigene Fotos

Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation im Hauptgeschäftsbereich wird im nachfolgenden Kurzprofil noch einmal zusammenfassend beschrieben.

Profil Innenstadtzentrum

Abb. 30: Profil Innenstadtzentrum

	
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Anzahl Betriebsstätten	130 Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche Innenstadt	ca. 29.800 qm
VKF-Anteil ggü. Gesamtstadt	29,2 %
Sortimentsschwerpunkt	Insb. persönliche Ausstattung (Bekleidung, Textilien, Schuhe etc.)
Betriebsstruktur / Filialisierungsgrad	Mischung aus großflächigen Magnetbetrieben und kleineren filialisierten wie inhabergeführten Fachgeschäften

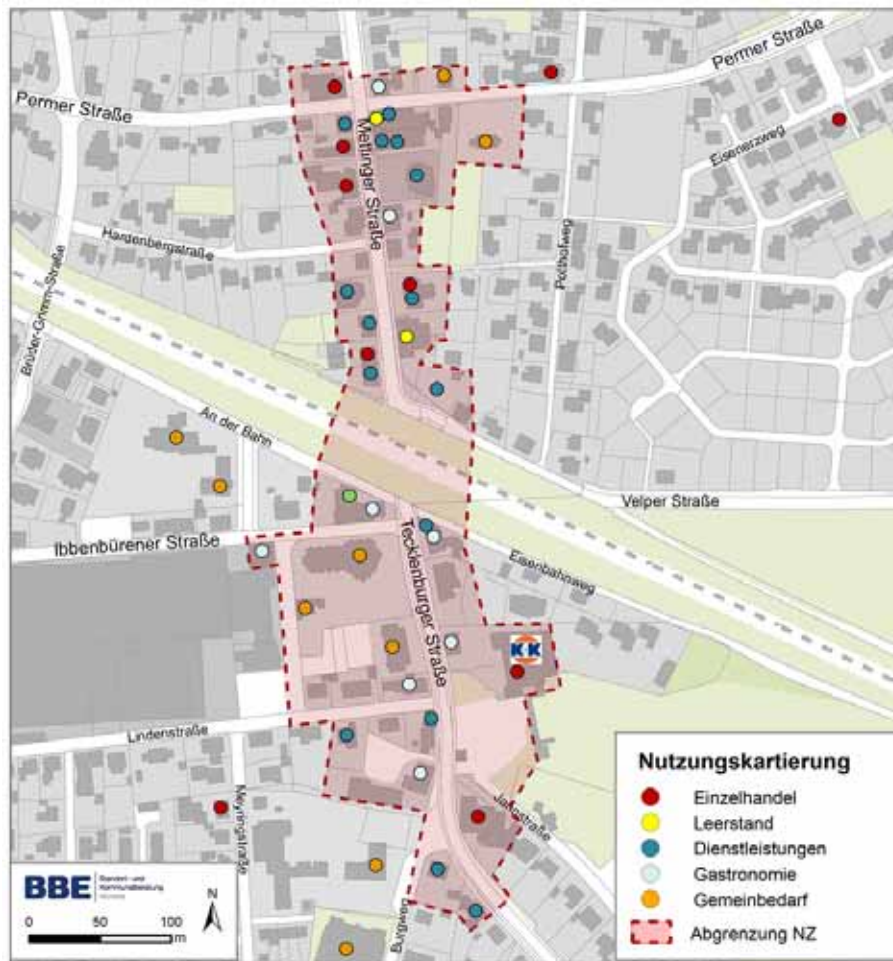
Magnetbetriebe	u. a. H&M, C&A, DM, REWE, CA BRÜGGEN, LÖBBERS	
Haupteinkaufslage	Unterer Markt / Marktstraße / Oberer Markt / Bahnhofstraße / Große Straße / NORDSTADT-ARKADEN.	
Räumliche Ausdehnung	rd. 500 m	
Leerstände / Brachflächen	19 Leerstände, MAGNUS-Areal	
Zusammenfassende Bewertung	+ Attraktives Innenstadtzentrum mit historisch stadtbildprägender sowie moderner Bausubstanz Verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge Attraktiver und vielfältiger Einzelhandelsbesatz, guter Betriebstypenmix Gute Einbindung der Magnetbetriebe Ausgewogene Mischung größerer Magnetbetriebe sowie kleinteiliger Anbieter Gute Aufenthalts- / Verweilqualität, attraktive Stadtplätze Gelungene Angebotserweiterung und -verdichtung in den innerstadtrelev. Sortimentsbereichen	- Die derzeit fehlende Nutzung des ehemaligen MAGNUS-Kaufhauses entspricht nicht der Qualität des sonstigen Einzelhandelsangebotes Teilweise Friktionen in den Randlagen

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

3.3.2 Räumliche Strukturen im Stadtteil Laggenbeck

Neben dem Innenstadtzentrum besteht im Osten des Stadtgebiets im Stadtteil Laggenbeck ein weiterer zusammenhängender Geschäftsbe-
reich mit Zentrencharakter. Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich im Wesentlichen vom Einmündungsbereich Burgweg bzw. Jahnstraße im Süden entlang der Tecklenburger Straße und der Mettinger Straße bis zur Permer Straße im Norden und wird durch die vorhandene Bahntrasse in zwei Bereiche gegliedert. Während sich im Süden ein Supermarkt des Betreibers K+K mit einer zentrenprägenden Funktion befindet, wird der nördliche Teil vorrangig durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur geprägt.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 31: Nutzungsmischung Laggenbeck¹⁹

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Der in Laggenbeck ansässige Geschäftsbesatz übernimmt vorrangig eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil selber. Insgesamt befinden sich hier acht Betriebsstätten mit etwa 1.550 qm Verkaufsfläche und somit etwa 1,5 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsbesatzes. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit 1.200 qm im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Die größte Dichte an Nutzungen ist im Bereich nördlich der Bahnlinie zu finden. Hierbei handelt es sich zumeist um einen kleinteiligen, inhabergeführten Geschäftsbesatz. Ergänzt wird das Angebot um Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und weitere komplementäre Nutzungen.

Nutzungsstrukturen,
Einzelhandelsbesatz

¹⁹ Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept 2009

Abb. 32: Fotos Ortskern Laggenbeck

Quelle: eigene Fotos

Wesentlicher Magnetbetrieb ist der o. g. Supermarkt des Betreibers K+K im Süden. Aufgrund der räumliche Distanz sowie der Trennwirkung der Bahntrasse bestehen allerdings nur eingeschränkte Wechsel- bzw. Austauschbeziehungen (Synergieeffekte) mit den weiteren Einzelhandelsnutzungen im nördlichen Bereich des Ortskerns.

Magnetbetrieb

Abb. 33: Foto Magnetbetrieb in Laggenbeck

Quelle: eigenes Foto

Aufgrund der Trennwirkung der Bahntrasse und der damit einhergehenden Zweiteiligkeit sowie der eher bandartigen Struktur des Besatzes ist somit ein nur eingeschränkter Zentrencharakter mit einer eher schwachen Aufenthalts- und Verweilqualität, die zusätzlich durch den Straßenverkehr beeinträchtigt wird, gegeben. Ausgenommen hiervon ist der Dorfplatz an der Johanneskirche. Dieser ist parkähnlich gestaltet und zeichnet sich durch eine Vielzahl öffentlicher Nutzungen aus.

Städtebauliche
Qualitäten

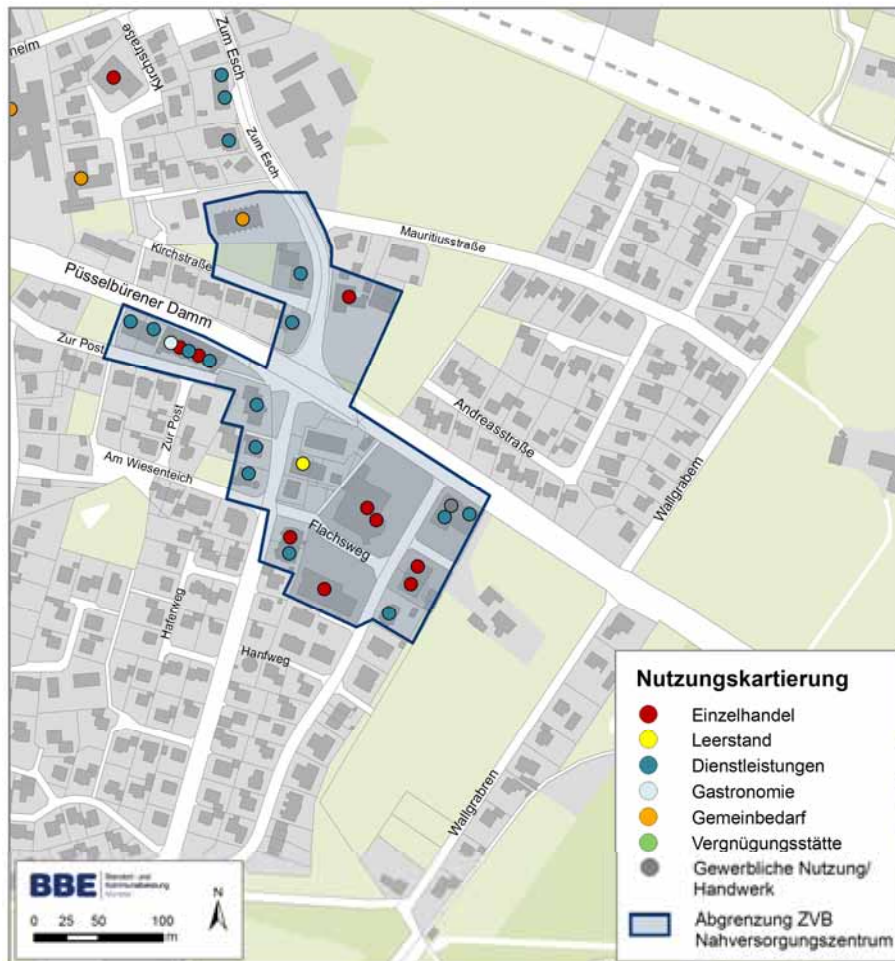
3.3.3 Räumliche Strukturen im Stadtteil Püsselbüren

Im westlichen Stadtgebiet von Ibbenbüren haben sich räumlich abgerückt von der Kernstadt im Stadtteil Püsselbüren ebenfalls eigenständige Zentren- und Angebotsstrukturen etabliert. Der Einzelhandelsbesatz im Ortskern konzentriert sich im Wesentlichen entlang des Püsselbürener

Räumliche Ausdehnung

Damms sowie südlich hiervon entlang der Rosslauer Straße, dem Flachsweg sowie angrenzender Straßen.

Abb. 34: Nutzungsmischung Püsselbüren²⁰



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Ähnlich wie die Angebotsstrukturen im Ortskern von Laggenbeck verfügt das Nahversorgungszentrum in Püsselbüren bei neun Betriebstätten und knapp 2.200 qm Verkaufsfläche mit etwa 3 % aller Einzelhandelsbetriebe sowie rd. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche über eine eher geringe Einzelhandelsausstattung. Der Angebotsschwerpunkt liegt gemäß der Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum mit einem Anteil von rd. 68 % im kurzfristigen Bedarfsdeckungsbereich.

Nutzungsstrukturen,
Einzelhandelsbesatz

²⁰ Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept 2009. Durch die geplante Verlagerung des ALDI-Marktes auf ein benachbartes Grundstück ist eine Veränderung bzw. Anpassung der räumlichen Grenzen des ZVB bereits vorgenommen und durch den Rat beschlossen worden.

Abb. 35: Fotos Ortskern Püßelbüren

Quelle: eigene Fotos

Im Kern wird das Einzelhandelsangebot durch zwei Lebensmittelmärkte der Betreiber ALDI und MARKANT geprägt, welche zwischen der Roßlauer Straße und der Jordanstraße liegen und die wesentlichen Magnetfunktionen für das Zentrum übernehmen. Hier haben sich auch weitere kleinteilige Angebots- und sonstige Nutzungsstrukturen etabliert. Die weiter westlich an der Jordanstraße gelegenen Betriebe stehen in einem funktionalen Zusammenhang zum Kern des Nahversorgungszentrums.

Aufgrund des relativ kompakten Ortskerns sowie eines guten Angebotsbesatzes u. a. mit der Agglomerationslage eines Supermarktes mit einem Discountanbieter stellt sich das Zentrum angesichts der Ortsgröße als leistungsstark dar, zumal mit der geplanten Erweiterung und Modernisierung des ALDI-Marktes dies weiter gestärkt wird.

Magnetbetriebe

Leistungsfähige
Angebotsstrukturen

Abb. 36: Fotos Magnetbetriebe in Püßelbüren

Quelle: eigenes Foto

Der Bereich um die beiden Supermärkte ist gekennzeichnet durch eine großzügig dimensionierte Stellplatzanlage und damit durch eine funktionale Gestaltung, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Einkauf mit dem Pkw steht, während im Bereich der Jordanstraße sowie im Bereich der Herz-Jesu-Kirche ortskernähnliche Strukturen mit z. T. gewachsenen Strukturen erkennbar sind. Aufgrund des Fehlens von Plätzen und verkehrsberuhigten Bereichen sowie wegen der trennenden Wirkung des Püßelbürener Damms als Hauptdurchgangsstraße sind

Städtebauliche
Qualitäten

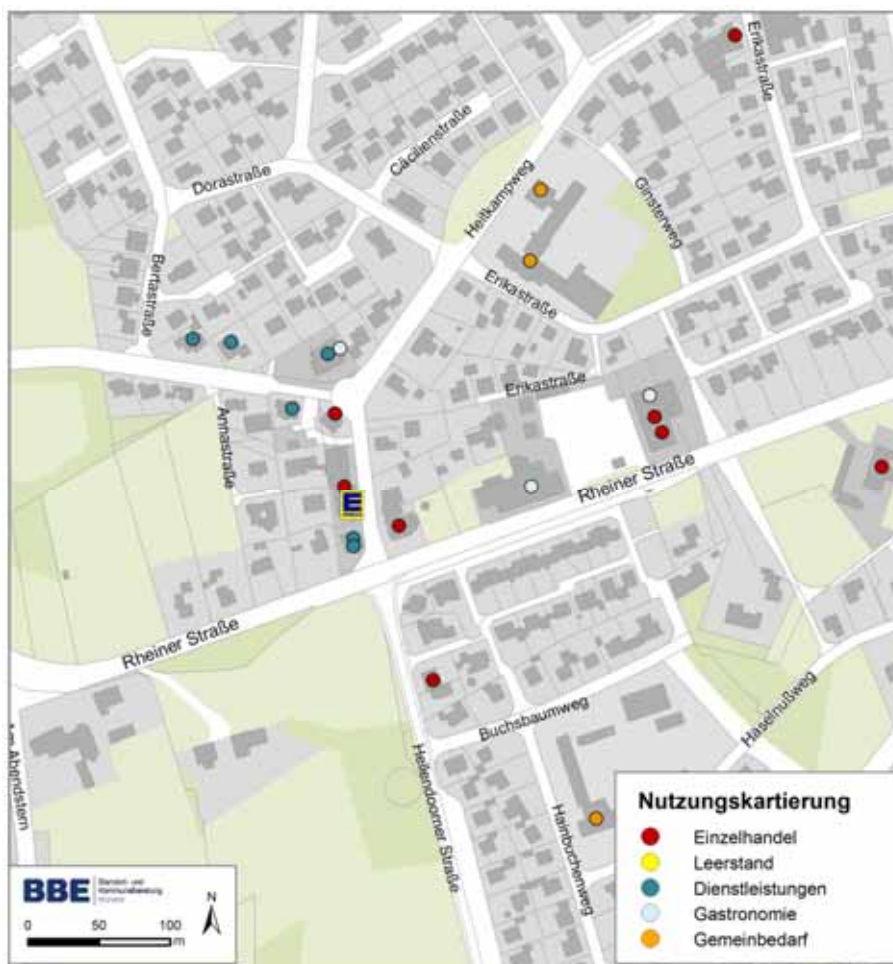
jedoch nur wenige Verweilmöglichkeiten bei einer geringen Aufenthaltsqualität vorzufinden.

3.3.4 Räumliche Strukturen im Stadtteil Dickenberg

Im nordwestlichen Stadtgebiet von Ibbenbüren im Stadtteil Dickenberg bestehen zumindest grundlegende Zentren- und Angebotsstrukturen, wenngleich diese gegenüber den vorgenannten Ortslagen deutlich geringer ausgebildet sind und der Bereich im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus 2009 zunächst nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen worden ist. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich hierbei vorrangig auf den Kreuzungsbereich Rheiner Straße / Ecke Heitkampweg.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 37: Nutzungsmischung Dickenberg



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Wesentlicher Magnetbetrieb für die Ortsmitte ist ein Supermarkt des Betreibers EDEKA. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen in direkter Nachbarschaft und entlang der Rheiner Straße sowie durch einzelne weitere Betriebe in Streulagen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsdeckungsbereich, aufgrund örtlicher Anbieter (Schuhfachgeschäfte, Unterhaltungselektronik) aber auch im Bereich der aperiodischen Bedarfsdeckung.

Nutzungsstrukturen,
Einzelhandelsbesatz

Abb. 38: Fotos Ortskern Dickenberg



Quelle: eigene Fotos

3.3.5 Nahversorgungssituation in Ibbenbüren

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.

Definition

Insgesamt stellt sich die quantitative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Ibbenbüren mit 0,59 qm Verkaufsfläche je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie / Parfümerie / Kosmetik zum Zeitpunkt der Erhebung als gut dar. Das Angebot ist durch zahlreiche, auf das Stadtgebiet verteilte Verbraucher- und Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten sowie kleineren Anbietern, Ladenhandwerkern und Fachgeschäften etc. zu finden.

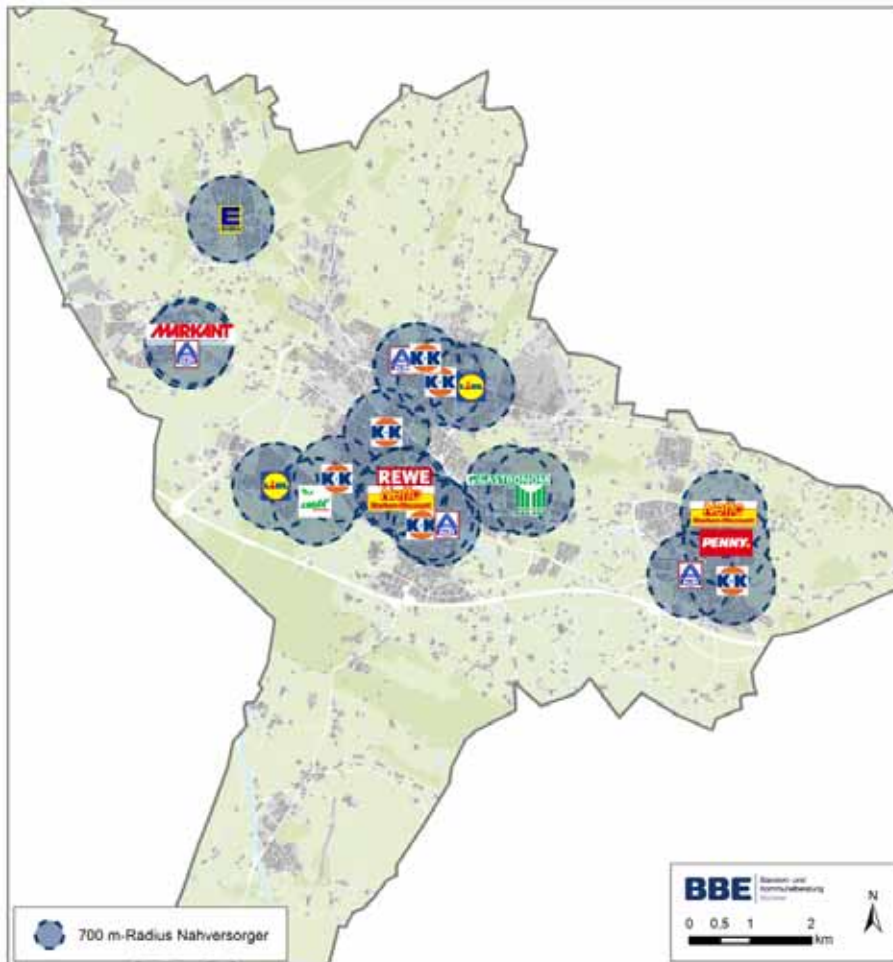
Gute quantitative
Ausstattung

Neben der quantitativen Bewertung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit im Sinne einer dezentralen Versorgung der Wohnquartiere ein wesentliches Merkmal der Qualität des Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesent-

Qualitative Ausstattung

lichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die einzelnen Standorte ist jeweils ein 700 m-Radius²¹ gezogen worden.

Abb. 39: Nahversorgungssituation in Ibbenbüren (Gesamtstadt)



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

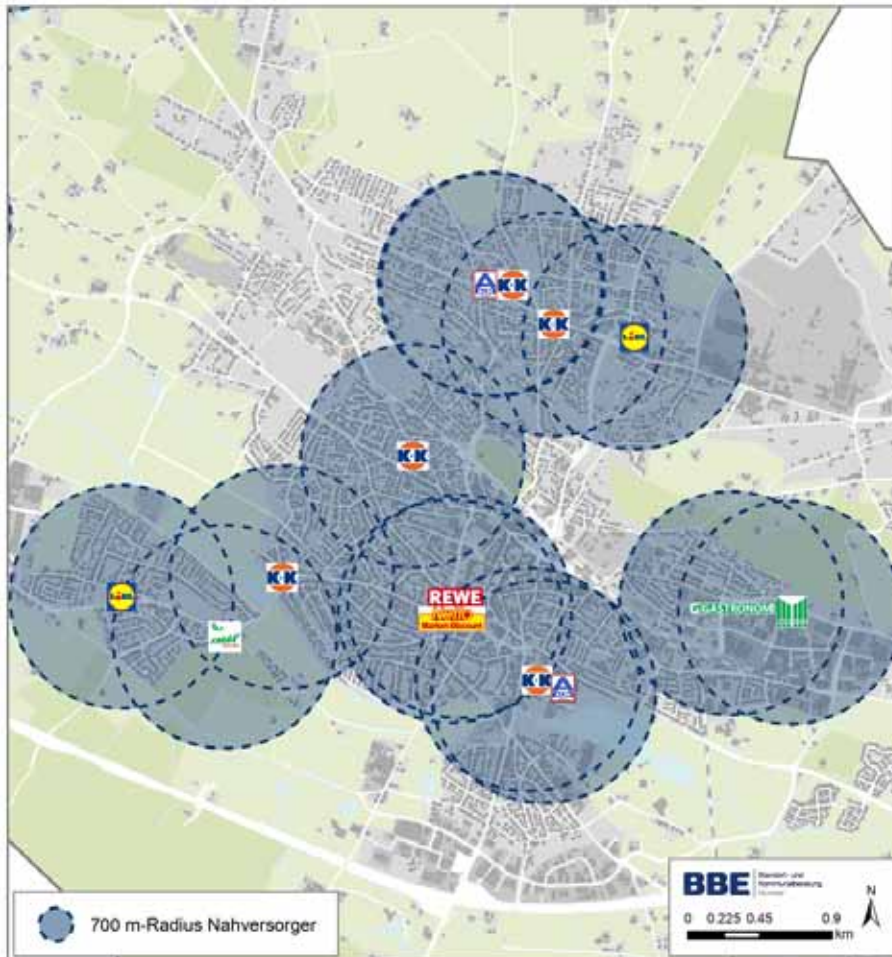
Für das Stadtgebiet insgesamt ist eine gute räumliche Abdeckung auch mit fußläufig erreichbaren Angebotsstätten festzustellen, wenngleich in einigen kleineren Ortsteilen sowie in einigen Randlagen der Innenstadt keine vollständige Abdeckung gegeben ist. Aufgrund der insgesamt hohen Ausstattung im Stadtgebiet sowie der relativ geringen Bevölkerungsdichte in den kleineren Ortsteilen sind wirtschaftliche tragfähige Entwicklungen größerer Anbieter zumindest in diesen Lagen nicht zu erwarten.

Gesamtstadt

²¹ 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 (vgl. EH-Erlass NRW).

Die höchste Dichte an Nahversorgungseinrichtungen mit teilweise auch überlappenden räumlichen Versorgungsradien findet sich in der Kernstadt, die auch Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet übernimmt.

Abb. 40: Nahversorgungssituation in der Kernstadt



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Hinsichtlich der Standort- und Lagequalität sowie der damit einhergehenden Versorgungsfunktion unterscheiden sich die Angebotsstätten im Stadtgebiet. Nachfolgend sollen die Standorte der Nahversorgung anhand der hier aufgeführten Kriterien differenziert und den Standortkategorien des künftigen räumlich-funktionalen Zentrenmodells zugeordnet werden.

Unterschiedliche
Standortqualitäten

Abb. 41: Kriterien zur Standortbewertung

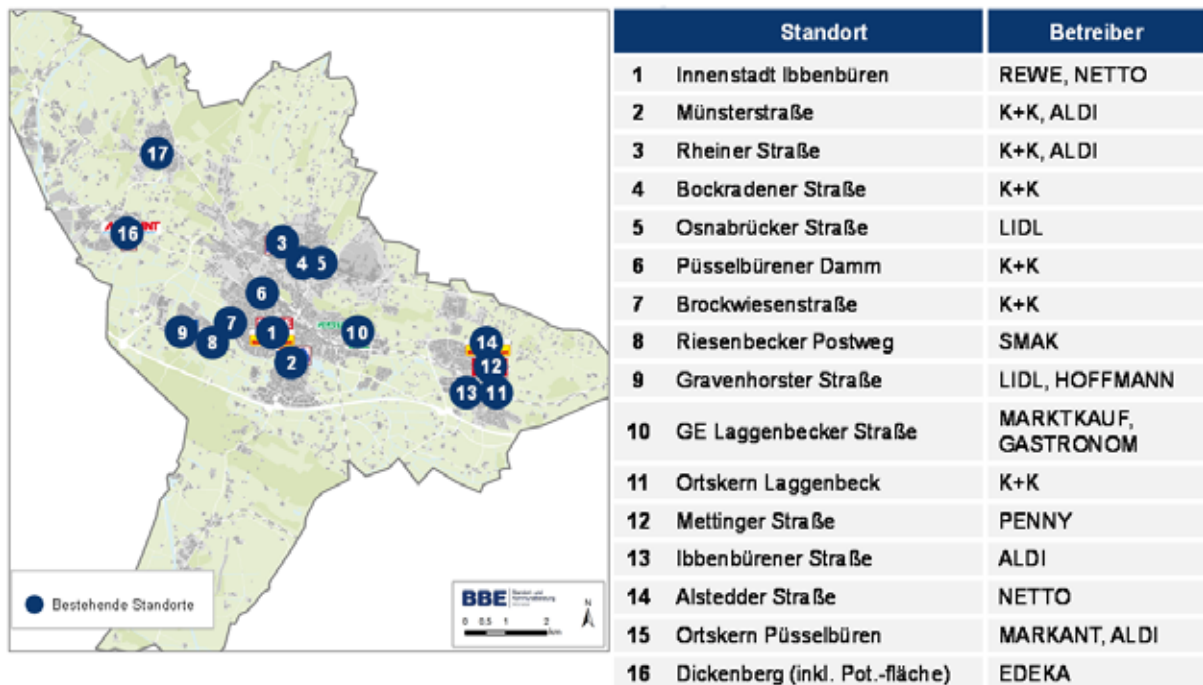
Kriterien	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	- Räumliche Lage im Siedlungsgefüge - Integration in den Siedlungsraum
Nahbereichspotenzial	Einwohnerzahl im Nahbereich (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	- Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung - Dimensionierung des Einzugsgebietes
Städtebauliche Versorgungsrelevanz	- Bedeutung für die Versorgungssituation am Standort/ im Versorgungsgefüge - Weitere Nahversorger im Standortumfeld - Überschneidung von Versorgungsradien
Nutzungsmischung / -dichte	- Einbindung in Nutzungs- und Funktionsmischung im Standortumfeld - Frequenzbringer / Magnet für ergänzende Nutzungen
Wettbewerbsfähigkeit	- Positionierung im Wettbewerb - Einordnung in branchenübliche Markt(eintritts)größen

Quelle: eigene Darstellung

Anhand der obigen Kriterien sollen die nachfolgenden größeren Standorte der Nahversorgung näher untersucht werden.

Standorte mit großflächigem Anbieter der Nahversorgung

Abb. 42: Standorte der Nahversorgung



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

In südwestlicher Randlage der Innenstadt hat sich mit einem REWE-Supermarkt sowie einem Discountmarkt des Betreibers NETTO ein Verbundstandort etabliert, der neben weiteren Anbietern in der Innenstadt (Drogeriemärkte, Ladenhandwerk) nicht nur die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung sicherstellt, sondern auch einen Beitrag zur Attraktivität und Angebotsvielfalt der Innenstadt leistet.

Nr. 1 – Innenstadt
(REWE, NETTO)

Abb. 43: Kurzprofil Standort Nr. 1 – Innenstadt (REWE, NETTO)

1 – Innenstadt Ibbenbüren (REWE, NETTO)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Zentrale, städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Innenstadt von Ibbenbüren; verdichtete Bebauungsstrukturen mit Mischnutzung aus Einzelhandel, zentrenprägenden Nutzungen und Wohnen
Nahbereichspotenzial	+	Rd. 5.800 – 5.900 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius) bei mehreren Anbietern
Versorgungsfunktion	+	Erweiterter, gesamtstädtischer Einzugsbereich aufgrund zentraler Innenstadtlage; durch siedlungsintegrierte Lage gleichzeitig wohnortnahe Versorgungsfunktion für Innenstadt bzw. zentralen Kernstadtbereich BHK 2009: Hauptzentrum Innenstadt
Städtebauliche Relevanz	+	Agglomerationslage aus Vollsortimenter und Discounter bei einem hohen Nahbereichspotenzial; Magnetbetrieb für das Innenstadtzentrum; gewisse Überschneidung mit den Nahbereichsradien angrenzender Versorgungsstandorte (Münsterstr., Pusselbürener Damm, Brockwiesenstr.)
Nutzungs Mischung / -dichte	+	Großflächige Anbieter der Nahversorgung innerhalb des vielfältigen innerstädtischen Nutzungsgefüges aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie sowie öffentlichen Einrichtungen
Wettbewerbsfähigkeit	0	Weitestgehend wettbewerbs- und leistungsfähige, innerstädtische Betriebsanlage
ÖPNV-Anbindung	+	Direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz durch mehrere Buslinien, Nähe zum (Bus-)Bahnhof Ibbenbüren
Gesamtbewertung Anbieter der Nahversorgung innerhalb der Ibbenbürener Innenstadt mit einem hohen Nahbereichspotenzial und wichtiger städtebaulichen Funktion als Magnetbetrieb sowie zur wohnortnahen Versorgung der innerstädtischen Wohnbevölkerung		

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Südöstlich der Innenstadt hat sich in räumlicher Nähe ein weiterer Verbundstandort etabliert, an dem sich jüngst ein Supermarkt des Betreibers K+K neu aufgestellt hat sowie der dortige Discountmarkt ALDI verlagert und modernisiert worden ist. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Fachmärkte (FRESSNAPF, DÄNISCHES BETTENLAGER). Die Märkte präsentieren sich hierbei in modernen und leistungsfähigen Betriebsanlagen und übernehmen in verkehrszentraler, integrierter Lage eine Versorgungsfunktion für das zentrale bis südliche Kernstadtgebiet.

Nr. 2 – Münsterstraße K+K, ALDI

Abb. 44: Kurzprofil Standort Nr. 2 – Münsterstraße (K+K, ALDI)

2 – Münsterstraße (K+K, ALDI)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	⊕	Zentrale, integrierte Standortlage an südlicher Einfallstraße als Hauptverkehrsachse; Mischnutzung entlang Münsterstraße (u. a. Einzelhandel, Dienstleister, öffentliche Einrichtungen, Wohnen, z. T. gewerblich geprägte Nutzungen); Aasee in unmittelbarer Nähe
Nahbereichspotenzial	+	Rd. 4.000 - 4.500 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius) bei mehreren Anbietern; Wohnbauentwicklung
Versorgungsfunktion	+	Funktion für die wohnortnahe Versorgung der angrenzenden Wohngebiete entlang Münsterstr. und Ledder Str.; aufgrund verkehrszentraler Lage gleichzeitig Erschließung eines erweiterten Einzugsbereichs EHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
Städtebauliche Relevanz	⊕	Agglomerationslage mit hohem Nahbereichspotenzial, wohnortnahe Versorgungsfunktion für südlichen bzw. südöstlichen Kernstadtbereich; Überschneidungen mit den Naheinzugsbereichen der Anbieter innerhalb der Innenstadt
Nutzungsmischung / -dichte	⊕	Verbundstandort von Vollsortimenter und Discounter, ergänzt um Ladenhandwerk sowie weitere Fachmärkte (DBL, Fressnapf), auch einzelne ergänzende Nutzungen
Wettbewerbsfähigkeit	⊕	Insgesamt moderne, wettbewerbs- und leistungsfähige Betriebsanlage; K+K Erweiterung umgesetzt; Erweiterung ALDI angestrebt
ÖPNV-Anbindung	+	Anbindung an das ÖPNV-Netz in fußläufiger Nähe durch mehrere Buslinien gegeben (u. a. Buslinien R63, S50, R45)
Gesamtbewertung Leistungsfähige Standortagglomeration in verkehrszentraler, integrierter Lage mit Versorgungsfunktion für das zentrale bis südliche Kernstadtgebiet von Ibbenbüren; Standort tlw. in Konkurrenzbeziehung zur Innenstadt		

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

An der Rheiner Straße befindet sich in siedlungsintegrierter, verkehrszentraler Lage ein Verbundstandort eines K+K-Supermarktes sowie einer ALDI-Discountfiliale. Die Märkte übernehmen eine Versorgungsfunktion für ihren Nahbereich bzw. das nördliche Kernstadtgebiet (Bockraden) bei gleichzeitiger Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr. Allerdings entsprechen Dimensionierung und Marktauftritt der Objekte nicht mehr den marktüblichen Standards.

Nr. 3 – Rheiner Straße (K+K, ALDI)

Abb. 45: Kurzprofil Standort Nr. 3 – Rheiner Straße (K+K, ALDI)

3 – Rheiner Straße (K+K, ALDI)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Siedlungsintegrierte, verkehrszentrale Lage im nördlichen Kernstadtgebiet (Bockraden), zumeist aufgelockerte Bebauungsstrukturen vorrangig mit Wohnnutzung
Nahbereichspotenzial	0	Rd. 3.200 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius) bei zwei Anbietern
Versorgungsfunktion	+	Versorgung der unmittelbar umliegenden Wohngebiete (Naheinzugsbereich), bei gleichzeitiger Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr EHK 2008: keine Einordnung vorgenommen worden
Städtebauliche Relevanz	+	Agglomerationslage aus Vollsortimenter und Discounter mit gutem Nahbereichspotenzial; Überschneidungen mit den Naheinzugsbereichen der weiteren Anbieter an der Rheiner bzw. Osnabrücker Str. (K+K, LIDL)
Nutzungsmischung / -dichte	0	Verbundstandort aus Vollsortimenter und Discounter ergänzt um Ladenhandwerk, Lottogeschäft und Bekleidungsfachmarkt; einzelne ergänzende Nutzungen (u. a. Imbiss, Dienstleister)
Wettbewerbsfähigkeit	-	Hinsichtlich Flächendimensionierung nur eingeschränkt wettbewerbs- und leistungsfähige Betriebsanlage; Erweiterung ALDI angestrebt
ÖPNV-Anbindung	+	Anbindung an das ÖPNV-Netz durch mehrere Bushaltestellen und -linien in fußläufiger Nähe gegeben (Buslinie R24, R26)
Gesamtbewertung Standortagglomeration in integrierter Lage mit Versorgungsfunktion für das nördliche Kernstadtgebiet (Bockraden) mit allerdings nur eingeschränkt wettbewerbsfähigen Flächendimensionierungen; Funktionsteilung mit weiteren Nahversorgungsstandorten entlang Achse Rheiner / Osnabrücker Str.		

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

In räumlicher Nähe zu dem vorgenannten Standort an der Rheiner Straße befindet sich eine weitere Betriebsstätte des Betreibers K+K. Der Standort übernimmt als solitärer Nahversorger in verkehrszentraler, integrierter Lage eine Versorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Bockraden im nördlichen Kernstadtgebiet. Hierbei überschneidet sich sein fußläufiger Nahbereich mit den Naheinzugsbereichen der weiteren Anbieter an der Rheiner bzw. Osnabrücker Straße.

Nr. 4 – Bockradener Str.
(K+K)

Abb. 46: Kurzprofil Standort Nr. 4 – Bockradener Straße (K+K)

4 – Bockradener Straße (K+K)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Siedlungsintegrierte, verkehrszentrale Lage im nördlichen Kernstadtgebiet (Bockraden), zumeist aufgelockerte Bebauungsstrukturen vorrangig mit Wohnnutzung
Nahbereichspotenzial	0	Rd. 3.800 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	+	Versorgung der unmittelbar umliegenden Wohngebiete (Naheinzugsbereich), bei gleichzeitiger Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr EHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
Städtebauliche Relevanz	+	Solitärstandort mit gutem Nahbereichspotenzial; Überschneidungen mit den Naheinzugsbereichen der weiteren Anbieter an der Rheiner bzw. Osnabrücker Str. (K+K / ALDI, LIDL)
Nutzungsmischung / -dichte	0	Großflächiger Vollsortimentsanbieter ergänzt um Ladenhandwerk, Apotheke sowie kleineres Ärztehaus im unmittelbaren Umfeld; vereinzelt weitere Nutzungen (u. a. Dienstleister) im Straßenverlauf
Wettbewerbsfähigkeit	0	Weitestgehend marktfähige Anlagengestaltung mit tendenziell geringer Flächendimensionierung
ÖPNV-Anbindung	-	Anbindung an das ÖPNV-Netz zumindest durch eine Linie in fußläufiger Nähe (Buslinie R24)
Gesamtbewertung Standort übernimmt als solitärer Nahversorger in verkehrszentraler, integrierter Lage Versorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Bockraden im nördlichen Kernstadtgebiet; Funktionsteilung mit weiteren Nahversorgungsstandorten entlang Achse Rheiner / Osnabrücker Str.		

Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Östlich der beiden vorgenannten Standorte befindet sich der Hauptverkehrsachse Richtung Osnabrück folgend ein Discountmarkt des Betreibers LIDL, der sich in einer discounttypischen Betriebsanlage mit allerdings nicht mehr marktüblicher Flächendimensionierung befindet. Der Standort übernimmt als solitärer Nahversorger in verkehrszentraler, integrierter Lage eine Versorgungsfunktion der angrenzenden Wohngebiete bei gleichzeitiger Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den vorgenannten Anbietern steht der Standort hierbei im Wettbewerb zu weiteren Nahversorgungsstandorten an der Rheiner Straße, so dass es zu einer „Überlappung“ der (fußläufigen) Versorgungsbereiche kommt.

Nr. 5 – Osnabrücker Str.
(LIDL)

Abb. 47: Kurzprofil Standort Nr. 5 – Osnabrücker Straße (LIDL)

5 – Osnabrücker Straße (LIDL)		
	Kriterien	Bewertung
	Lage / Integration	+
	Nahbereichspotenzial	⊖
	Versorgungsfunktion	+
	Städtebauliche Relevanz	+
	Nutzungsmischung / -dichte	⊖
	Wettbewerbsfähigkeit	⊖
	ÖPNV-Anbindung	-
Gesamtbewertung		Standort übernimmt als solitärer Nahversorger in verkehrszentraler, integrierter Lage Versorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Bockraden im nördliche Kernstadtgebiet, Funktionsteilung mit weiteren Nahversorgungsstandorten entlang Achse Rheiner / Osnabrücker Str.

Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Der im nordwestlichen Kernstadtgebiet am Püsselbürener Damm gelegene K+K-Supermarkt befindet sich in siedlungsintegrierter Lage mit unmittelbarem Wohnbezug. Der solitär gelegene Markt übernimmt bei einem hohen Nahbereichspotenzial eine wichtige Versorgungsfunktion für die nordwestlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt, zumal nur eine geringe Überschneidungen mit den Naheinzugsbereichen angrenzender Versorgungsstandorte besteht und der Markt damit eine räumliche „Versorgungslücke“ abdeckt. Der Markt leistet damit einen wesentlichen Beitrag für eine flächendeckende, wohnungsnahe Versorgung mit kurzfristigen Bedarfsgütern.

Nr. 6 – Püsselbürener Damm (K+K)

Abb. 48: Kurzprofil Standort Nr. 6 – Püsselbürener Damm (K+K)

6 – Püsselbürener Damm (K+K)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Integrierte Lage mit unmittelbarem Wohnbezug im nordwestlichen Kernstadtgebiet; Umfeld neben vereinzelten weiteren Nutzungen insbesondere durch aufgelockerte Wohnbebauung bestimmt, nördlich verlaufende Bahntrasse mit gewisser Barrierewirkung
Nahbereichspotenzial	+	Rd. 5.000 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius); Erreichbarkeit in nördliche Richtung durch Bahntrasse eingeschränkt
Versorgungsfunktion	+	Versorgung der unmittelbar umliegenden Wohngebiete (Naheinzugsbereich), bei gleichzeitiger Ausrichtung auch auf den motorisierten Individualverkehr EHK 2008: keine Einordnung vorgenommen worden
Städtebauliche Relevanz	+	Solitärstandort mit hohem Nahbereichspotenzial und wichtiger Versorgungsfunktion für nordwestliche Siedlungsbereiche der Kernstadt; nur geringe Überschneidungen mit den Naheinzugsbereichen angrenzender Versorgungsstandorte (Innenstadt, Brockwiesenstr.)
Nutzungsmischung / -dichte	⊖	Ergänzende Nutzungen (Ladenhandwerk, Blumengeschäft, Tankstelle) am Standort; im Verlauf des Püsselbürener Damms vereinzelt weitere Nutzungen (u. a. Versicherungen, Fahrschule)
Wettbewerbsfähigkeit	+	Moderne, wettbewerbs- und leistungsfähige Betriebsanlage
ÖPNV-Anbindung	-	Anbindung an das ÖPNV-Netz in fußläufiger Nähe (Buslinie 228, T28)
Gesamtbewertung Leistungsfähiger, solitärer Nahversorgungsstandort mit wichtiger Versorgungsfunktion für nordwestlichen Kernstadtbereich		

Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Bei dem Standort Bockwiesenstraße handelt es sich um einen weiteren Standort des Betreibers K+K in der südwestlichen Kernstadt im Übergang zum Siedlungsbereich Schierloh. Dieser übernimmt als solitär gelegener Anbieter eine Versorgungsfunktion für seinen Nahbereich sowie darüber hinaus für das südwestliche Kernstadtgebiet.

Nr. 7 – Bockwiesenstr.
(K+K)

Abb. 49: Kurzprofil Standort Nr. 7 – Bockwiesenstraße (K+K)

7 – Brockwiesenstraße (K+K)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	0	Siedlungsrandlage in der südwestlichen Kernstadt, im Übergang zum Siedlungsbereich Schierloh, Umfeld neben vereinzelt weiteren (Handels-)Nutzungen insbesondere durch aufgelockerte Wohnbebauung bestimmt
Nahbereichspotenzial	0	Rd. 3.500 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	+	Versorgung der unmittelbar umliegenden Wohngebiete (Naheinzugsbereich) BHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
Städtebauliche Relevanz	0	Versorgungsfunktion für das südwestliche Kernstadtgebiet (tlw. auch Schierloh) im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung bei mittlerem Nahbereichspotenzial; Überschneidungen mit den Naheinzugsbereichen angrenzender Versorgungsstandorte (Gravenhorster Str., Püßelbürener Damm, Innenstadt)
Nutzungsmischung / -dichte	0	Neben Ladenhandwerk und einzelnen (Handels-)Nutzungen im Verlauf der Gravenhorster Str. keine weitere Nutzungsverdichtung
Wettbewerbsfähigkeit	-	Nicht mehr zeitgemäße Anlagengestaltung bzw. Flächendimensionierung
ÖPNV-Anbindung	0	Unmittelbare Anbindung an das ÖPNV-Netz zumindest durch eine Linie (Buslinie 230)
Gesamtbewertung Solitärer Nahversorgungsstandort mit Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsquartiere im südwestlichen Kernstadtgebiet		

Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

In unmittelbarer räumlicher Nähe zum zuvor dargestellten K+K-Standort hat sich als Nachfolgenutzung des früheren LIDL-Marktes ein Lebensmittelmarkt für russische und internationale Lebensmittel etabliert (SMAK). Wenngleich das Sortiment nicht vollumfänglich dem Angebot klassischer Lebensmittelanbieter entspricht, so übernimmt der Markt aufgrund seiner räumlichen Lage eine gewisse Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Schierloh. Wegen seines Betriebstypus und seiner internationaler Angebotsausrichtung bzw. seines Spezialangebotes erschließt der Markt allerdings auch einen erweiterten Einzugsbereich und steht damit trotz Überschneidung der Versorgungsradien nicht im direkten Wettbewerb zu sonstigen Standortbereichen der Nahversorgung.

Abb. 50: Kurzprofil Standort Nr. 8 – Riesenbecker Postweg (SMAK)

8 – Riesenbecker Postweg (SMAK)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Siedlungsrandlage in räumlich leicht abgesetztem Siedlungsbereich Schierloh, Umfeld insbesondere durch aufgelockerte Wohnbebauung bestimmt
Nahbereichspotenzial	–	Rd. 2.000 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	+	Erweiterter Einzugsbereich aufgrund Betriebstypus und internationaler Angebotsausrichtung; bedingt durch Lage im Siedlungsbereich Schierloh zudem gewisse Funktion für die wohnortnahe Versorgung EHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
Städtebauliche Relevanz	–	Solitärstandort bei eher geringem Nahbereichspotenzial; Vollständige Überschneidung mit den Nahbereichsradien angrenzender Versorgungsstandorte im Siedlungsbereich Schierloh bzw. hieran angrenzend (Gravenhorster Str., Brockwiesenstraße)
Nutzungsmischung / -dichte	–	Keine nennenswerte Nutzungsverdichtung
Wettbewerbsfähigkeit	+	Leistungsfähiger Spezialanbieter intern. Lebensmittel
OPNV-Anbindung	–	Anbindung an das OPNV-Netz durch Bushaltestelle mit einer Buslinie in fußläufiger Entfernung gegeben (Buslinie 230)
Gesamtbewertung Standort übernimmt erweiterte Versorgungsfunktion aufgrund seines Spezialangebotes und steht daher trotz Überschneidung der Versorgungsradien nicht im direkten Wettbewerb zu sonstigen schützenswerten Standortbereichen		

Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Am Standort Gravenhorster Straße hat sich ein moderner Verbundstandort eines LIDL-Discountmarktes sowie eines Getränkeabholmarktes (Getränke HOFFMANN) etabliert. Der Standort befindet sich in verkehrszentraler, (teil-)integrierter Lage innerhalb des Siedlungsbereichs Schierloh. Mit Ausnahme des spezialisierten Anbieters SMAK (Standort Nr. 8) ist LIDL alleiniger Anbieter für Lebensmittel, so dass der Markt eine wesentliche Versorgungsfunktion im Sinne einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung übernimmt, wenngleich der Markt auch auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet ist und damit einen räumlich erweiterten Einzugsbereich erschließt.

Nr. 9 – Gravenhorster Straße (LIDL)

Abb. 51: Kurzprofil Standort Nr. 9 – Gravenhorster Straße (LIDL)

9 – Gravenhorster Straße (LIDL, Getränke HOFFMANN)			
	Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
	Lage / Integration	⊕	(Teil-)Integrierte, räumlich zentrale Lage im Siedlungsbereich Schierloh; Umfeld insbesondere durch aufgelockerte Wohnnutzung bestimmt
	Nahbereichspotenzial	–	Rd. 2.400 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
	Versorgungsfunktion	+	Versorgung der unmittelbar umliegenden Wohngebiete (Naheinzugsbereich), bei gleichzeitiger Ausrichtung auch auf den motorisierten Individualverkehr räumlich erweiterter Einzugsbereich (sudwestliches Kernstadtgebiet) EHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
	Städtebauliche Relevanz	+	Solitärstandort bei eher geringem Nahbereichspotenzial, neben internationalem Anbieter SMAK allerdings alleiniger Versorger im Siedlungsbereich Schierloh; geringfügige Überschneidungen mit angrenzenden Versorgungsbereichen (Riesenbecker Postweg, Brockwiesenstr.)
	Nutzungsmischung / -dichte	–	Neben Ladenhandwerk und benachbartem Getränkemarkt keine nennenswerte Nutzungsverdichtung
	Wettbewerbsfähigkeit	+	Moderne, discounttypische, leistungsfähige Betriebsanlage mit noch nicht marktüblicher Flächendimensionierung
	ÖPNV-Anbindung	⊕	Unmittelbare Anbindung an das ÖPNV-Netz zumindest durch eine Linie (Buslinie 230)
Gesamtbewertung Standort von Discounter und Getränkemarkt mit wesentlicher Versorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Schierloh			
Empfehlung • Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zum Erhalt der flächendeckenden Nahversorgung • Verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung marktfähiger Formate • → Entwicklungsstandort der Nahversorgung			

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Im östlichen Kernstadtgebiet im Übergang zum Ortsteil Laggenbeck befindet sich an der Laggenbecker Straße mit einem SB-Warenhaus des Betreibers MARKTKAUF der derzeit größte Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. In räumlicher Nähe hierzu hat sich zudem ein weiterer Anbieter russischer Lebensmittel (GASTRONOM) etabliert. Der Standortbereich wird darüber hinaus durch weitere großflächige Einzelhandelsfachmärkte unterschiedlicher Branchen sowie durch gewerbliche Nutzungen geprägt, während sich Wohnnutzung erst im erweiterten Umfeld nördlich der Laggenbecker Straße anschließt. Aufgrund der Flächendimensionierung sowie der Standort- und Agglomerationslage sind die Märkte ausschließlich auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet bei gleichzeitiger Erschließung eines gesamtstädtischen bzw. regionalen Einzugsbereichs.

Nr. 10 – Laggenbecker
Straße (MARKTKAUF)

Abb. 52: Kurzprofil Standort Nr. 10 – Laggenbecker Straße (MARKTKAUF)

10 – GE Laggenbecker Straße (MARKTKAUF, GASTRONOM)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	–	Nicht integrierte Gewerbegebietslage; Standortumfeld vorrangig durch weitere großflächige Einzelhandelsfachmärkte und gewerbliche Nutzungen geprägt; Wohnnutzung erst im weiteren Umfeld nördlich Laggenbecker Str.; Lage im GIB
Nahbereichspotenzial	–	Rd. 800 – 1.900 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	–	Aufgrund Dimensionierung und Standortlage Fahrstandort; Erschließung eines gesamtstädtischen bzw. -regionalen Einzugsbereichs; keine wesentliche wohnungsnahe Versorgungsfunktion EHK 2009: Sonderstandort
Städtebauliche Relevanz	–	Standort ohne städtebauliche Qualitäten ausschließlich funktional geprägt
Nutzungsmischung / -dichte	–	Neben Vorkassenzonen keine städtebaulich wünschenswerte Nutzungsverdichtung
Wettbewerbsfähigkeit	+	Marktfähige Flächendimensionierung
ÖPNV-Anbindung	–	Anbindung an das ÖPNV-Netz durch Bushaltestelle mit einer Buslinie in fußläufiger Entfernung gegeben (Buslinie R20)
Gesamtbewertung Nicht integrierte Standortlage eines großflächigen Verbrauchermarktes mit eingeschränkter fußläufiger Erreichbarkeit und ohne städtebauliche Qualitäten; keine wesentliche wohnungsnahe Versorgungsfunktion		

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

In zentraler Lage innerhalb des Ortskerns Laggenbeck befindet sich ein weiterer Supermarkt des Betreibers K+K. Der Markt dient der Versorgung der im Stadtteil ansässigen Bevölkerung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sowie als wesentlicher Magnetbetrieb innerhalb des Zentrums. Hierbei ist der K+K-Markt alleiniger Vollsortimenter in Laggenbeck und stellt damit eine Angebotsergänzung zu den ansonsten discountorientierten Angeboten dar.

Nr. 11 – Ortskern
Laggenbeck (K+K)

Abb. 53: Kurzprofil Standort Nr. 11 – Ortskern Laggenbeck (K+K)

11 – Ortskern Laggenbeck (K+K)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Integrierte, zentrale Lage innerhalb der Ortslage des räumlich von der Kernstadt abgesetzten Stadtteils Laggenbeck; überwiegend aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit straßenbegleitende Mischnutzung aus Einzelhandel, zentrenprägenden Nutzungen und Wohnen
Nahbereichspotenzial	0	Rd. 2.600 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	+	Wohnortnahe Versorgungsfunktion für den räumlich von der Kernstadt abgerückten Stadtteil Laggenbeck EHK 2009: Nahversorgungszentrum
Städtebauliche Relevanz	+	Aufgrund seiner Versorgungsfunktion hohe städtebauliche Relevanz für den Stadtteil Laggenbeck Magnetbetrieb für das Zentrum Laggenbeck
Nutzungsmischung / -dichte	+	Großflächiger Magnetbetrieb der Nahversorgung; einzelne weitere Angebotsstrukturen vorrangig des kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckungsbereichs sowie zentrenergänzenden Nutzungen (u. a. Dienstleister, Gastronomie)
Wettbewerbsfähigkeit	0	Bedingte Wettbewerbsfähigkeit hinsichtlich Betriebsanlage und Flächendimensionierung; Baurecht für Erweiterung liegt vor
ÖPNV-Anbindung	0	Unmittelbare Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben (Buslinie R20, T290)
Gesamtbewertung Vorhandene Angebotsstrukturen dienen der Versorgung der im Stadtteil Laggenbeck ansässigen Bevölkerung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sowie als Magnetbetrieb innerhalb des Zentrums		

Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Nördlich des Ortskerns Laggenbeck, jedoch außerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs²², findet sich in verkehrszentraler, integrierter Lage mit einem PENNY-Discountmarkt ein solitär gelegener Anbieter von Nahversorgungssortimenten. Der Standort übernimmt eine wesentliche wohnungsnah Versorgungsfunktion für den Stadtteil Laggenbeck, und hier im Besonderen für die umliegenden Siedlungsquartiere im nördlichen Siedlungsbereich. Aufgrund der räumlichen Nähe steht der PENNY-MARKT allerdings auch im Wettbewerb zu weiteren Nahversorgungsstandorten, so dass sich die (fußläufigen) Versorgungsbereiche überschneiden (Funktionsteilung).

Nr. 12 – Mettinger Str.
(PENNY)

Abb. 54: Kurzprofil Standort Nr. 12 – Mettinger Straße (PENNY)

12 – Mettinger Straße (PENNY)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Integrierte, zentrale Lage nördlich des ZVB Laggenbeck; aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit überwiegend Wohnnutzung, in rd. 200 m südlich anschließend zudem straßenbegleitender Besatz aus Einzelhandel und weiteren zentrenprägenden Nutzungen
Nahbereichspotenzial	0	Rd. 3.100 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	+	Wohnortnahe Versorgungsfunktion für den räumlich von der Kernstadt abgerückten Stadtteil Laggenbeck EHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
Städtebauliche Relevanz	+	Aufgrund seiner wohnortnahen Versorgungsfunktion und möglicher Synergieeffekte für die Ortslage hohe städtebauliche Relevanz für den Stadtteil Laggenbeck (insb. nördlich der Bahnlinie); aufgrund räumlicher Nähe gleichzeitig allerdings Überschneidung mit Versorgungsradien der anderen in Laggenbeck ansässigen Anbieter
Nutzungsmischung / -dichte	+	Solitärstandort eines Discounters mit ergänzenden Handelsnutzungen (u. a. Ladenhandwerk, Blumengeschäft) sowie weiteren zentrenergänzenden Nutzungen (u. a. Dienstleister) im unmittelbaren Umfeld, Zentrum in rd. 200m-Entfernung
Wettbewerbsfähigkeit	-	Nicht mehr zeitgemäße Anlagengestaltung bzw. Flächendimensionierung
ÖPNV-Anbindung	0	Unmittelbare Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben (Buslinie R20, T290)
Gesamtbewertung Solitärer Nahversorgungsstandort mit wesentlicher Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsquartiere im nördlichen Bereich von Laggenbeck in Funktionsteilung mit den angrenzenden Anbietern		

Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

²² Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren, 2009

In westlicher Ortseingangslage des Stadtteils Laggenbeck hat sich ein weiterer Discountmarkt (ALDI) in einem überwiegend gewerblich geprägten Umfeld etabliert. Der Standort übernimmt als Solitärstandort eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion für den Stadtteil Laggenbeck bei geringem Wohngebietsbezug und überwiegender Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr sowie bei fast vollständiger Überschneidung des Versorgungsradien mit den angrenzenden Standorten.

Nr. 13 – Ibbenbürener
Straße (ALDI)

Abb. 55: Kurzprofil Standort Nr. 13 – Ibbenbürener Straße (ALDI)

13 – Ibbenbürener Straße (ALDI)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	–	Teilintegrierte Lage an Ortseingangsstraße nach Laggenbeck; überwiegend gewerblich geprägtes Umfeld; Lage im GIB; unmittelbarer Wohngebietsbezug zumindestl. in südliche Richtung gegeben
Nahbereichspotenzial	–	Rd. 2.200 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	○	Stadtteilbezogene Versorgungsfunktion für Laggenbeck bei geringem Wohngebietsbezug und überwiegender Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr EHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
Städtebauliche Relevanz	–	Solitärstandort in Gewerbegebietslage; fast vollständige Überschneidung mit Versorgungsradien der anderen in Laggenbeck ansässigen Anbieter
Nutzungsmischung / -dichte	–	Keine nennenswerten, handelsrelevante Nutzungsverdichtung
Wettbewerbsfähigkeit	○	Discounttypische, leistungsfähige Betriebsanlage mit noch nicht marktüblicher Flächendimensionierung
ÖPNV-Anbindung	–	Unmittelbare Anbindung an das ÖPNV-Netz allerdings lediglich durch eine Taxibuslinie gegeben (Buslinie T290)
Gesamtbewertung		
Standort übernimmt als Solitärstandort in teilintegrierter Lage (GIB) eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Laggenbeck bei fast vollständiger Überschneidung des Versorgungsradien mit den angrenzenden Standorten		

Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Ein weiterer Anbieter im Stadtteil Laggenbeck ist der Discountmarkt des Betreibers NETTO an der Alstedder Straße (ehemals PLUS) in einer discounttypischen und modernen Betriebsanlage. Der Markt übernimmt in nördlicher Siedlungsrandlage insbesondere für den nördlichen Bereich des Stadtteils eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung, wenngleich er hier im direkten Wettbewerb zu den weiteren Anbietern im Stadtteil steht.

Nr. 14 – Alstedder Str.
(NETTO)

Abb. 56: Kurzprofil Standort Nr. 14 – Alstedder Straße (NETTO)

14 – Alstedder Straße (NETTO)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	⊕	Nördliche Siedlungsrandlage im räumlich abgesetzten Stadtteil Laggenbeck; weiteres Umfeld in südliche Richtung jenseits der Hauptstraße durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit größtenteils Wohnnutzung geprägt
Nahbereichspotenzial	⊕	Rd. 2.500 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	⊕	In Ergänzung zu den weiteren Anbietern entlang der Mettinger Straße Funktion für die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil Laggenbeck EHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
Städtebauliche Relevanz	⊕	Aufgrund seiner wohnortnahen Versorgungsfunktion gewisse städtebauliche Relevanz für den Stadtteil Laggenbeck; bedingt durch räumliche Nähe innerhalb des Stadtteils gleichzeitig allerdings Überschneidung mit Versorgungsradien der übrigen Anbieter entlang der Mettinger Straße
Nutzungsmischung / -dichte	-	Keine nennenswerten, handelsrelevante Nutzungsverdichtung
Wettbewerbsfähigkeit	+	Discounttypische, leistungsfähige und moderne Betriebsanlage
ÖPNV-Anbindung	⊕	Unmittelbare Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben (Buslinie R20, N19)
Gesamtbewertung Solitärstandort eines Discountmarktes mit ergänzender Versorgungsfunktion für den Stadtteil Laggenbeck		

Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Innerhalb des Ortskerns Püßelbüren hat sich, wie bereits angeführt (siehe Kap. 3.3.3), mit einem MARKANT-Supermarkt sowie einem Discountmarkt des Betreibers ALDI ein leistungsfähiger Verbundstandort etabliert, der die Grundversorgung der dort lebenden Bevölkerung im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sicherstellt sowie darüber hinaus wesentliche Magnetfunktion für den als zentralen Versorgungsbe-
reich²³ ausgewiesenen Ortskern übernimmt.

Nr. 15 – Ortskern
Püßelbüren
(MARKANT, ALDI)

Abb. 57: Kurzprofil Standort Nr. 15 – Ortskern Püßelbüren (MARKANT, ALDI)

15 – Ortskern Püßelbüren (MARKANT, ALDI, inkl. Potenzialfläche)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Integrierte Siedlungslage innerhalb des Ortsteils Püßelbüren; überwiegend aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit einer Mischung aus weiteren Handelsnutzungen, zentrenergänzenden Nutzungen und Wohnen
Nahbereichspotenzial	–	Rd. 2.000 – 2.100 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius) bei zwei Anbietern
Versorgungsfunktion	+	Eigenständige Grundversorgung innerhalb des Stadtteils Püßelbüren EHK 2009: Nahversorgungszentrum
Städtebauliche Relevanz	+	Aufgrund seiner Versorgungsfunktion hohe städtebauliche Relevanz für den Stadtteil Püßelbüren; Magnetbetrieb für das Zentrum Püßelbüren
Nutzungsmischung / -dichte	+	Agglomerationslage aus Discounter und Vollsortimenter; einzelne weitere Angebotsstrukturen vorrangig des kurzfristigen Bedarfsdeckungsbereichs sowie zentrenergänzenden Nutzungen (u. a. Dienstleister)
Wettbewerbsfähigkeit	+	Marktfähige Betriebsstätten in Agglomerationslage; im Zuge der Erweiterungsplanung des Discountmarktes Verlagerung auf angrenzendes Grundstück geplant
ÖPNV-Anbindung	⊖	Unmittelbare Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben (Buslinie 228, T28)
Gesamtbewertung Vorhandene Angebotsstrukturen dienen schwerpunktmäßig der Versorgung der im Stadtteil Püßelbüren ansässigen Bevölkerung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung.		
Empfehlung • Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zum Erhalt der flächendeckenden Nahversorgung • Verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung marktfähiger Formate • ➔ Ausweisung als Nahversorgungszentrum, Altfläche ALDI ggf. für Erweiterungsmöglichkeiten des MARKANT		

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

²³ Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren, 2009

Für den Stadtteil Dickenberg übernimmt der örtliche EDEKA die Versorgung der im Stadtteil Dickenberg ansässigen Bevölkerung im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung bei gleichzeitiger Magnetwirkung für die umliegenden kleinteiligen Nutzungen. Aufgrund seiner Versorgungsfunktion weist der Markt eine hohe städtebauliche Relevanz für den Stadtteil Dickenberg auf. Allerdings besteht nur eine bedingte Wettbewerbsfähigkeit hinsichtlich Betriebsanlage und Flächendimensionierung. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist der Markt am jetzigen Standort zudem in seiner zukünftigen Entwicklung eingeschränkt.

Nr. 16 – Dickenberg
(EDEKA)

Abb. 58: Kurzprofil Standort Nr. 16 – Dickenberg (EDEKA)

16 – Dickenberg (EDEKA, inkl. Potenzialfläche)			
	Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
	Lage / Integration	+	Integrierte Lage innerhalb des Stadtteils Dickenberg mit angrenzender kleinräumiger Nutzungsverdichtung; zudem aufgelockerte Wohnbebauung im nördlichen und südlichen Umfeld
	Nahbereichspotenzial	-	Rd. 2.100 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
	Versorgungsfunktion	+	Eigenständige Grundversorgung innerhalb des Stadtteils Dickenberg EHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
	Städtebauliche Relevanz	+	Aufgrund seiner Versorgungsfunktion hohe städtebauliche Relevanz für den Stadtteil Dickenberg; zumindest gewisse Magnetwirkung für die umliegenden, kleinteiligen Nutzungen
	Nutzungsmischung / -dichte	+	Großflächiger Magnetbetrieb der Nahversorgung; einzelne weitere Angebotsstrukturen vorrangig des kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckungsbereichs sowie ergänzender Besatz durch weitere Nutzungen (u. a. Dienstleister)
	Wettbewerbsfähigkeit	⊖	Bedingte Wettbewerbsfähigkeit hinsichtlich Betriebsanlage und Flächendimensionierung
	ÖPNV-Anbindung	⊖	Unmittelbare Anbindung an das ÖPNV-Netz zumindest durch eine Linie (Buslinie 228)
Gesamtbewertung Vorhandene Angebotsstrukturen dienen der Versorgung der im Stadtteil Dickenberg ansässigen Bevölkerung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung und übernehmen eine gewisse Magnetwirkung für die umliegenden kleinteiligen Nutzungen			
Empfehlung • Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zum Erhalt der flächendeckenden Nahversorgung • Verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung marktfähiger Formate; Neupositionierung des Anbieters auf Potenzialfläche im Kreuzungsbereich denkbar, allerdings keine größeren wirtschaftlichen Potenziale für weitere Anbieter • → Ausweisung als Nahversorgungszentrum			

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Für die obigen Standorte der Nahversorgung werden auf Grundlage der Bewertungskriterien im konzeptionellen Teil der Untersuchung Standortkategorien abgeleitet.

3.3.6 Sonder- / Fachmarktstandorte in Ibbenbüren

Neben den Standortbereichen mit Zentrencharakter sowie den Standorten der Nahversorgung wird der Einzelhandelsbesatz innerhalb der Stadt Ibbenbüren durch weitere Standortlagen geprägt. Hierbei handelt es sich um Standorte in zumeist nicht integrierten Siedlungslagen, die den Cha-

Weitere Angebots-
standorte

rakter von Sonder- / Fachmarktstandorten haben. Die Standortlagen zeichnen sich i. d. R. durch nachfolgende Eigenschaften aus:

- Agglomeration einzelner Fachmärkte oder Fachgeschäfte
- Fehlende Mischung und Dichte unterschiedlicher Nutzungen
- Städtebaulich nicht integrierte bzw. nur teilintegrierte Lage, teilweise in Industrie- / Gewerbegebieten

Nachfolgend genannte Standorte sind als Sonder- bzw. Fachmarktstandorte identifiziert worden, wenngleich sich dort ebenfalls Nahversorgungseinrichtungen sowie Angebotsstrukturen mit zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkten etabliert haben und somit zum Teil bereits in den zuvor angeführten Standortbeschreibungen (insb. GE Laggenbecker Straße) dargestellt worden sind:

- GE Süd
- GE Laggenbecker Straße

Mittels nachfolgender Kurzprofile sollen die wesentlichen Standortcharakteristika in den Grundzügen dargestellt werden.

Kurzprofile

Abb. 59: Kurzprofil der Sonder- / Fachmarktstandorte²⁴

	GE Süd	GE Laggenbecker Str.
	 	 
Standortcharakteristika	Agglomerationslage zahlreicher Fachmärkte ohne Funktionsmischung bzw. Nutzungsverdichtung in verkehrsgünstiger Lage innerhalb des südlichen Kernstadtgebiets	Ansammlung zahlreicher Fachmärkte unterschiedlicher Angebotsschwerpunkte ohne weitere Nutzungsdurchmischung innerhalb eines gewerblich geprägtes Umfeld im Osten von Ibbenbüren
Anzahl EH-Betriebe	6 Betriebe (ohne atypischer Handel)	11 Betriebe
Verkaufsfläche	rd. 10.800 qm	rd. 19.100 qm
Anteil VKF an Gesamtstadt	rd. 11 %	rd. 19 %
Magnetbetriebe	MOUBIS, TOOM	MARKTKAUF, HAMMER, IBBENBÜRENER BAUMARKT, Möbel HARTWIG
Wesentliche Veränderungen ggü. EHK 2009:	Ansiedlung MOUBIS	Keine wesentlichen Veränderungen

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Fotos; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

²⁴ Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept 2009

3.4 Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Zur Beurteilung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist auf Grundlage vorliegender Marktforschungsergebnisse eine Analyse der Nachfragesituation vorgenommen worden. Als Ergebnis werden die Kaufkraftpotenziale und -bindungen innerhalb der kommunalen Grenzen der Stadt Ibbenbüren ermittelt.

3.4.1 Kaufkraftpotenzial in Ibbenbüren

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

Die Daten und Statistiken der nachfolgenden Institute stellen hierfür die Grundlagen dar:

- IFH Retail Consultants, Köln 2015
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf 2015

Für die Ermittlung des Kaufkraftpotenziales im Stadtgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben hinzugezogen.²⁵ Grundlage sind die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2015. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind insgesamt 6.055 € einzelhandelsrelevant.²⁶

Die Verbrauchsausgaben werden zudem 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 Stadt Ibbenbüren eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 95,19 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit um 4,81 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Auswertung sekundärstatistischer Quellen

Verbrauchsausgaben

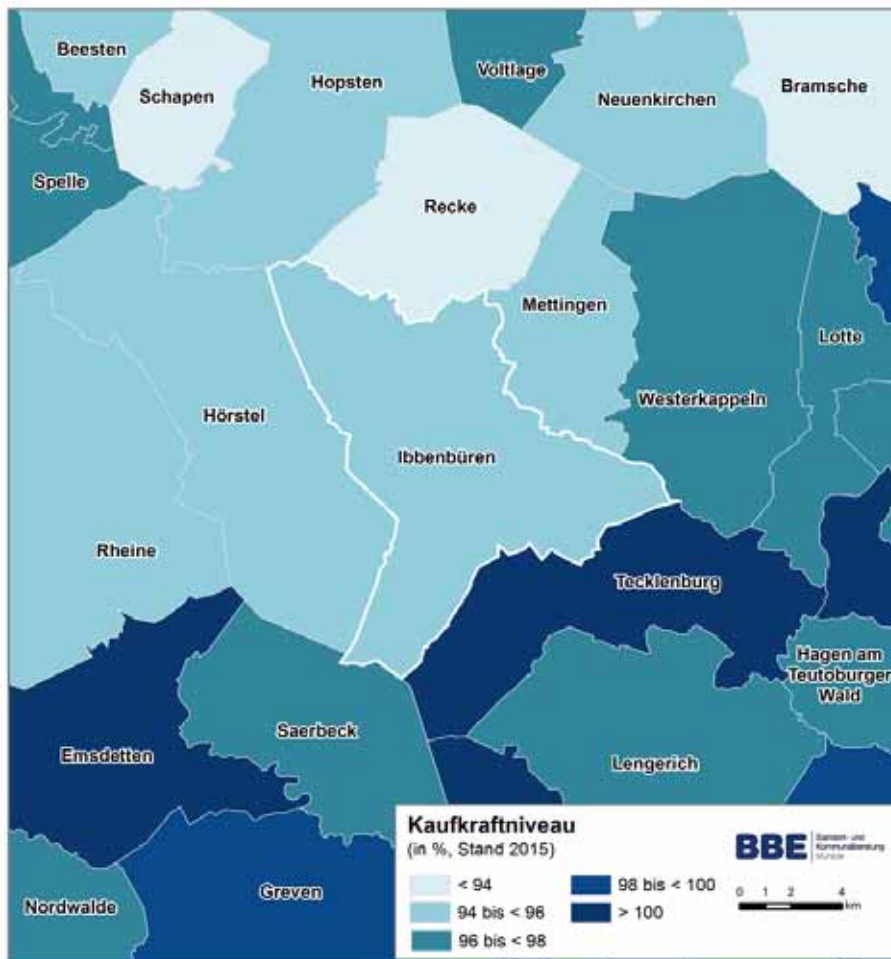
Kaufkraftkennziffer:
95,19 %

²⁵ 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.

²⁶ Inkl. Versandhandel und e-Commerce

Das Kaufkraftniveau der Stadt Ibbenbüren ist im Wesentlichen vergleichbar mit der Region, wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, wenngleich in leichtes Nord-Süd-Gefälle feststellbar ist, da das Kaufkraftniveau der südlich angrenzenden Städte und Gemeinden geringfügig höher ist.

Abb. 60: Kaufkraft in der Region



Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Die Verbrauchsausgaben werden mit der Elastizität der Nachfrage gewichtet, da die Ausgabenbereitschaft für einzelne Sortimenten durchaus differieren kann. Dies bedeutet, dass bei einem höheren Kaufkraftniveau die Ausgabenbereitschaft beispielsweise bei Gütern des mittelfristigen Bedarfes nicht im gleichen Verhältnis wie z. B. bei Gütern des langfristigen Bedarfes ansteigt.

Elastizitätsfaktor

Hieraus ergibt sich für die Stadt Ibbenbüren eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 5.749 €²⁷ im Jahr.

Abb. 61: Kaufkraftpotenzial in Ibbenbüren

Warengruppe		Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		Einzelhandels-Kaufkraftpotenziale je Warengruppe
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau:		95,19	im Bundesdurchschnitt	im Gebiet
Einwohner:		52.977	in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.
				in T€ zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.
Nahrungs- und Genussmittel		2.303	2.198	116.466
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.		978	951	50.361
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher		186	173	9.142
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		3.466	3.322	175.969
Bekleidung/Wäsche		541	500	26.507
Schuhe, Lederwaren		145	135	7.131
Baumarktsortimente*, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf		488	476	25.217
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat		69	64	3.381
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.		229	212	11.251
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.472	1.387	73.487
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien		427	397	21.029
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten		166	154	8.167
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video		413	389	20.611
Uhren/Schmuck		76	68	3.612
Sonstiges		35	32	1.715
Überwiegend langfristiger Bedarf		1.116	1.041	55.133
Gesamt		6.055	5.749	304.589

Quelle: eigene Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015

Gewichtet mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt rd. 304,6 Mio. € für das Jahr 2014 ermitteln.

Kaufkraftpotenzial:
rd. 304,6 Mio. €

Neben dem einzelhandelsspezifischen Kaufkraftpotenzial, das sich aus der ortsansässigen Bevölkerung ableiten lässt, sind weitere touristische Potenziale vorhanden. Diese resultieren in Ibbenbüren aus den Übernachtungen in der örtlichen Hotellerie, Ferienhäusern und -wohnungen, privaten Pensionen und auf dem Campingplatz im Stadtgebiet. So verzeichnete die Stadt Ibbenbüren im Jahr 2013 etwa 58.000 Gästeübernachtungen bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von knapp 2 Tagen.²⁸ Statistisch schwierig zu erfassen ist jedoch das Ausgabeverhalten im Tourismussegment, zumal das Ausgabeverhalten der Gäste auch mit der Verweildauer am Ort (Tages- vs. Übernachtungstouristen) sowie der Art der Übernachtung (Selbstversorger vs. Hotelgäste) zusammen-

Touristisches Potenzial

²⁷ Verbrauchsausgaben korrigiert um die Ausgaben, die im Baumarktsegment über das Handwerk abgedeckt werden.

²⁸ Angaben Stadtmarketing Ibbenbüren

hängt. Über die Höhe des touristischen Potenzials kann somit mangels eindeutiger Zahlen keine verlässliche Aussage getroffen werden.

3.4.2 Kaufkraftbindungsquoten

Auf Grundlage der Betriebsstättenerhebungen sowie der Kaufkraftdaten wird eine Analyse der örtlichen Kaufkraftbindungsquoten vorgenommen. Hierbei werden die vor Ort gebundenen Umsätze der sortimentsspezifischen Kaufkraft gegenübergestellt.²⁹ Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine Kenngröße für die Versorgungssituation innerhalb der Warengruppen eines Teilraumes dar.

Umsatz-Kaufkraft-
Relation

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 oder nach unten abweichen kann, weil die Bindungsfähigkeit einer Stadt oder eines Standortes auch mit der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebe oder Betriebsformen des Handels in Verbindung steht.

Zur Ermittlung der Umsätze werden aktuelle branchenbezogene und betriebsspezifische Flächenproduktivitäten³⁰, d. h. sortimentsspezifische Umsätze je qm Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen, angesetzt, die hinsichtlich der standortbezogenen und betrieblichen Qualitäten der Einzelhandelsbetriebe angepasst werden. Bezogen auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen die branchenspezifischen Umsätze.

In der Stadt Ibbenbüren wird zum Erhebungszeitpunkt ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 317,5 Mio. € realisiert. In Relation zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vor Ort besteht für die Stadt Ibbenbüren so insgesamt eine Kaufkraftbindung von 104,1 % über alle Sortimente.

Einzelhandelsumsatz
ca. 317,5 Mio. €

²⁹ = Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Relation zwischen örtlichem einzelhandelsrelevanten Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial)

³⁰ EHI Retail Institute, Köln 2014/2015

Abb. 62: Bindungsquoten

Warengruppe	erzielte Umsätze 2015	einzelhandelsrele- vante Kaufkraft 2015	Umsatz-Kaufkraft- Relation 2015	Umsatz-Kaufkraft- Relation 2009
	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft	in Prozent zur Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	109.915	116.466	94,4%	105,3%
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Optik/Akustik/Sanitätsbed.	46.182	50.361	91,7%	116,9%
Papier- /Büro- /Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	8.231	9.142	90,0%	89,7%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	164.328	175.969	93,4%	105,8%
Bekleidung/Wäsche	41.349	26.507	156,0%	193,8%
Schuhe, Lederwaren	11.922	7.131	167,2%	186,5%
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	27.403	25.217	108,7%	95,9%
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	6.143	3.381	181,7%	175,7%
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	18.194	11.251	161,7%	141,4%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	105.011	73.487	142,9%	142,8%
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	17.041	21.029	81,0%	106,5%
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	7.622	8.167	93,3%	106,5%
Unterhaltungselektronik, Musik, PC-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	16.582	20.611	80,4%	87,2%
Uhren/Schmuck	4.701	3.612	130,2%	145,8%
Sonstiges	2.200	1.715	---	---
Überwiegend langfristiger Bedarf	48.144	55.133	86,0%	101,1%
Gesamt (ohne Leerstände)	317.483	304.589	104,1%	116,3%

Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2015

Hinsichtlich der Angebots- und Nachfragestrukturen nicht nur in der Stadt Ibbenbüren haben sich in den letzten Jahren teilweise deutliche Veränderungen ergeben. Die Versorgungssituation in Ibbenbüren sowie deren Entwicklung ist wie folgt zu bewerten:

- Es sind quantitativ keine nennenswerten Versorgungsdefizite in den einzelnen Sortimentsgruppen festzustellen. Die Stadt Ibbenbüren kann ihrer zentralörtlichen Einordnung als Mittelzentrum gerecht werden.
- Über alle Sortimente hinweg kann gegenüber der letzten Primärerhebung 2009 ein Anstieg der örtlich gebundenen Umsätze um 42,8 Mio. € festgestellt werden, wenngleich die Entwicklung innerhalb der einzelnen Warengruppen unterschiedlich ist.
- Die quantitative Versorgung der Bevölkerung mit Nahversorgungsangeboten ist hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung bei einem ausgewogenen Betriebstypenmix als gut anzusehen, wenngleich in Randbereichen bzw. in einigen Ortsteillagen räumliche Versorgungslücken sowie teilweise auch ein Anpassungsbedarf hinsichtlich marktgerechter Formate bestehen.
- Die Nachfragevolumina bei Nahrungs- und Genussmitteln sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Zwar hat sich gegenüber der letzten Primärerhebung aus 2009 aufgrund veränderter Flächen- und

Versorgungssituation

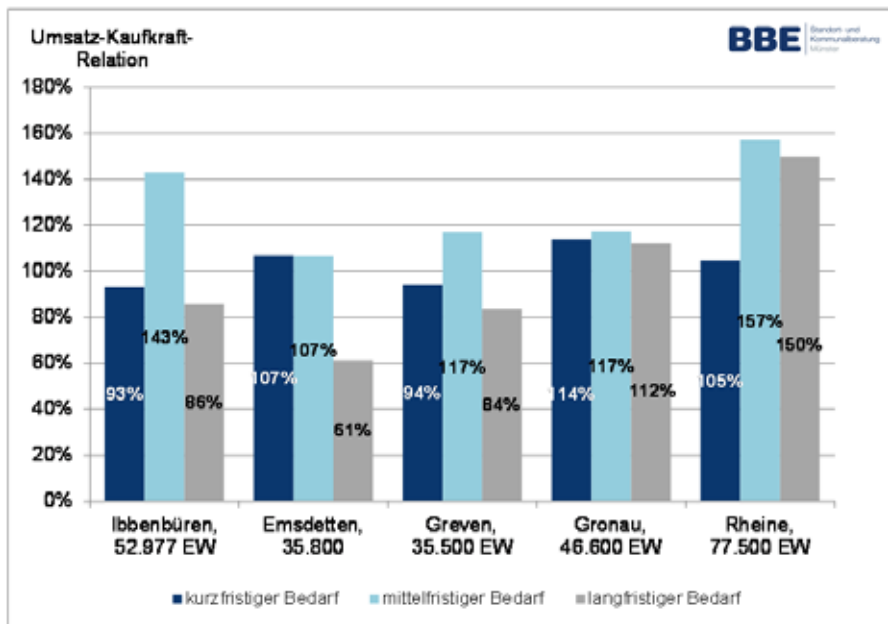
Angebotsausstattung die Umsatzerzielung von ehemals 91,5 Mio. € um 18,4 Mio. € auf nunmehr 109,9 Mio. € erhöht. Da sich im gleichen Zeitraum jedoch auch die Kaufkraft deutlich erhöht hat, ist die Relation zur Kaufkraft zumindest rechnerisch zurückgegangen. Auch wenn somit in der Relation noch gewisse Abflüsse festzustellen sind, so darf doch festgestellt werden, dass sich größere Versorgungslücken quantitativer Art nicht ergeben.

- Aufgrund einer abweichenden Warengruppensystematik gegenüber 2009 und einer Zuordnung einzelner Teilsortimente zu anderen Warengruppen ist bei dem Sortiment Drogerie, Parfümerie, Kosmetik eine unmittelbare Vergleichbarkeit nicht gegeben. Dennoch ergibt sich bei diesem Sortiment ein ähnliches Bild wie bei Nahrungs- und Genussmitteln, zumal sich die örtliche Angebotspalette insgesamt als attraktiv und vielfältig darstellt.
- In den typischen innenstadtrelevanten Sortimenten eines Mittelzentrums und hier insbesondere im Bereich der persönlichen Ausstattung verfügt die Stadt über gute Bindungsquoten.
- Für Bekleidung, Wäsche ist zwar ein rechnerischer Rückgang gegenüber 2009 feststellbar, der jedoch zumindest in Teilen der Aufgabe der Verkaufsflächen im ehemaligen MAGNUS-Haus wie auch veränderter Verbrauchsausgaben geschuldet ist.
- Bei Schuhen, Lederwaren ist ein Anstieg der realisierten Umsätze, aber auch der Kaufkraftpotenziale festzustellen.
- Auch bei den weiteren mittelfristigen Sortimenten wie Baumarkt, Spielwaren, Sport, Fahrrad, Hobby bestehen aufgrund der örtlichen Angebotsstrukturen (Baumarkt, Sport- u. Fahrradgeschäfte, Musikfachgeschäft) gute Bindungsquoten.
- Eine hohe Kaufkraftbindung ist bei Bau- und Gartenmarktsortimenten erkennbar, die auch im Zusammenhang mit der Realisierung des neuen Gartencenters steht. Eine unmittelbare Vergleichbarkeit zu 2009 ist aufgrund der geänderten Methodik (ohne atypische Sortimente) allerdings nur bedingt gegeben, zumal auch bei den Verbrauchsausgaben die Ausgaben, die über das Handwerk abgedeckt werden, abgezogen worden sind.
- Hohe Bindungsquoten bestehen zudem bei Glas, Porzellan, Keramik sowie bei Spielwaren, Sport, Fahrrad, Freizeit, Hobby.
- Kaufkraftabflüsse bestehen dahingegen bei Möbeln und Einrichtungsbedarf, was sicherlich auch dem erheblichen Flächenwachstum im Möbelhandel der letzten Jahre und damit einhergehenden Rückgängen der Flächenleistungen geschuldet ist.

Der interkommunale Vergleich mit anderen Mittelzentren macht deutlich, dass sich die Bindungsfähigkeit der Stadt im kurzfristigen Bedarfsbereich in einem durchschnittlichen Bereich bewegt. Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt die Bindungsfähigkeit indes oberhalb der durchschnittlichen Werte vergleichbarer Städte.

Bindungsquoten
im Vergleich

Abb. 63: Bindungsquoten im Vergleich



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; Konzepte der Städte

3.5 Fazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Ibbenbüren

Der Einzelhandelsstandort Ibbenbüren 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

- ein attraktives und vitales Stadtzentrum mit einem breiten und vielfältigen Angebotsbesatz im Einzelhandel sowie bei ergänzenden, handelsaffinen Nutzungen,
- ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild und eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes mit hoher Aufenthaltsqualität,
- eine sehr gute Angebotssituation, geprägt auch durch wettbewerbsfähige und leistungsstarke örtliche Anbieter,

- eine große Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt auch kleinteiliger Fachgeschäfte,
- eine zumeist gute Einbindung leistungsfähiger Magnetbetriebe innerhalb städtischer Strukturen,
- eine gute Verkaufsflächenausstattung und Kaufkraftbindung bei einem ausgewogenen Betriebstypenmix in den Sortimentsbereichen des kurzfristigen Bedarfsbereichs,
- eine quantitativ gute und flächendeckende, zumeist wohnungsnah Ausstattung im Bereich der Nahversorgung,
- eine gute und stabile Angebotssituation im Bereich der persönlichen Ausstattung (z. B. Textil, Schuhe),
- eine gute Ausstattung sowie hohe Kaufkraftbindungsquoten im sonstigen mittelfristigen Bedarfsbereich aufgrund örtlicher Anbieter (z. B. Baumarkt, Spielwaren, Sport, Fahrrad, Musikinstrumente),
- eine für Mittelzentren in der Region typische Ausstattung im langfristigen Bedarfsbereich sowie
- eine geringe Leerstandsquote.

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

Schwächen

- eine abnehmende Angebots- und Nutzungsverdichtung in Randbereichen der Innenstadt,
- Friktionen bei Sicht- und Laufwegeverbindungen im Bereich des Kirchplatzes,
- bislang keine Umsetzung der Planungen auf dem ehemaligen MAGNUS-Areal,
- einige wenige Nahversorgungseinrichtungen außerhalb integrierter Lagen,
- z. T. Anpassungs- und Modernisierungsbedarf bei Anbietern der Nahversorgung und
- fehlende Angebote in den räumlich vom Kernsiedlungsbereich abgerückten, peripher gelegenen Stadtteilen.

Mögliche Handlungsansätze sind:

Handlungsansätze

- die Sicherung und Entwicklung des innerstädtischen Angebotes u. a. durch gezielte Ergänzungen in den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen,

- die Möglichkeit der Verdichtung und Weiterentwicklung des südlichen Innenstadtbereiches u. a. durch Entwicklung des MAGNUS-Areals,
- die Identifizierung möglicher weiterer Potenzialflächen in der Innenstadt zur Ergänzung des innerstädtischen Angebotes,
- die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung mit Fokus auf die Stadtmitte, sonstiger zentraler Versorgungsbereiche sowie wohnortnahe Versorgungsstrukturen u. a. durch Sicherung und Entwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen (Erweiterungen, Verlagerungen) und Entwicklungen im Bereich ergänzender Angebotsstrukturen (z. B. Biosegment),
- eine Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Strukturen bei den Angebotsstrukturen des langfristigen Bedarfsbereichs sowie bei Angeboten mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten,
- die Steuerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente an nicht integrierten Standortlagen und
- die Nachnutzung von Leerständen.

4 Leitlinien und Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung

Die städtebauliche und einzelhandelsbezogene Situationsanalyse stellt die Grundlage für Handlungsempfehlungen zur räumlich-funktionalen Steuerung des Einzelhandels und damit für eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung dar. Neben dem Vorrang der Innenentwicklung, der Vermeidung eines unnötigen Verbrauches vorhandener Ressourcen und der besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen ist die Sicherung, Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ibbenbüren übergeordnetes Ziel. Dabei gilt es, die Angebotsstrukturen insbesondere in der Innenstadt sowie den weiteren schützenswerten Lagen zu sichern und zu entwickeln, eine möglichst flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten bzw. auszubauen sowie funktionale Ergänzungsstandorte vorzuhalten. Voraussetzung hierfür 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 wird ein Rahmen definiert, 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 Stadt Ibbenbüren 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.

Die nachfolgenden Ziele und Leitlinien stellen zudem eine Fortführung und Weiterentwicklung der bereits im Einzelhandelskonzept von 2009 erarbeiteten Ziele, welche bereits Grundlage für die Bauleitplanung in der Stadt sind.

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 Stadt Ibbenbüren lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Ziele der Stadt
Ibbenbüren

Positionierung der Stadt Ibbenbüren im regionalen Wettbewerb

Der Einzelhandelsstandort Ibbenbüren ist eingebunden in ein regionales Geflecht attraktiver Einzelhandelsstandorte, wobei insbesondere die Oberzentren Osnabrück und Münster sowie die weiteren Mittelzentren Rheine, Lingen, Emsdetten und Greven wesentliche Wettbewerbsstandorte darstellen. Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es daher, die Stadt Ibbenbüren als attraktiven Einkaufsstandort innerhalb der Region zu positionieren und zu profilieren.

Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Ibbenbüren

Eine wesentliche Zielsetzung für die Einzelhandelsentwicklung ist die Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Ibbenbüren als Mittelzentrum. Hiermit gehen die Sicherung sowie der Ausbau eines attraktiven und vielfältigen 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 Innenstadt

Das Stadtzentrum von Ibbenbüren stellt den städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort der Stadt dar. Das derzeitige als auch das zukünftige Einzelhandelsangebot, ergänzt um weitere Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, handelsaffine Nutzungen etc.), ist maßgeblich für die Attraktivität der Stadt. Ziel muss daher die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes sein.³¹ Der Fokus zukünftiger Entwicklungen (insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) ist somit auf den Hauptgeschäftsbereich zu legen. Dieser Standort genießt als schützenswerter Bereich oberste Priorität innerhalb der örtlichen Zentrenstruktur.

³¹ 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.

Schutz und Stärkung weiterer zentraler Versorgungsbereiche

Die in Ibbenbüren vorhandenen weiteren Zentren sollen in ihrer Funktion gestärkt und weiter ausgebaut werden, ohne jedoch städtebaulich negative Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum auszulösen.

Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung

Ziel muss es sein, dauerhaft tragfähige, stadtverträgliche und räumlich wie funktional ausgewogene Strukturen zu schaffen, welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sicherstellen. Das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungseinrichtungen muss erhalten und stabilisiert werden. Zusätzlich noch bindungsfähiges Kaufkraftpotenzial soll primär zur Verbesserung der Nahversorgung in unterversorgten Gebieten oder den Zentren verwendet werden. Hierbei dürfen von Nahversorgungsstandorten keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hervorgerufen werden.

Sicherung funktionaler Ergänzungsstandorte und zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

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 bestehenden Sonder- / Fachmarktstandorte gelenkt werden (Bündelung).

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

In den sonstigen Standortlagen außerhalb der schützenswerten Bereiche soll eine Steuerung des Einzelhandels erfolgen. Betriebsstätten, die nicht strukturprägend sind³², können hier zugelassen werden. Bereits beste-

³² In Orientierung an den örtlichen Gegebenheiten unterhalb einer Größenordnung von etwa 400 qm („Ibbenbürener Laden“), vgl. Herleitung Kap. 5.5.1

hende Betriebe, die sich außerhalb der schützenswerten Lagen befinden, genießen Bestandsschutz. Hierdurch erhalten sowohl die Immobilienwirtschaft als auch Betreiber verlässliche Aussagen zu Entwicklungsflächen und Standorten (Investitionssicherheit).

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

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

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

Für die je nach Sortimentsstruktur³³ unterschiedlichen Zielsetzungen wird ein aufeinander abgestimmtes Steuerungsinstrumentarium auf Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung mit nachfolgenden Bausteinen angewendet:

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

Sachgerechte
Abwägung ortsspezifischer Zielkonflikte

Steuerungselemente des
Konzeptes

Abb. 64: Steuerungselemente des Konzeptes



Quelle: eigene Darstellung

³³ Zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, nicht zentrenrelevant

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: Lage im ASB

Ziel 1 ist z. B. bei dem Standort des ALDI-Marktes in Laggenbeck zu beachten. 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. Auch die beiden Fachmarktagglomerationen GE Süd sowie GE Laggenbecker Straße befinden sich überwiegend innerhalb von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen.

Gemäß Ziel 2 sind Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten³⁴ nur in zentralen Versorgungsbereichen möglich. Hinsichtlich der Lage großflächiger Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentschwerpunkt stellt der sachliche Teilplan zum großflächigen Einzelhandel allerdings 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 und

³⁴ Entsprechend den Leitsortimenten bzw. der ortstypischen Sortimentsliste

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt sind.

Ausnahmeregelungen für Betriebsstätten nahversorgungsrelevanter Kernsortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß Ziel 2 in Ibbenbüren 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 Beeinträchtigungsverbot aus Ziel 3 dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Städten und Gemeinden durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Etwaige Auswirkungen neuer großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf die schützenswerten Standorte in Ibbenbüren 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. Diese landesplanerischen Regelungen zu Agglomerationen sind in Ibbenbüren insbesondere auf die Standortbereiche GE Süd sowie GE Laggenbecker Straße anzuwenden.

Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen

5.2 Standortstruktur & Zentrenhierarchie

Die Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Ibbenbüren hängt von der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Hierfür spielen die kommunalen Vorstellungen der Stadtentwicklung sowie der politische Wille zur Umsetzung eine zentrale Rolle.

Auf Grundlage der Situationsanalyse sowie der Leitlinien und Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ibbenbüren wird ein Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ angewendet. In diesem sind die räumlichen Versorgungsschwerpunkte in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert und den Einzelhandelsstandorten räumlich-funktionale Versorgungsfunktionen zugewiesen worden. In Ibbenbüren ist dies ein hierarchisch abgestuftes Standortsystem, bestehend aus dem Hauptzentrum, weiteren Nahversorgungszentren, integrierten Nahversorgungsstandorten, den Bestandsstandorten der Nahversorgung sowie den Fachmarktstandorten.

Räumlich-funktionale
Arbeitsteilung

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

Auf Grundlage dieser Bewertungskriterien lassen sich die Einzelhandelsstandorte der Stadt Ibbenbüren folgendermaßen idealtypisch definieren:

Abb. 65: Kriterien zur Festlegung schützenswerter Bereiche in der Stadt Ibbenbüren

Kriterien für die Abgrenzung	Hauptzentrum	Nahversorgungszentrum	Standorte der Nahversorgung (Arrondierung, Entwicklung)
Versorgungsfunktion	gesamtes Stadtgebiet	quartiersbezogen; umliegende Wohngebiete	unmittelbar umliegende Wohngebiete
Einzugsbereich	gesamtes Stadtgebiet	näherer Einzugsbereich (Quartiersebene)	Naheinzugsbereich (fußläufig)
Dichte von Einzelhandelsbetrieben	Angebote für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf	Angebote überwiegend im kurzfristigen Bedarf	wenige, einzelne Betriebe im kurzfristigen Bedarf
Dichte von handelsaffinen Nutzungen	umfangreiches ergänzendes Angebot an Dienstleistern und Gastronomie	vereinzelte Dienstleistungs- und Gastronomieangebote	i. d. R. kein oder nur geringes Angebot
Integration	baulich verdichteter Siedlungszusammenhang / städtischer Verdichtungsraum	im Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen	im Siedlungszusammenhang
Lage	Haupteinkaufslage	Nahversorgungslage innerhalb von Wohngebieten	Grundversorgungslage innerhalb von Wohngebieten

Quelle: eigene Darstellung

▪ Hauptzentrum

Der bedeutendste Einzelhandelsstandort in der Stadt Ibbenbüren ist die Innenstadt, in dem sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen und gastronomische Betriebe konzentrieren. Die Angebotsschwerpunkte liegen im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Der Stadtkern übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie darüber hinaus.

Hauptzentrum

▪ Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren finden sich in den räumlich von der Kernstadt gelegenen Stadtteilen und stehen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang mit angrenzenden Wohnquartieren (= Nahversorgungslage innerhalb von Wohngebieten). Die Angebotsstrukturen in den Nahversorgungszentren sind gekennzeichnet durch mindestens einen größeren nahversorgungsrelevanten Anbieter (Supermarkt, Discounter) sowie weitere, zumeist kleinteilige Angebotsstruk-

Nahversorgungszentren

turen des kurz-, sowie im begrenzten Umfang auch des mittelfristigen Bedarfsdeckungsbereichs. Einzelne Dienstleistungs- und gastronomische Angebote runden den Besatz ab. Die Nahversorgungszentren übernehmen hiermit eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion für den näheren Einzugsbereich.

- Entwicklungsstandorte der Nahversorgung / Nahversorgungsstandorte der Arrondierung

Diese Nahversorgungsstandorte zeichnen sich durch größere Lebensmittelbetriebe im Voll- und / oder Discountsortiment, ergänzt in der Regel um kleinteilige Ladenhandwerker und / oder Dienstleistungen (häufig in der Vorkassenzonen), aus. Städtebaulich sind sie aufgrund fehlender Angebotsdichte und -vielfalt nicht als zentrale Versorgungsbereiche, sondern als solitäre Versorgungsstandorte einzuordnen. Ihnen obliegt die Nahversorgungsfunktion insbesondere für Wohngebiete innerhalb eines (möglichst barrierefrei angebundenen) fußläufigen Einzugsbereiches. Die Standorte weisen somit eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches auf.

Nahversorgungs-
standorte

- Standorte der Nahversorgung mit Bestandsschutz

Die Bestandsstandorte für den täglichen Bedarf entsprechen hinsichtlich der Angebotsfunktion den vorgenannten Nahversorgungsstandorten. Anders als bei Nahversorgungsstandorten befinden sie sich allerdings in einem städtebaulich nicht integrierten Umfeld, z. B. innerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten bzw. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen und verfügen demnach über eine deutlich geringere städtebauliche Standortqualität. Sie erfüllen keine Nahversorgungsfunktion innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches.

Bestandsstandorte

- Sonstige Standortlagen

Neben den angesprochenen Standorten finden sich weitere nicht großflächige Angebotsstrukturen, die teilweise durch ihre räumliche Lage innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen, umgeben von angrenzender Mantelbevölkerung, die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung wahrnehmen können, aber aufgrund der nicht vorliegenden Nutzungsvielfalt keine Zentrenfunktion ausüben.

Sonstige Standortlagen

- Sonder- und Fachmarktstandorte

Ergänzend zu den räumlichen Schwerpunkten für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ der Standorte und Sortimente auch Standorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel benannt: die

Sonder- und
Fachmarktstandorte

Sonder- und Fachmarktstandorte. Als Agglomeration einzelner Fachmärkte oder Fachgeschäfte lassen sie sich durch ihren 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 Stadt Ibbenbüren nachfolgende Zentrenhierarchie:

Zentrenhierarchie

Abb. 66: Zentrenhierarchie der Stadt Ibbenbüren



Quelle: eigene Darstellung

Gemäß den anzuwendenden Rechtsgrundlagen³⁵ sind das Hauptzentrum, die Nahversorgungszentren sowie integrierte Nahversorgungsstandorte³⁶ als schützenswerte und zu entwickelnde Bereiche einzustufen. Dem gegenüber haben Sonder- und Fachmarkttagglomerationen sowie

³⁵ u. a. i. S. V. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB

³⁶ Die Einordnung solitärer Nahversorgungsstandorte basiert auf der Einordnung wohnortnaher Versorgungsstrukturen als Schutzgüter im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenngleich sie keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.

Bestandsstandorte der Nahversorgung³⁷ keinen solchen Schutzanspruch.

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. Das Hauptzentrum, die Nahversorgungszentren sowie die Nahversorgungsstandorte (Entwicklung, Arrondierung) sind städtebaurechtlich und landesplanerisch schützenswert im Sinne des BauGB, der BauNVO sowie der Landesplanung.³⁸ 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.³⁹

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 städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ibbenbüren sowie der Standortstruktur und Zentrenhierarchie.

Festlegung durch die
Stadt Ibbenbüren

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

Kriterien ZVB

- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Gemeindegebiets,
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen,
- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bil-

³⁷ Die Entwicklung solcher Standortlagen ist aufgrund fehlender Standortqualitäten aus städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert.

³⁸ 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).

³⁹ Begründung des Regierungsentwurfs zum Europarechtsanpassungsgesetz, BT-Drs. 15/2250

derung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels,

- die Lage der strukturprägenden Magnetbetriebe, räumliche Verteilung und Besatzdichte weiterer Angebotsstrukturen sowie Branchenmix,
- 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 Bahngleise sowie
- die Passantenfrequenzen und –ströme.

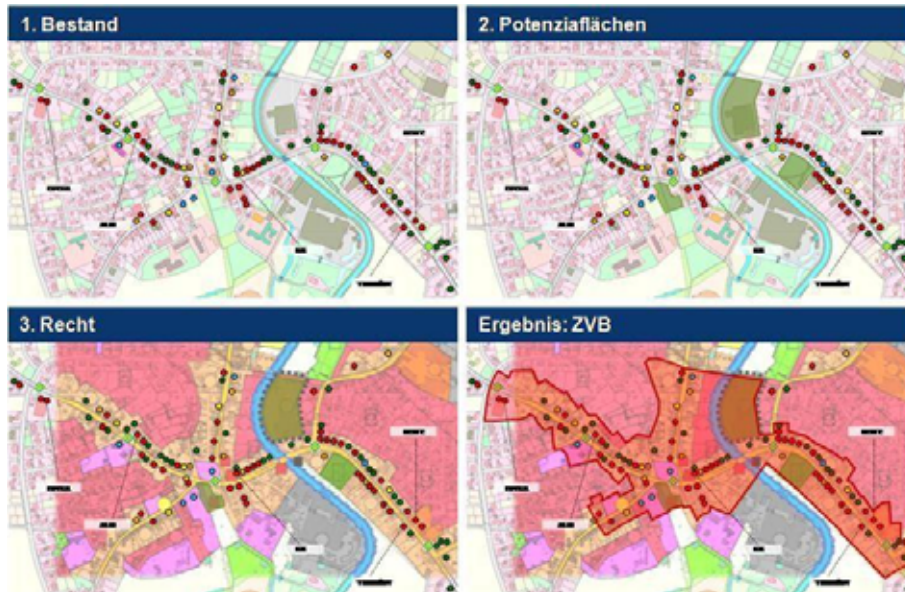
Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt mehrstufig. Auf Grundlage der örtlichen Situationsanalyse sowie obiger Kriterien wird zunächst eine parzellenscharfe Abgrenzung des tatsächlichen Bestandes von öffentlichen und privaten Einrichtungen vorgenommen.

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. 67: Methodik zur Abgrenzung (Beispiel)



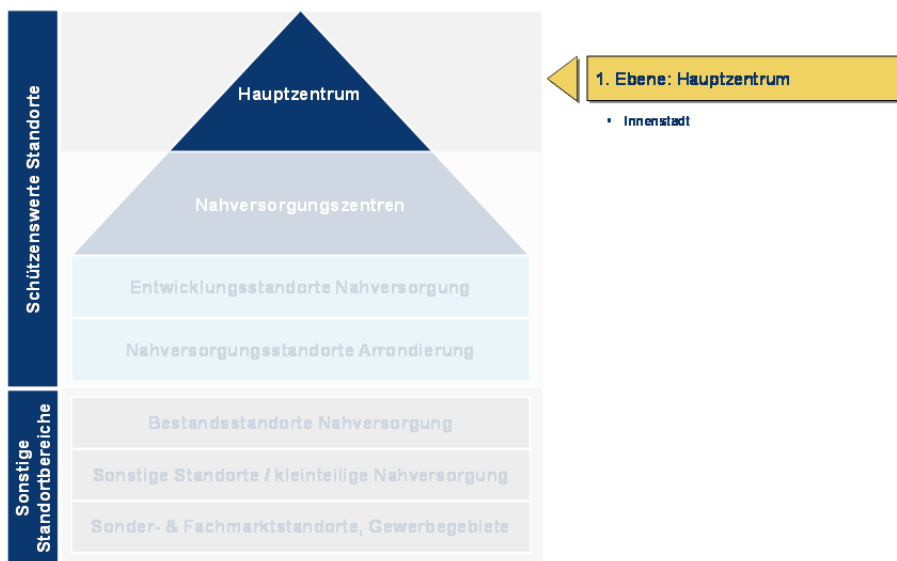
Quelle: eigene Darstellung

5.3.1 Hauptzentrum Ibbenbüren

Wie angeführt ist die Innenstadt der bedeutendste Einzelhandelsstandort in der Stadt Ibbenbüren. Diese übernimmt nicht nur eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet, sondern darüber hinaus für die angrenzende Region. Das Hauptzentrum ist damit das aus städtebaulicher Sicht höchste Schutzgut der Stadt.

1. Ebene:
Hauptzentrum

Abb. 68: Hierarchieebenen des Zentrenmodells – Hauptzentrum



Quelle: eigene Darstellung

Entsprechend der Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Stadt Ibbenbüren wird die Funktion des Hauptzentrums vom zentralen Versorgungsbereich im Stadtkern übernommen. Dieser ist somit für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowohl zentren- als auch nahversorgungsrelevanter Kernsortimente geeignet.

Großflächiger Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich

Der im Hauptzentrum ansässige Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient der gesamtstädtischen Versorgung. Zum Schutz und zur Stärkung der Versorgungsfunktionen sind zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren.

Für das Hauptzentrum werden folgende Zielvorstellungen definiert:

Zielvorstellungen

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums gemäß den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,
- Konzentration und Bündelung insbesondere von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diesen Bereich.

Der planerisch festgelegte Bereich genießt neben seiner Eignung als Standort auch des großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels eine besondere Schutzwürdigkeit.

Auf Grundlage der genannten Kriterien sowie der unterschiedlichen Lagequalitäten lässt sich der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum“ der Stadt Ibbenbüren parzellenscharf abgrenzen und funktional differenzieren.

Parzellenscharfe Abgrenzung des Hauptzentrums

Über den heutigen Besatz hinaus sind nachfolgende Potenzialflächen gemäß nachfolgender Kriterien geprüft worden:

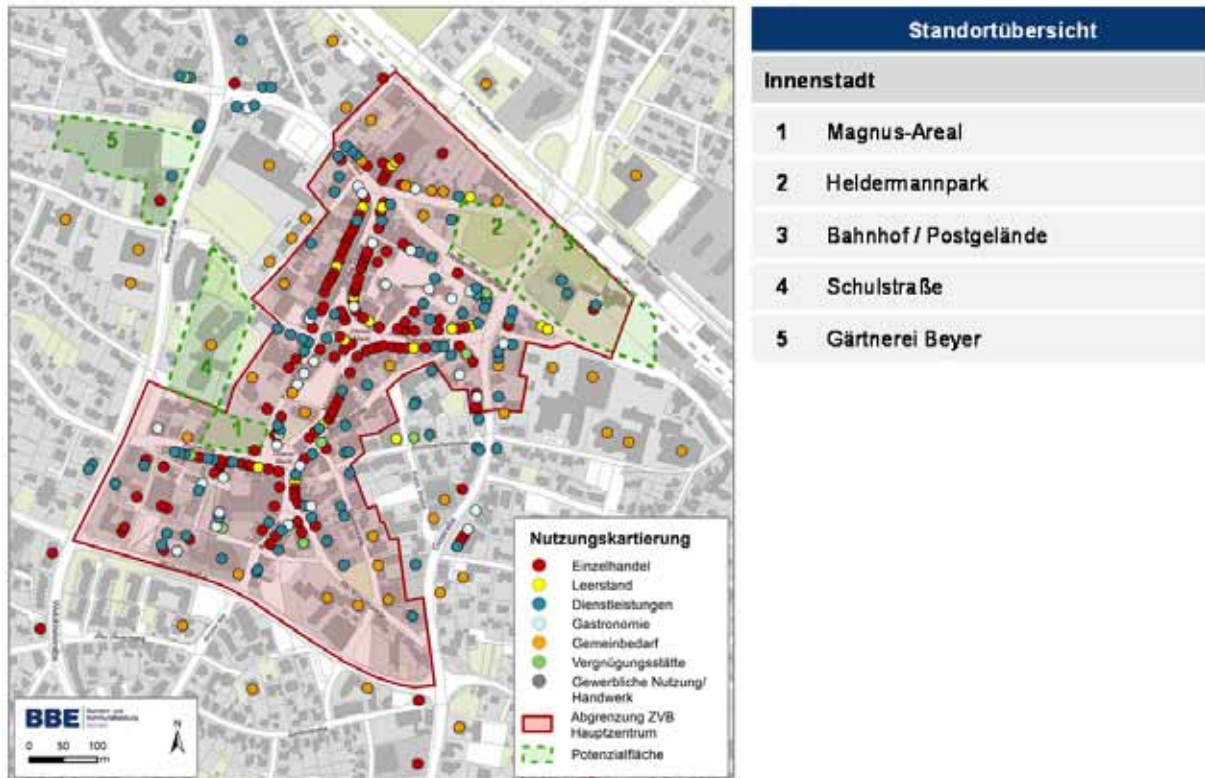
Einbeziehung Prüfstandorte

- Lage / Integration
- Bauliche Struktur
- Derzeitige Nutzung
- Anbindung
- Eignung

Durch eine Einbeziehung geeigneter Flächen ergibt sich die Möglichkeit, großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des ansonsten durch z. T. kleinteilige Bestandsstrukturen geprägten Stadtkerns ansiedeln zu können. Durch die räumliche Nähe zum Einzelhandelsbesatz könnten Neu-

ansiedlungen in ihrer Frequenzwirkung auch für die sonstigen bestehenden Angebotsstrukturen nutzbar gemacht werden, wenngleich über konkrete Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung entschieden werden müsste.

Abb. 69: Räumliche Lage innerstädtischer Potenzialflächen⁴⁰



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

5.3.1.1 Prüfstandort Nr. 1 – MAGNUS -Areal

Das derzeit brachliegende Areal des ehemaligen MAGNUS-Kaufhauses befindet sich innerhalb der südlichen Innenstadt mit direkter Anbindung an den Unterer Markt als südlicher Pol der Ibbenbürener Fußgängerzone. Der Standort ist hiermit zur Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes und zur Verdichtung der südlichen Lagebereiche optimal geeignet. Aufgrund der direkten Anbindung an den südlichen Bereich der Haupteinkaufslage sind hohe Austauschbeziehungen mit dem vorhandenen Besatz zu erwarten. Die Fläche bietet auch hinsichtlich ihrer Dimensionierung die Möglichkeit einer Neubebauung mit großflächigen, innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben.

Prüfstandort
MAGNUS-Areal

⁴⁰ ZVB-Abgrenzung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren, 2009

Abb. 70: Kurzprofil Prüfstandort MAGNUS-Areal

1 - Magnus-Areal		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Innerstädtische Lage (Bestandteil Hauptlage ZVB) mit direkter Anbindung an den unteren Markt als südlicher Pol der Hauptauflage Innerstädtische Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
Bauliche Struktur	+	Flächengröße: rd. 4.000 qm; Abriss alter Bausubstanz ist bereits erfolgt
Derzeitige Nutzung	+	Derzeit Brachfläche
Anbindung	+	Direkte Anbindung an den südlichen Bereich der Auflage (unterer Markt, Alte Münsterstraße); über Kanal- und Marktstraße zudem Anbindung an nördlichen, dichtesten Besatz der Hauptlage Verkehrliche Anbindung zudem über Poststraße
Eignung	+	Optimale Eignung zur Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes und zur Verdichtung der südlichen Lagebereiche Hohe Austauschbeziehungen mit vorhandenem Besatz aufgrund zentraler Lage innerhalb des ZVBs und unmittelbarer Anbindung an die Haupteinkaufslage Fläche bietet die Möglichkeit einer Neubebauung mit großflächigen, leistungsfähigen Einzelhandelsobjekten
Gesamtbewertung Geeignete Potenzialfläche für die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen zur Verdichtung der südlichen Innenstadt mit unmittelbarer Anbindung an die Haupteinkaufslage Mögliche Ankermieter?		

Quelle: eigene Darstellung; eigene Fotos

Die konzeptionelle Einbeziehung dieses Standortes in den künftigen zentralen Versorgungsbereich sowie die Weiterentwicklung als Standortbereich für den großflächigen, insbesondere innenstadtrelevanten Einzelhandel wird empfohlen.

Kurzbeurteilung

5.3.1.2 Prüfstandort Nr. 2 – Helder mann park

Der derzeit als Park- bzw. Grünfläche genutzte Standortbereich nimmt eine Lage nördlich der Helder mannstraße und damit in räumlicher Nähe zur Innenstadt ein. Die Helder mannstraße stellt jedoch gerade im Kreuzungsbereich durch ihre mehrspurige Ausgestaltung eine städtebauliche Barriere für die fußläufige Anbindung an die Lagen der Innenstadt dar, so dass derzeit nur ein eingeschränkter Austausch zu erwarten ist. Andererseits schließt dieser Bereich eine „räumliche Lücke“ bzw. stellt eine Verbindung zwischen dem östlich gelegenen Hauptbahnhof sowie der Innenstadt mit den westlich angrenzenden NORDSTADT-ARKADEN dar.

Prüfstandort
Helder mann park

Abb. 71: Kurzprofil Prüfstandort Helder mann park

2 - Helder mann park		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	0	Innerstädtische Lage (Bestandteil Funktionaler Ergänzungsbereich ZVB) nördlich der Helder mann straße Nähe zu Parkmöglichkeiten im Bereich Bahnhof und Neumarkt, dennoch grundstückseigene Parkmöglichkeiten notwendig
Bauliche Struktur	0	Flächengröße: knapp 10.000 qm Grünfläche
Derzeitige Nutzung	0	Nutzung als innerstädtische Stadtpark- / Spielplatzfläche
Anbindung	0	Räumliche Nähe zum Neumarkt sowie Nordstadt Arkaden gegeben Die Helder mann straße stellt gerade im Kreuzungsbereich durch ihre mehrspurige Ausgestaltung eine städtebauliche Barriere für die fußläufige Anbindung an die Laufwegen der Innenstadt dar Derzeit nur eingeschränkter Austausch auch durch die geringe Besatzdichte im unmittelbaren Umfeld zu erwarten Aufgrund räumlicher Entfernung kein unmittelbarer Bezug zur Haupteinkaufslage (außer Nordstadt-Arkaden)
Eignung	0	Aufgrund größerer Flächenverfügbarkeit gewisse Eignung als nördliches „Tor“ zur Innenstadt mit großformatigen Einzelhandelsnutzungen gegeben Allerdings keine größerer Frequenzwirkung für die bestehenden Strukturen oder Ergänzung der Laufwegen innerhalb der Innenstadt
Gesamtbewertung Potenzialfläche mit nur geringer Austauschbeziehung zur Innenstadt aufgrund Barrierewirkung der Helder mann straße sowie Entfernung zu Haupteinkaufslage; keine unmittelbare „Entwicklungsnötigkeit“ (erst, wenn Magnus-Areal entwickelt ist)		

Quelle: eigene Darstellung; eigene Fotos

Die konzeptionelle Einbeziehung dieses Standortes in den künftigen zentralen Versorgungsbereich sowie die Weiterentwicklung als Standortbereich für den großflächigen, insbesondere innenstadtrelevanten Einzelhandel kann grundsätzlich empfohlen werden, wenngleich aktuell dem Standort die höchste Priorität zuzuweisen ist.

Kurzbeurteilung

5.3.1.3 Prüfstandort Nr. 3 – Bahnhof / Postgelände

Nordöstlich der Ibbenbürener Innenstadt befindet sich der Bahnhof mit angrenzendem Postgelände. Trotz der räumlichen Nähe zur Innenstadt kann der Standortbereich in seiner derzeitigen (baulichen) Ausgestaltung sowie hinsichtlich seiner Nutzungen sein „städtebauliches Potenzial“ nicht ausschöpfen. Grundsätzlich eignet sich der Bereich als „Tor“ zur Innenstadt mit einem insgesamt hohen Entwicklungspotenzial. Wie auch schon der Prüfstandort zuvor ist aufgrund des Kreuzungsbereichs Helder mann straße / Oststraße als deutliche städtebauliche Zäsur die Anbindung an die Haupteinkaufslage allerdings nicht optimal, über die Wilhelmstraße als gut angenommener Verbindungsweg mit erhöhter Passantenfrequenz dennoch gegeben. Größerer Frequenzwirkungen für die bestehenden Strukturen innerhalb der Innenstadt ergeben sich hieraus jedoch nicht.

Prüfstandort
Bahnhof / Postgelände

Abb. 72: Kurzprofil Prüfstandort Bahnhof / Postgelände

3 - Bahnhof / Postgelände		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Innerstädtische Randlage (z. T. Bestandteil Funktionaler Ergänzungsbereich ZVB) jenseits des Kreuzungsbereiches Helder mannstraße / Oststraße Grundstückseigene Parkmöglichkeiten notwendig, notwendiger Platz hierfür vorhanden
Bauliche Struktur	+	Flächengröße: rd. 20.000 qm; z. T. dreigeschossiger Gebäudebestand, Parkflächen
Derzeitige Nutzung	+	Gesamtstädtischer Verkehrsknotenpunkt (Busbahnhof / Bahnhof) Postgelände
Anbindung	+	Kreuzungsbereich Helder mannstraße / Oststraße als deutliche städtebauliche Zäsur Anbindung an die Läuflagen der Innenstadt über die Wilhelmstraße dennoch gegeben; gut angenommener Verbindungsweg mit erhöhter Passantenfrequenz (insb. aufgrund vorhandener Schulen)
Eignung	+	Flächenverfügbarkeit birgt insgesamt hohes Entwicklungspotenzial auch für andere Nutzungen Aufgrund größerer Flächenverfügbarkeit gewisse Eignung als „Tor“ zur Innenstadt mit großformatigen Einzelhandelsnutzungen gegeben Allerdings keine größerer Frequenzwirkung für die bestehenden Strukturen oder Ergänzung der Läuflagen innerhalb der Innenstadt
Gesamtbewertung Potenzialfläche als „Tor“ zur Innenstadt mit insgesamt hohem Entwicklungspotenzial durch Flächendimensionierung; aufgrund nur mittelbarer Austauschbeziehung mit Innenstadtbefestigung allerdings keine kurzfristige „Entwicklungsnotwendigkeit“ mit Einzelhandelsnutzungen (erst, wenn Magnus-Areal entwickelt ist)		

Quelle: eigene Darstellung; eigene Fotos

Die konzeptionelle Einbeziehung dieses Standortes in den künftigen zentralen Versorgungsbereich kann empfohlen werden, wenngleich auch hier nicht dieselbe Priorität wie dem MAGNUS AREAL zuzuordnen ist.

Kurzbeurteilung

5.3.1.4 Prüfstandort Nr. 4 – Schulstraße

Innerhalb des innerstädtischen Kernbereiches zwischen Schulstraße, Synagogenstraße und Poststraße und damit westlich angrenzend an das Hauptzentrum findet sich ein weiterer Prüfstandort. Durch die geplante Zusammenlegung der städtischen Krankenhäuser wird dieser Bereich mittelfristig einer neuen Nutzung zuzuführen sein, wobei sich aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt die Frage hinsichtlich seiner Eignung als Potenzialfläche für die Entwicklung von großformatigen Einzelhandelsnutzungen zur Ergänzung der Innenstadt stellt.

Prüfstandort
Schulstraße

Abb. 73: Kurzprofil Prüfstandort Schulstraße

4 - Schulstraße		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	0	Lage innerhalb des innerstädtischen Kernbereiches, angrenzend an den ZVB, zwischen Schulstraße / Synagogenstraße und Poststraße Lage in „zweiter“ Reihe zu den bestehenden Einkaufslagen Mehrere innerstädtische Parkflächen in räumlicher Nähe; je nach Dimensionierung und Art möglicher Nutzungen aber grundstückseigene Parkmöglichkeiten notwendig
Bauliche Struktur	–	Flächengröße: knapp 16.000 qm; Mehrgeschossiger, großflächiger Gebäudebestand; z. T. Grünfläche
Derzeitige Nutzung	–	Krankenhauskomplex mit Grünanlage sowie Parkplatzflächen
Anbindung	0	Anbindung an den Oberen Markt und Haupteinkaufslage über die Synagogenstraße mit derzeit nur geringem Nutzungsbesatz Areal räumlich zwar in unmittelbarer Nähe zur Einkaufslage, derzeit aufgrund vollständig handelsfremder Nutzung aber funktional davon abgesetzt
Eignung	0	Gewisse Eignung zur Ergänzung der bestehenden Innenstadtstrukturen mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen aufgrund räumlicher Nähe gegeben; derzeit allerdings nur mäßige Anbindungsqualität aufgrund nicht durchgängigem Besatz Flächen bieten die Möglichkeit einer Neubebauung mit großformatigen, leistungsfähigen Einzelhandelsobjekten
Gesamtbewertung Potenzialfläche für die Entwicklung von großformatigen Einzelhandelsnutzungen zur Ergänzung der Innenstadt, die sich funktional sowie hinsichtlich ihrer Anbindungsqualität allerdings deutlich vom bestehenden Besatz absetzt, keine „Entwicklungsnotwendigkeit“ mit Einzelhandelsnutzungen		

Quelle: eigene Darstellung; eigene Fotos

Grundsätzlich ist eine Entwicklung zur Ergänzung der bestehenden Innenstadtstrukturen mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen aufgrund der räumlichen Nähe nicht per se ausgeschlossen. Allerdings nimmt der Standort eine Lage in „zweiter“ Reihe zu den bestehenden Einkaufslagen ein. Auch besteht nur eine mäßige Anbindungsqualität aufgrund des nur geringen, nicht durchgängigen Nutzungsbesatzes im Standortumfeld. Vielmehr ist der Bereich derzeit aufgrund vollständig handelsfremder Nutzung funktional von der Innenstadt eher „abgesetzt“. Von daher besteht auch unter Berücksichtigung der besseren Eignung weiterer Prüfstandorte sowie wegen begrenzter Entwicklungspotenziale im Einzelhandel⁴¹ keine unmittelbare Entwicklungsnotwendigkeit mit Einzelhandelsnutzungen.

Kurzbeurteilung

5.3.1.5 Prüfstandort Nr. 5 – Gärtnerei Beyer

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll auch ein weiterer Standort hinsichtlich seiner grundsätzlichen städtebaulichen Eignung als Entwicklungsbereich für die Innenstadt geprüft werden, gleich-

Prüfstandort
Gärtnerei Beyer

⁴¹ Stichwort: zunehmende Marktdurchdringung des Online-Handels

wohl dieser aktuell und auch künftig durch eine Gärtnerei genutzt wird und nicht absehbar ist, ob eine Verfügbarkeit gegeben ist.

Der Standortbereich befindet sich in rd. 300 m Entfernung westlich der Innenstadt an der Weststraße und damit unmittelbar am sog. „Innenstadtring“. Insbesondere die Weststraße sowie das großräumige Klinikgelände bilden städtebauliche und räumliche Barrieren ohne größere Quermöglichkeiten bzw. Anbindungsqualitäten zur Innenstadt.

Abb. 74: Kurzprofil Prüfstandort Gärtnerei Beyer

5 - Gärtnerei Beyer			
	Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
	Lage / Integration	–	Innenstadtrandlage jenseits der Weststraße als sog. „Innenstadtring“ Grundstückseigene Parkmöglichkeiten notwendig
	Bauliche Struktur	–	Flächengröße: knapp 17.000 qm; Aufstehende Bebauung und Parkflächen
	Derzeitige Nutzung	–	Nutzung als Gärtnerei (Verkaufsgebäude, Gewächshäuser) sowie Parkplatzfläche
	Anbindung	–	Keine Anbindung an die gewachsenen Einkaufslagen Insbesondere die Weststraße sowie zudem das großräumige Klinikgelände bilden städtebauliche und räumliche Barrieren ohne größere Quermöglichkeiten
	Eignung	–	Flächendimensionierung birgt grundsätzlich hohes Entwicklungspotenzial Keinerlei Anbindung oder Austauschbeziehungen mit dem bestehenden Innenstadtbereich gegeben, daher keine Eignung für großflächige Handelsentwicklungen mit Synergieeffekten für die Innenstadt
Gesamtbewertung Potenzialfläche für Einzelhandelsentwicklungen zur Innenstadtkärzung aufgrund fehlender Austauschbeziehung mit bestehendem Bestand nicht geeignet; keine „Entwicklungsnotwendigkeit“			

Quelle: eigene Darstellung; eigene Fotos

Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie fehlender Anbindung und Austauschbeziehungen mit dem Innenstadtbereich ist der Standortbereich für großflächige innenstadtrelevante Einzelhandelsentwicklungen mit Synergieeffekten für die Innenstadt nicht geeignet.

Kurzbeurteilung

5.3.1.6 Prüfstandorte – Fazit

Die Angebots- und Nachfrageanalyse hat aufzeigen können, dass die Stadt Ibbenbüren über eine sehr gute Angebotssituation bzw. über eine gute Verkaufsflächenausstattung und Kaufkraftbindung bei einem ausgewogenen Betriebstypenmix in den meisten Sortimentsbereichen verfügt und damit ihrer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht wird.

Zielvorstellung

Gleichwohl ist es erklärtes städtisches Ziel, das innerstädtische Angebot durch gezielte Ergänzungen und Verdichtung in den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zu sichern, weiterzuentwickeln und zu stärken.

Da die weiteren Entwicklungspotenziale aufgrund der bereits sehr guten Angebotsausstattung begrenzt sind und Verdrängungseffekte gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen vermieden werden sollen, ist eine Entwicklung aller vorgenannter Prüfstandorte weder wirtschaftlich tragfähig noch aus städtebaulicher bzw. versorgungsstruktureller Sicht sinnvoll. Es bedarf daher der Fokussierung auf ausgewählte, städtebaulich geeignete Standortlagen sowie einer Priorisierung dieser Lagen untereinander.

Fokussierung &
Priorisierung auf
ausgewählte Lagen

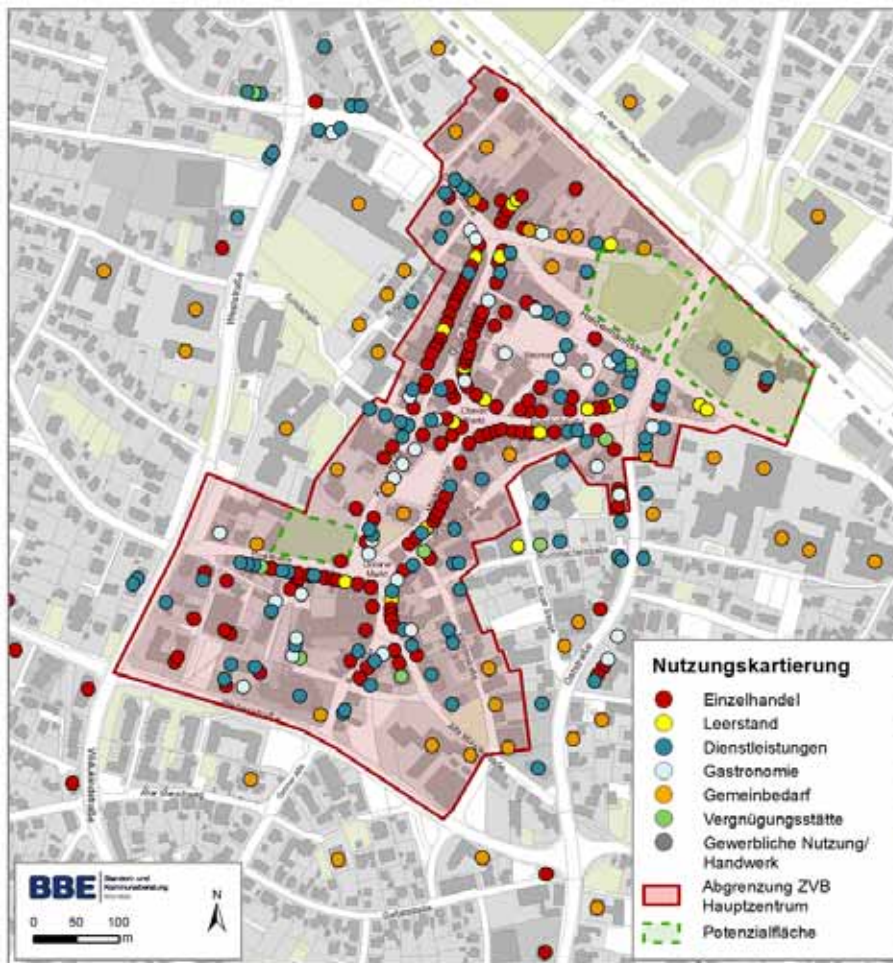
Unter Berücksichtigung vorgenannter Standortqualitäten lässt sich dies wie folgt priorisieren:

- Der Prüfstandort Nr. 1 (=MAGNUS-Areal) ist aufgrund seiner Lage- und Anbindungsqualitäten sowie wegen seiner künftigen Funktion räumlich-funktionaler Bestandteil des Hauptzentrums. Der Standort hat hinsichtlich der anzustrebenden Entwicklung des Areals gegenüber möglichen anderen Entwicklungsflächen höchste Priorität.
- Die Prüfstandorte Nr. 2 (= Helder mann park) sowie Nr. 3 (Bahnhof / Postgelände) werden als Standortbereiche einer perspektivischen Einzelhandelsentwicklung gesehen (= perspektivische Entwicklungsflächen), wenngleich auch gegenüber dem MAGNUS-Areal nachrangig priorisiert, d. h. eine Entwicklung ist erst nach vollständiger Entwicklung des MAGNUS-Bereichs denkbar und sinnvoll. Die beiden Potenzialflächen sind in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum einzubeziehen, wobei bei einer möglichen Entwicklung auch Maßnahmen zur Verbesserung der Anbindungsqualitäten umzusetzen sind, um so den funktionalen Austausch zu optimieren.
- Die Entwicklung der Prüfstandorte Nr. 4 (Krankenhaus) und Nr. 5 (Gärtnerei Beyer) und damit auch eine mögliche räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs in nordwestlicher Richtung wird aufgrund genannter Lage- und Anbindungsqualitäten indes nicht gesehen. Eine Ausweisung als Potenzialflächen und damit eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich erfolgt nicht.

5.3.1.7 Räumliche Abgrenzung des ZVB „Innenstadtzentrum“

Unter Einbeziehung der vorgenannten Potenzialflächen stellt sich der künftige zentrale Versorgungsbereich wie folgt dar.

Abb. 75: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Auf Grundlage der genannten Kriterien sowie der unterschiedlichen Lagequalitäten lässt sich der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum“ der Stadt Ibbenbüren parzellenscharf abgrenzen und funktional differenzieren. Die Abgrenzung konzentriert sich auf den gewachsenen Kernbereich. Sie erstreckt sich im Wesentlichen ab der Weberstraße im Süden mit dem Verbundstandort REWE / NETTO bzw. dem Rathaus entlang der Bachstraße, Poststraße, Kanalstraße und Marktstraße mit Oberer und Unterer Markt sowie weiter in nördlicher Richtung entlang der Bahnhofstraße bis zum Neumarkt sowie der Große Straße bis zur Helder mannstraße sowie darüber hinaus bis zu den NORDSTADT-ARKADEN sowie den Potenzialflächen am Helder mannpark bzw. am Bahnhof.

Parzellenscharfe
Abgrenzung des
Hauptzentrums

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 ge-

Kernbereich

zielte Neuansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe insbesondere zentrenrelevanter Art anzustreben. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung dieses für die Stadt Ibbenbüren als Einkaufstadt so wichtigen Standortbereichs.

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.

Aus der dargestellten Abgrenzung und Differenzierung ergeben sich nachfolgende Konsequenzen:

Konsequenzen aus der
Abgrenzung

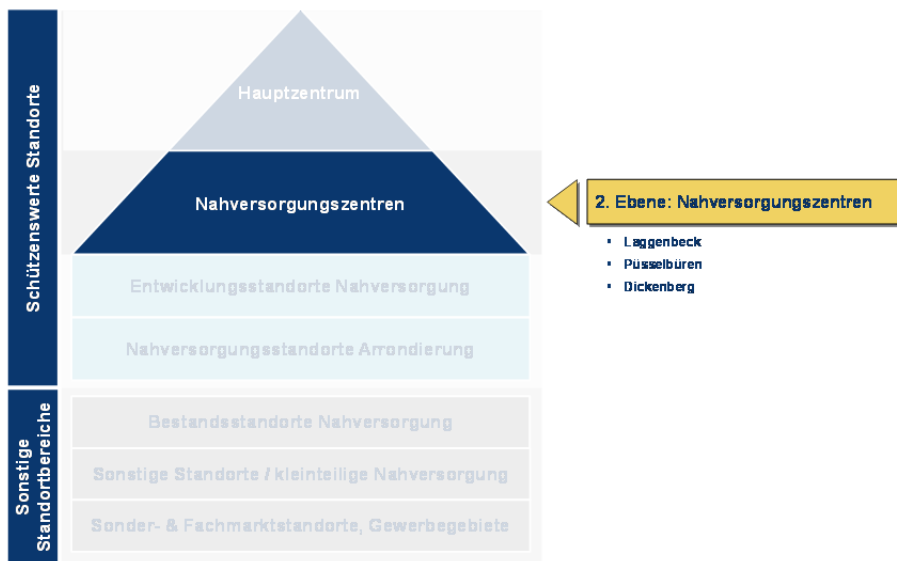
- Bestehendes Baurecht wird durch das Konzept zunächst nicht berührt.
- Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs schafft die städtebauliche Grundlage für eine gezielte und nach Lagequalitäten differenzierte Entwicklung des Einzelhandels und zur planerischen Steuerung insbesondere des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

5.3.2 Nahversorgungszentren

Innerhalb des hierarchisch abgestuften Standortsystems der Stadt Ibbenbüren befinden sich auf der zweiten Hierarchieebene die Nahversorgungszentren. Anders als das Hauptzentrum haben diese eine ortsteilbezogene Versorgungsfunktion und umfassen jeweils einen räumlich stärker begrenzten Versorgungsbereich, der sich auf den jeweiligen erweiterten Nahbereich bzw. die jeweiligen Ortsteile sowie deren angrenzenden Siedlungsbereiche erstreckt.

2. Ebene:
Nahversorgungszentren

Abb. 76: Hierarchieebenen des Zentrenmodells – Nahversorgungszentren



Quelle: eigene Darstellung

Bei den Nahversorgungszentren handelt es sich um städtebaulich schützenswerte Standortbereiche im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs, die es zu sichern, zu stärken und zu entwickeln gilt, ohne dass jedoch städtebaulich schädliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum in Ibbenbüren zulässig sind. Für die Nahversorgungszentren werden folgende Ziele und Handlungsempfehlungen definiert:

Zielvorstellungen für die Nahversorgungszentren

- Sicherung und Stärkung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des jeweiligen Nahversorgungszentrums
- Konzentration und Bündelung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diesen Bereich

Um die vorgenannten Zielvorstellungen erreichen zu können, sind u. a. nachfolgende Handlungsempfehlungen umzusetzen:

Handlungsempfehlungen

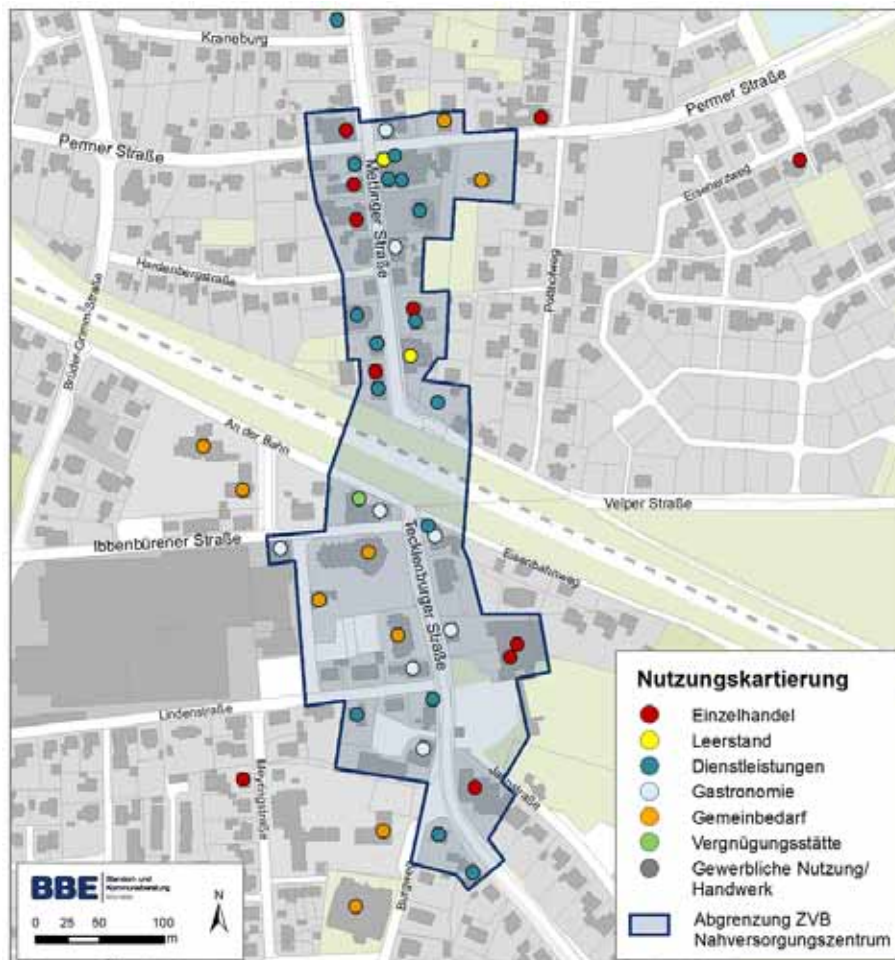
- Verträgliche (Weiter-) Entwicklung der Standorte bzw. Umstrukturierungen im Bestand
- Ausschluss des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels in den Nahversorgungszentren zum Schutz des Hauptzentrums

- Kleinteilige Ergänzungen durch zentrenrelevante Sortimentsschwerpunkte sind bei einer Verträglichkeit der Planungen denkbar⁴²

Bei der parzellenscharfen Abgrenzung der Nahversorgungszentren sind die Ergebnisse der Situationsanalyse herangezogen worden.

Abb. 77: Räumliche Abgrenzung – NVZ Laggenbeck

Nahversorgungszentrum
Laggenbeck

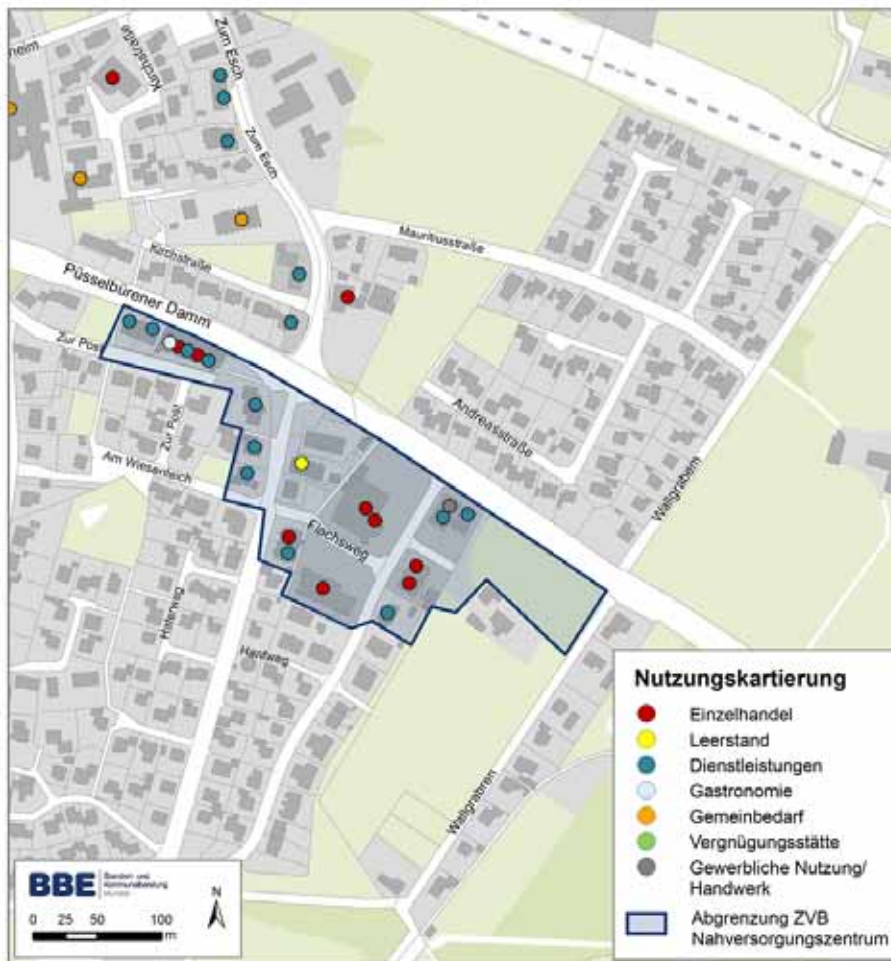


Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

⁴² Siehe Ansiedlungsregeln Kap. 5.5.2

Abb. 78: Räumliche Abgrenzung – NVZ Püsselbüren

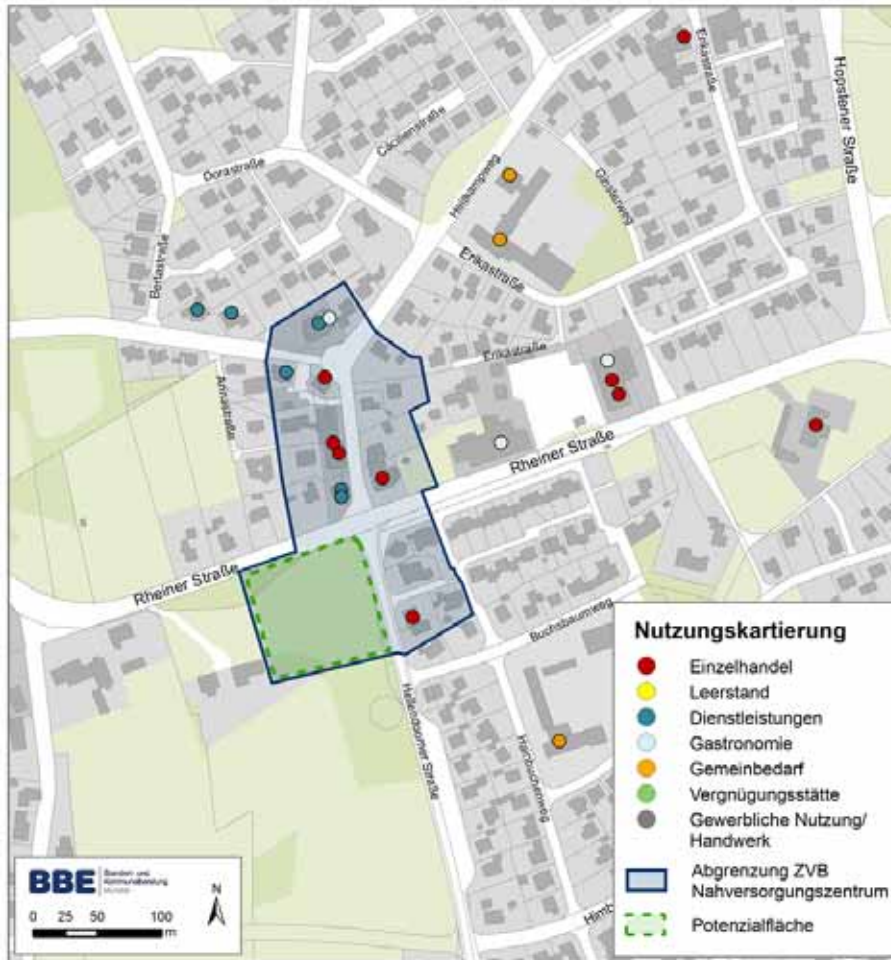
Nahversorgungszentrum
Püsselbüren



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Abb. 79: Räumliche Abgrenzung – NVZ Dickenberg

Nahversorgungszentrum
Dickenberg



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklung ist der blau markierte Bereich, d. h. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentschwerpunkt und standortangepasster Größenordnungen gemäß dem jeweiligen Versorgungsbereich sind zulässig.

Prüfkriterien für die Ansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben sind:

Prüfkriterien

- Keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche „höherer Hierarchie“ (= Hauptzentrum)
- Flächendimensionierung sowie Sortimentsschwerpunkt zukünftiger Vorhaben sind an die Versorgungsfunktion anzupassen

Bei dem Nahversorgungszentrum Püßelbüren ist bereits die für die geplante Verlagerung des ALDI im östlichen Bereich befindliche Frei- / Po-

Potenzialflächen

tenzialfläche gemäß Ratsbeschluss⁴³ Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Auch im Nahversorgungszentrum Dickenberg wird der (blau) abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ergänzt durch eine unmittelbar angrenzende Potenzialfläche (grün) zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums unter Beachtung der Zielvorstellungen dieses Konzeptes. Hierbei handelt es sich um eine Flächenoption insbesondere für eine (großflächige) Betriebsstätte mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt, die aufgrund der Kleinteiligkeit in der Parzellierung des Nahversorgungszentrums ansonsten kaum realisierbar ist. Über deren mögliche Nutzung und Ausgestaltung ist im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen.

Abb. 80: Potenzialfläche Dickenberg



Quelle: eigene Fotos

Potenzialfläche
Dickenberg

5.3.3 Standorte der Nahversorgung (Entwicklung, Arrondierung)

Die Sicherung und Entwicklung wohnortnaher und dezentraler Nahversorgungsstrukturen ist nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern auch ein grundlegender Aspekt der Wohn- und Lebensqualität.

Die Errichtung und Erweiterung großflächiger Nahversorgungsbetriebe ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich. Außerhalb dieser Bereiche sind ausnahmsweise Errichtungen auch großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt möglich, sofern sie die Voraussetzungen u. a. des LEP NRW - Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ erfüllen:

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich.
- Das Vorhaben muss der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung dienen.

Ziele der Landesplanung

Kriterien /
Standortanforderungen

⁴³ Ratsbeschluss der Stadt Ibbenbüren vom 02.09.2015

- Das Vorhaben darf zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.

Daneben empfiehlt sich aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen eine Neuerrichtung insbesondere dort, wo Versorgungsdefizite vorliegen. Auch sollte eine dem Versorgungsbereich angemessene und maßstabsgerechte Dimensionierung gewahrt bleiben. Wünschenswert ist zudem eine Einbindung in das ÖPNV-Netz.

Dies dient der Sicherstellung einer möglichst flächendeckenden, dezentralen und wohnungsnahen Nahversorgung, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Bewohner der Stadt möglich ist. Neben Standortlagen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind somit auch integrierte Solitärstandorte der Nahversorgung möglich, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen ausgehen (Einzelfallprüfung).⁴⁴

Es werden alle größeren Standorte mit Angeboten der Nahversorgung innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anhand ihrer Standort- und Lagequalitäten in das künftige räumlich-funktionale Zentrenmodell eingeordnet. Zudem wurde für die Nahversorgungsanbieter innerhalb der Sonder- und Fachmarktstandorte eine separate Einordnung hinsichtlich ihrer Nahversorgungsfunktion vorgenommen. Auf Basis der Bewertung von Standort- und Lagequalitäten erfolgt eine Zuordnung zu den Standortkategorien „Entwicklungsstandort Nahversorgung“, „Nahversorgungsstandorte der Arrondierung“ oder „Bestandsstandorte der Nahversorgung / Sonder- und Fachmarktstandort“.

Standortkategorien

⁴⁴ Allerdings würde die mögliche Frequenzwirkung eines solchen Betriebes nicht mehr als Magnetfunktion für den Ortskern genutzt werden können.

Abb. 81: Standortkategorien

Standortkategorie	Standortmerkmale	Empfehlungen / Bedeutung
Zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgungszentrum	▪ Siedlungsintegrierte Lage ▪ Nahversorgungsrelevanter Angebotsschwerpunkt ▪ Mind. ein großflächiger Anbieter der Nahversorgung (Magnetbetrieb) ▪ Weitere (kleinflächige) EH-Betriebe auch zentrenrelev. Art ▪ Durchmischung mit weiteren handelsaffinen Nutzungen	▪ Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ▪ Verträgliche (Weiter-) Entwicklung des Standortes ▪ Möglichkeit für die Betreiber zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate
Entwicklungsstandort der Nahversorgung	▪ Siedlungsintegrierte Lage ▪ Mind. ein größerer Anbieter der Nahversorgung ▪ Einzelne ergänzende Angebote des Ladenhandwerks	▪ Verträgliche (Weiter-) Entwicklung des Standortes ▪ Erweiterungen oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen (Bäcker, Fleischerei o. ä.) ▪ Möglichkeit für die Betreiber zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate
Nahversorgungsstandort mit Arrondierungsmöglichkeiten	▪ Siedlungsintegrierte Lage ▪ Mind. ein größerer Anbieter der Nahversorgung ▪ Einzelne ergänzende Angebote des Ladenhandwerks	▪ Sicherung der aktuellen Strukturen ▪ Verträgliche Arrondierung / geringfügige Erweiterungen (kleinflächige Erweiterungen oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen wie Bäcker o.ä.)
Nahversorgungsstandorte mit Bestandsschutz (Sonder- / Fachmarktstandorte)	▪ Nicht integrierte Siedlungslage ▪ Mind. ein größerer Anbieter der Nahversorgung ▪ Einzelne ergänzende Angebote des Ladenhandwerks	▪ Bestandsschutz auf die ausgeübte Nutzung / Bestand durch BPlan festgesetzt ▪ Erweiterung aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert

Quelle: eigene Darstellung

Zur Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgungsstruktur soll den bestehenden Nahversorgungsstandorten in städtebaulich integrierten Standortlagen die Möglichkeit zu einer angemessenen Weiterentwicklung gegeben werden. Aufgrund ihrer Lage als Solitärstandorte der Nahversorgung, einer somit fehlenden Durchmischung bzw. Anbindung an andere Nutzungen und damit des fehlenden Zentrencharakters erfüllen diese Standortbereiche nicht die Voraussetzungen zur Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche. Gleichwohl stellen sie nachgeordnet zu den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Bestandteil des Versorgungsnetzes innerhalb der Stadt dar und übernehmen als integrierte Nahversorgungsstandorte eine schützenswerte Versorgungsfunktion im Sinne dieses Konzeptes.

Nahversorgung in
städtebaulich
integrierten Lagen

Abb. 82: Hierarchieebenen des Zentrenmodells – Standorte der Nahversorgung (Entwicklung, Arrondierung)



Quelle: eigene Darstellung

Eine verträgliche Weiterentwicklung dieser Standorte im Zuge von Erweiterungen oder auch kleinflächigen, ergänzenden Angebotsstrukturen ist für die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes werden für diese Nahversorgungsstandorte nachfolgende Ziele und konzeptionelle Empfehlungen definiert:

- Verträgliche (Weiter-) Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Standorte zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate⁴⁵ (Erweiterungen und / oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen wie Bäckerei, Fleischerei o. ä.)
- Steuerung etwaiger Verlagerungsabsichten auf integrierte Standortlagen

Hierdurch erhalten die Betriebsstätten der Nahversorgung die Möglichkeit zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate. Dies leistet einen Beitrag zur Gewährleistung flächendeckender wohnungsnaher Versorgungsstrukturen.

Die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung sind folgendermaßen räumlich abgegrenzt worden:

⁴⁵ Kernsortiment Nahversorgung; Einschränkung des Anteils zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % der Gesamtfläche

3. Ebene:
Standorte der
Nahversorgung
(Entwicklung,
Arrondierung)

Entwicklungsstandorte
der Nahversorgung

Abb. 83: Entwicklungsstandorte der Nahversorgung



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Für die Nahversorgungsstandorte der Arrondierung werden nachfolgende Zielvorstellungen definiert:

NV-Standorte der
Arrondierung

- Sicherung des bestehenden integrierten Nahversorgungsangebotes zum Erhalt einer flächendeckenden Nahversorgung
- Verträgliche Arrondierung / geringfügige Erweiterungen (kleinflächige Erweiterungen oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen wie Bäcker o.ä.)

Die Nahversorgungsstandorte der Arrondierung sind folgendermaßen räumlich abgegrenzt worden:

Abb. 84: Nahversorgungsstandorte der Arrondierung



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Daneben empfiehlt sich aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen eine Neuerrichtung dort, wo Versorgungsdefizite vorliegen. Etwaige neue Standorte (z. B. durch eine Verlagerung) der wohnungsnahen Versorgung sollten sich dabei auf die Siedlungsräume konzentrieren, die bisher nicht in einer Gehzeit von 10 Minuten (= ca. 700 m) einen Lebensmittelanbieter erreichen können. Zugleich muss jedoch eine dem Versorgungsbereich angemessene und maßstabsgerechte Dimensionierung gewahrt bleiben. Dies dient der Sicherstellung einer möglichst flächendeckenden, dezentralen und wohnortnahen Nahversorgung, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Bewohner der Stadt gegeben ist. Neben den vorgenannten Standortlagen sind somit auch weitere integrierte Solitärstandorte der Nahversorgung möglich, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen ausgehen (Einzelfallprüfung).⁴⁶

Hierzu ist im Rahmen der Konzepterarbeitung in nördlicher Siedlungsrandslage von Laggenbeck im Verlauf der Hauptdurchgangsstraße K19 ein durch Wald- und Freiflächen genutztes Areal hinsichtlich seiner Standorteignung als „Nahversorgungsstandort“ untersucht worden.

Neue Standorte bei Versorgungsdefiziten

Prüfstandort / Suchbereich der Nahversorgung

⁴⁶ Siehe hierzu auch Kap. 5.5.3

Abb. 85: Kurzprofil Prüfstandort / Suchbereich der Nahversorgung in Laggenbeck

Prüfstandort Laggenbeck

Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	○	Nördliche Siedlungsrandlage im räumlich abgesetztem Stadtteil Laggenbeck; Verlauf der Hauptdurchgangsstraße K19 mit gewisser Barrierewirkung; weiteres Umfeld in südliche Richtung durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen mit Wohnnutzung geprägt
Nahbereichspotenzial	○	Rd. 2.800 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	○	In Ergänzung zu weiteren Anbietern innerhalb Laggenbecks; wohnortnahe Versorgung insbesondere für nordwestliche Wohngebiete Laggenbecks; Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit durch zusätzliche Querungsmöglichkeiten wünschenswert EHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
Städtebauliche Relevanz	+	Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten für den nordwestlichen Siedlungsbereich Laggenbecks; bedingt durch räumliche Nähe innerhalb des Stadtteils auch Überschneidung mit Versorgungsradien bereits ansässiger Anbieter
Nutzungsmischung / -dichte	-	Keine nennenswerte, handelsrelevante Nutzungsverdichtung
Wettbewerbsfähigkeit	+	Sollte gegeben sein
ÖPNV-Anbindung	○	Unmittelbare Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben (Buslinie R20, N19)

Gesamtbewertung

Solitärer Potenzialstandort der Nahversorgung mit ergänzender, wohnortnaher Versorgungsfunktion für den Stadtteil Laggenbeck, der zu einer Verbesserung der fußläufigen Versorgung der nordwestlichen Wohngebiete beiträgt

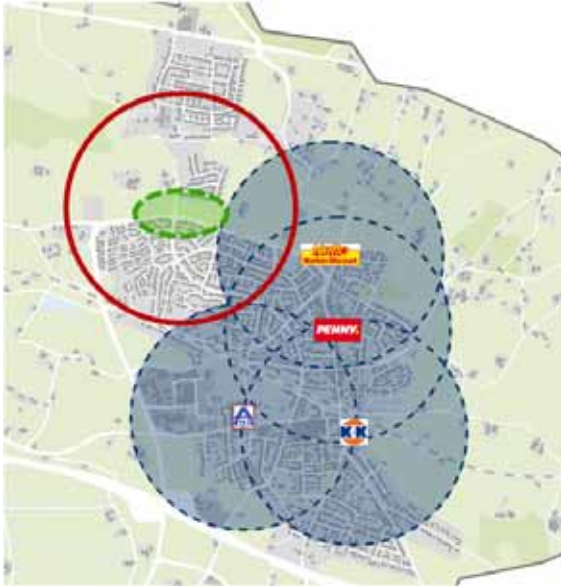
Empfehlung

- Entwicklung zur Verbesserung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung
- Potenzialstandort / Suchbereich der Nahversorgung

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Die Planung ist als Ergänzung zu den weiteren Nahversorgungsanbietern innerhalb des Stadtteils zu sehen, wobei hier insbesondere eine Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten für den nordwestlichen Siedlungsbereich angestrebt wird. Bedingt durch die räumliche Nähe kommt es innerhalb des Stadtteils aber auch zu Überschneidung mit Versorgungsradien bereits ansässiger Anbieter, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Versorgungsfunktion
für den nordwestlichen
Siedlungsbereich

Abb. 86: Nahversorgungssituation in Laggenbeck

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Ein Bedarf zur Verbesserung der örtlichen Angebotssituation stützt sich neben einer Optimierung der räumlichen Abdeckung und damit der Schließung von (fußläufigen) „Versorgungslücken“ insbesondere auf das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial. Bei einer Einwohnerzahl von aktuell rd. 9.900 Bewohnern und einer nahversorgungsrelevanten Kaufkraft vor Ort von derzeit 2.441 € pro Person ergibt sich für den Ortsteil Laggenbeck ein Kaufkraftvolumen von etwa 23,0 Mio. €. Bei Bewertung der örtlichen Angebotsstrukturen bei Nahversorgung konnte eine Umsatzleistung von rd. 17,3 Mio. € hergeleitet werden. Aus dem Verhältnis der örtlichen Kaufkraft zu den erzielten Umsätzen der örtlichen Betriebsstätten lässt sich die ortsteilbezogene Umsatz-Kaufkraft-Relation bzw. Kaufkraftbindung ableiten, die bei Nahversorgung aktuell bei rd. 75 % liegt.

Potenziale
in Laggenbeck

Abb. 87: Potenziale bei Nahversorgung in Laggenbeck

Gebiet	Ein- wohner	Kaufkraftpotenzial		projektrelevante Umsätze	Umsatz-Kaufkraft- Relation
Stadt / Stadtteil	Ein- wohner	Kaufkraft- niveau in %	Kaufkraft in Tsd. €	in Tsd. €	in % zur Kaufkraft
Laggenbeck/Osterledde	9.419	95,19	22.993	17.284	75,2%
Gesamt	9.419		22.993	17.284	75,2%

Quelle: eigene Berechnung; eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2015

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt, wie bereits angeführt, eine wesentliche Kenngröße für die Versorgungssituation innerhalb eines Teilraumes

Kaufkraftbindung:
rd. 75 %

dar. Liegt der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse stärker als die Zuflüsse. Im vorliegenden Fall zeigt sich, dass lediglich rd. 75 % der sortimentspezifischen Kaufkraft vor Ort gebunden werden kann, während rd. 5,7 Mio. € des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials an andere Wettbewerbsstandorte außerhalb von Laggenbeck abfließen.

Gemäß der Bestandserhebung beläuft sich die Verkaufsflächenausstattung innerhalb des Stadtteils hierbei auf derzeit 0,38 qm VKF je Einwohner. Hiermit liegt die Ausstattung unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von etwa 0,5 qm VKF je Einwohner.

Verkaufsflächen-
ausstattung

Die Kaufkraftbindung von 100 % ist allerdings zunächst eine rechnerische Größe, die teilweise deutlich abweichen kann, weil die Bindungsfähigkeit eines Raumes von der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebsformen des Einzelhandels abhängig ist. So wird auch künftig Kaufkraft an Wettbewerbsstandorte und Angebotsformen fließen, die es in Laggenbeck nicht gibt und aufgrund der Größe des Stadtteils auch künftig nicht geben wird, wie z. B. Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser (z. B. MARKTKAUF). Für Ortschaften vergleichbarer Größenordnung ist daher eine Kaufkraftbindung von maximal rd. 80 bis 85 % als Zielgröße realistisch. Dies entspricht einem „freien Potenzial“ von etwa 1,2 bis 2,2 Mio. € bzw. einem Flächensaldo von dann 300 bis 400 qm.

Zielgröße UKR:
rd. 80 – 85 %

Im Ergebnis sind im Stadtteil Laggenbeck Entwicklungspotenziale im Bereich Nahversorgung gegeben, jedoch sind diese deutlich beschränkt. Das zur Verfügung stehende „freie“ Potenzial sollte daher insbesondere zur Sicherung und Weiterentwicklung bereits vorhandener Strukturen (Erweiterungen, Verlagerungen) und weniger für die Neuansiedlung derzeit nicht vorhandener Betriebsformen genutzt werden.

Fazit

Hierzu kann aus versorgungsstruktureller Sicht auch der vorgenannte Prüfstandort bzw. Suchbereich dienen, indem hier die Verlagerung eines bereits ortsansässigen Anbieters umgesetzt wird. Dies entspräche den Zielvorstellungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Sicherung und Entwicklung wohnungsnaher Angebotsstrukturen der Nahversorgung. Eine Nutzung als Standort der Nahversorgung ist somit möglich und im Rahmen eines etwaigen Bauleitplanverfahrens abzuwägen.

Allerdings beschränkt sich dies gemäß der damit verbundenen Funktionszuweisung als „Nahversorgungsstandort“ ausschließlich auf die Etablierung eines solitären Anbieters und nicht auf die Agglomerationslage mehrerer Anbieter nahversorgungs- und möglicherweise sogar zentrenrelevanter Art (Drogeriemarkt, Textilfachmarkt o. ä.), zumal diese einen erweiterten Einzugsbereich haben und nicht einer flächendeckenden Nahversorgung dienen. Diese Anbieter sind auf die zentralen Versorgungsbereiche gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion zu lenken.

Bei einem etwaigen Bauleitplanverfahren ist die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Suchbereich ist gemäß Regionalplan Münsterland als „Waldfläche“ dargestellt. Eine Entwicklung als Einzelhandelsstandort wäre daher nur möglich, sofern keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen und der Markt eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen kann, so dass eine Anpassung des Regionalplans zum Tragen käme. Dies ist in einem möglichen weiteren Verfahren zu prüfen.

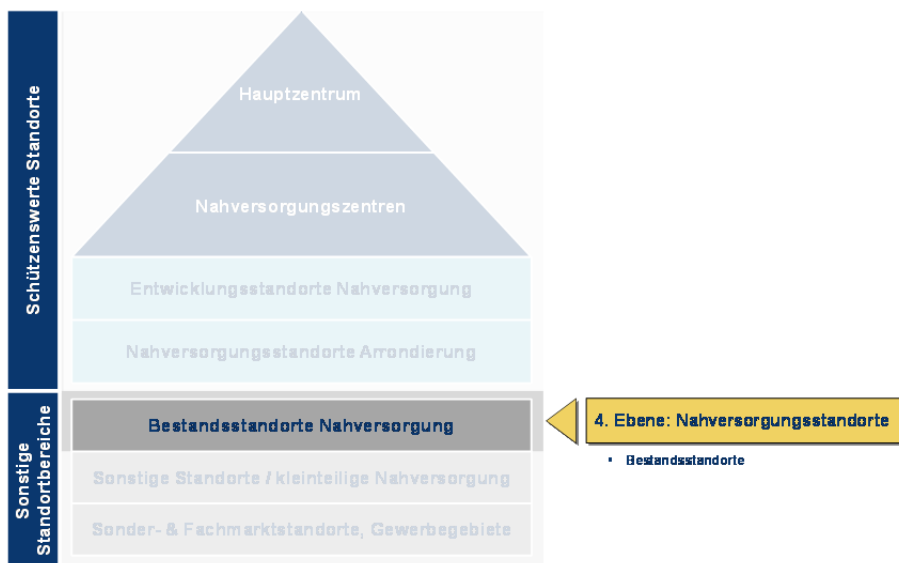
Regionalplanänderung
erforderlich?

5.3.4 Bestandsstandorte der Nahversorgung

Innerhalb des hierarchisch abgestuften Standortsystems der Stadt Ibbenbüren werden die schützenswerten Standortlagen durch sonstige Standortbereiche ergänzt. Hierzu zählen u. a. die Bestandsstandorte der Nahversorgung.

4. Ebene:
Bestandsstandorte der
Nahversorgung

Abb. 88: Hierarchieebenen des Zentrenmodells – Standorte der Nahversorgung (Bestand)



Quelle: eigene Darstellung

Während für die integrierten Nahversorgungsstandorte eine verträgliche Weiterentwicklung zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert ist, übernehmen die Bestandsstandorte der Nahversorgung im Zentrenkonzept zwar ebenfalls eine Versorgungsfunktion, haben allerdings aufgrund ihrer fehlenden Standortqualität in städtebaulich nicht integrierter Lage keine Funktion als integrierte Nahversorgungsstandorte und aufgrund geringer Nahbereichspotenziale und einer Überschneidung mit angrenzenden Versorgungsradien eine nur eingeschränkte versorgungsstrukturelle Bedeutung. Zudem können sie aufgrund ihrer Lage bestehende Zentren- und

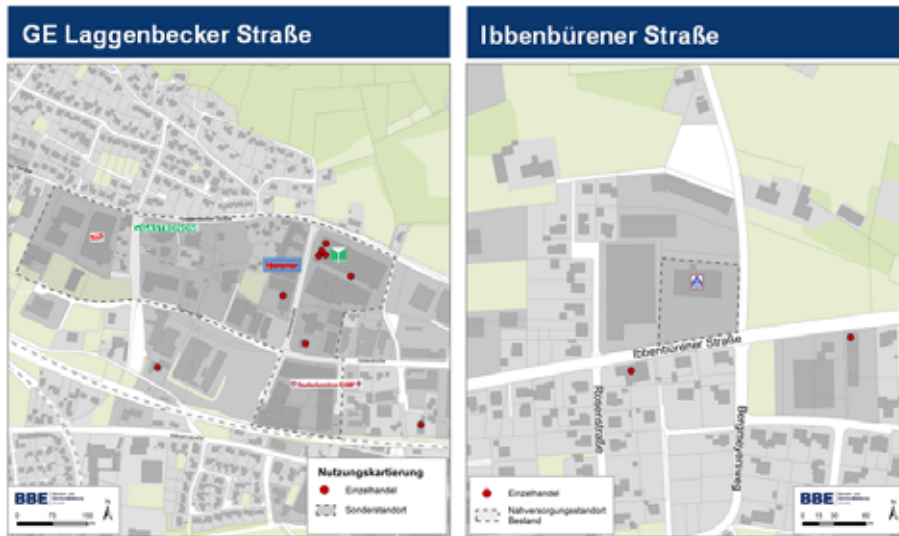
Zielvorstellungen

Nahversorgungsstrukturen gefährden und ihnen Entwicklungsspielräume nehmen. Für diese Standorte wird daher die Bestandssicherung auf die genehmigte und ausgeübte bzw. durch den Bebauungsplan festgesetzte Nutzung empfohlen.

Als Bestandsstandorte der Nahversorgung können folgende Standorte eingeordnet werden, die räumlich wie folgt abgegrenzt werden:

Bestandsstandorte der
Nahversorgung

Abb. 89: Bestandsstandort der Nahversorgung⁴⁷



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

5.3.5 Sonder- / Fachmarktstandorte

Neben den Standortbereichen für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen sind im Stadtgebiet von Ibbenbüren Standorte für die (vorrangige) Ansiedlungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Standorte für
nicht zentrenrelevanten
Einzelhandel

⁴⁷ GE Laggenbecker Straße = gleichzeitig auch Sonder- / Fachmarktstandort

Abb. 90: Hierarchieebenen des Zentrenmodells – Sonder- und Fachmarktstandorte



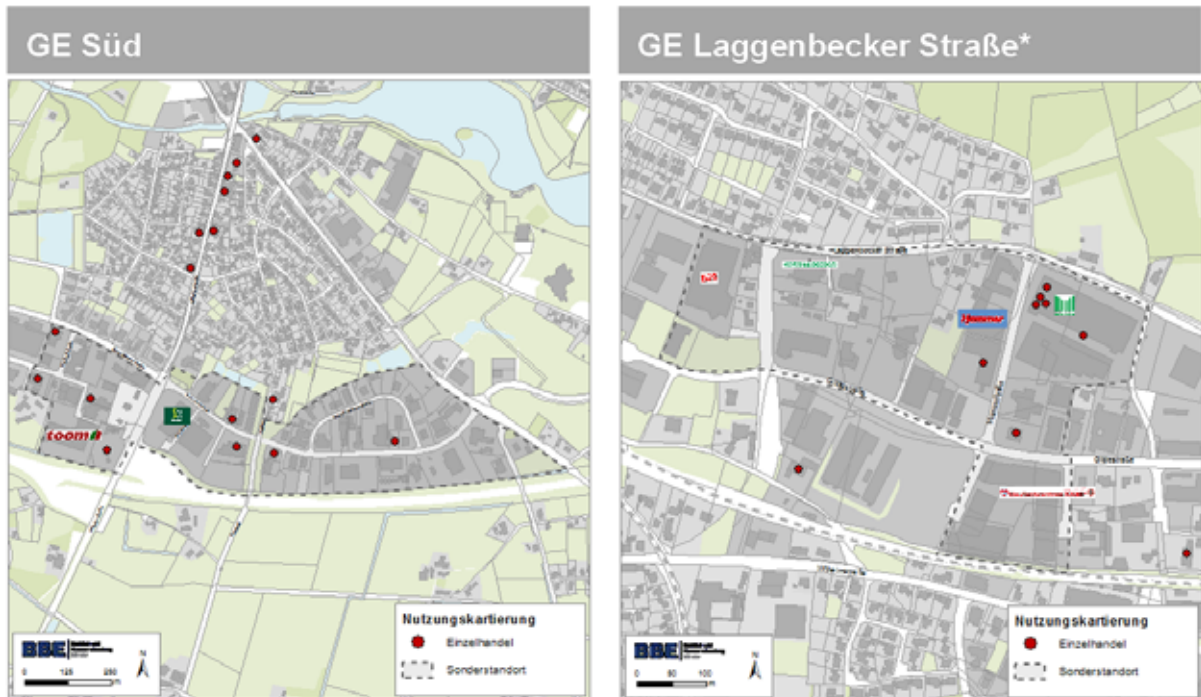
Quelle: eigene Darstellung

Anders als bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkten sind Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt auch außerhalb schützenswerter Bereiche zulässig. Voraussetzung ist allerdings die Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie die Beschränkung der Randsortimente. Neben der Zulässigkeit solcher Vorhaben z. B. in Gewerbe- oder Industriegebieten empfiehlt sich eine Bündelung entsprechender Vorhaben auf definierte Bereiche, um zumindest mittelbar zu einem reduzierten Ressourcenverbrauch und einer besseren Auslastung örtlicher Infrastrukturen beizutragen.

Für die konzeptionelle Einordnung als Sonder- und Fachmarktstandort wurde neben der aktuellen Bestandssituation zudem die grundsätzliche Eignung eines Standortes hinsichtlich seiner Standortmerkmale und städtebaulichen Qualität für Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevantem Angebotsschwerpunkt berücksichtigt. Als Sonder- und Fachmarktstandorte in der Stadt Ibbenbüren werden die nachfolgenden Standortbereiche definiert:

Bündelung auf
Sonder- und Fachmarkt-
standorte

Orientierung an Bestand
und Perspektive

Abb. 91: Sonder- und Fachmarktstandorte⁴⁸

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Für die angeführten Sonder- und Fachmarktstandorte wird empfohlen:

Empfehlungen

- Zulässig ist die Ansiedlung von (großflächigen) Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten, sofern die Verträglichkeit der Planungen mit den städtischen 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 beschränken⁴⁹ und sollte dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die maximale Verkaufsflächenobergrenze ist durch das raumordnerische Kongruenzgebot (Grundsatz 4 LEP) beschränkt. Zudem sollte die Gesamtfläche der Randsortimente nicht von einem Teilsortiment allein eingenommen werden, sondern eine Aufteilung auf unterschiedliche Teilsortimente erfolgen.

⁴⁸ GE Laggenbecker Straße = gleichzeitig auch Bestandsstandort der Nahversorgung

⁴⁹ 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.

- Entwicklungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten sind an diesen Standorten auszuschließen.⁵⁰

Der Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente verfolgt die zuvor definierten städtebaulichen Zielvorstellungen einer Stärkung des Haupt- und der Nahversorgungszentren sowie der Gewährleistung möglichst flächendeckender, wohnungsnaher Versorgungsstrukturen in städtebaulich integrierten Lagen mit Wohngebietsbezug.

Städtebauliche
Zielvorstellungen

Die Zielvorstellung entspricht zugleich den Vorgaben der 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.⁵¹

Ziel 2 der
Landesplanung

Im Regionalplan sind die vorgenannten Standorte GE Süd und GE Lagenbecker Straße derzeit zum Teil als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) ausgewiesen, so dass hier gemäß den landesplanerischen Regelungen durch den Sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ über die durch den Bebauungsplan bereits genehmigten Flächen kein großflächiger Einzelhandel zulässig wäre (Ziel 1). Darüber hinaus ist gemäß Ziel 8 dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung ist auch der Standortbereich RAG innerhalb des nordöstlichen Stadtgebiets als Prüfstandort hinsichtlich seiner Standorteignung als möglicher Standort des Einzelhandels untersucht worden. Der Standortbereich weist nachfolgende Standorteigenschaften auf:

Prüfstandort: RAG

⁵⁰ Bestandsschutz auf zentren- / nahversorgungsrelevante Kern- / Randsortimente

⁵¹ Ausnahmeregelungen für nahversorgungsrelevante Kernsortimente vgl. Kap. 5.5.3

Abb. 92: Kurzprofil Prüfstandort RAG

18 – Prüfstandort RAG		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	–	Nicht integrierte Lage innerhalb des nordöstlichen Stadtgebiets mit gewerblich geprägtem Umfeld
Nahbereichspotenzial	–	Kein nennenswertes Einwohnerpotenzial in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius) vorhanden
Versorgungsfunktion	–	Keine wesentliche Versorgungsfunktion EHK 2009: keine Einordnung vorgenommen worden
Städtebauliche Relevanz	–	Aufgrund fehlender Versorgungsfunktion keine städtebauliche Relevanz
Nutzungsmischung / -dichte	–	Keine Nutzungsmischung /-dichte vorhanden
Wettbewerbsfähigkeit	+	Realisierung einer wettbewerbsfähigen Betriebsanlage aufgrund voraussichtlich ausreichender Flächenpotenziale möglich
ÖPNV-Anbindung	0	Anbindung über die R 30
Gesamtbewertung Gewerblich geprägter Standortbereich ohne Vorprägung durch den Einzelhandel bzw. ohne Integration in die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sowie ohne Siedlungsbezug		
Empfehlung • ggf. Eignung bzw. Einordnung als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel • Verkehrliche Anbindung MIV allerdings nicht optimal		

Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Aufgrund des gewerblich geprägten Standortumfeldes ohne Vorprägung durch den Einzelhandel bzw. ohne Integration in die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sowie ohne Siedlungsbezug ist die Etablierung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortimentschwerpunkt mit den Leitlinien, Zielsetzungen und Grundsätzen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht vereinbar und von daher auszuschließen. Einzig eine mittelfristige Einordnung und Entwicklung als möglicher Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wäre unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht gänzlich ausgeschlossen, soll jedoch zunächst nicht weiterverfolgt werden, da die Entwicklungen zunächst auf die vorgenannten Sonder- und Fachmarktstandorte konzentriert werden sollen.

Bewertung / Fazit

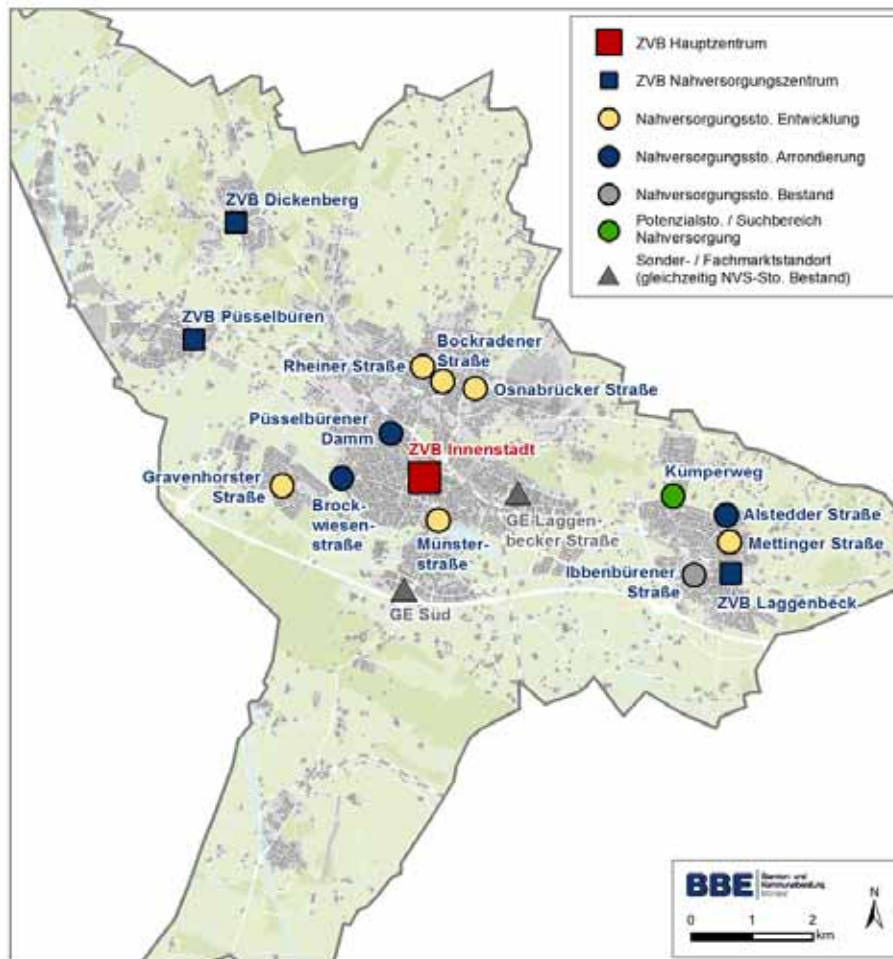
5.3.6 Zusammenfassung: Zentren- und Standortstruktur im Überblick

Basierend auf der Zentrenhierarchie sowie der räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger Standortbereiche las-

Zentren- und
Standortstruktur in
Ibbenbüren

sen sich nachfolgende Standorte für die Stadt Ibbenbüren definieren und räumlich verorten:

Abb. 93: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Ibbenbüren



Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

5.4 Sortimentsliste

Neben der Standortstruktur und Zentrenhierarchie sowie der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche stellt die Ibbenbürener Sortimentsliste ein 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) maßgeblich.

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.⁵² 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 der 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. reine Baustoffe, Kfz-Handel mit Werkstatt, Brennstoffe).

⁵² OVG Münster (22.04.2004); Az: 7a D 142/02.NE

Abb. 94: 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 sowie anhand ihres Beitrags zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und somit der Belebung und Attraktivitätssteigerung 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 Stadt Ibbenbüren 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 ihrer

Merkmale zentrenrelevanter Sortimente

Leitsortimente in NRW

Magnetfunktion tragen sie wesentlich zur Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.⁵³

Abb. 95: 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 für eine wohnortnahe Versorgung wünschenswert sein kann, sind nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter bestimmten Anforderungen⁵⁴ 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 zentrentypische 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-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) nur selten in die oftmals eher klein-

Nicht zentrenrelevante
Sortimente

⁵³ Siehe Erläuterungen zum LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

⁵⁴ Siehe Ziel 2 des LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

teiligen und historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche integriert werden.

Bei der Erarbeitung einer örtlichen Sortimentsliste empfiehlt sich folgende Vorgehensweise⁵⁵:

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.
- Darüber hinaus können solche Sortimente in die Liste aufgenommen werden, die sich heute gar nicht oder nur in einem geringen Umfang in den schützenswerten Standorten wiederfinden (Kriterium: Entwicklungsperspektive). So können „zentrenbildende“ Nutzungsarten, die in den Zentren nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel ausgeschlossen werden, um mögliche Neuansiedlungen zur Attraktivitätssteigerung im Zentrum zu nutzen.
- Die landesplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen für die Einordnung der Sortimentsgruppen sind zwingend zu berücksichtigen.

Bei der Zuordnung der örtlichen Sortimentsliste in Ibbenbüren 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 Ausdifferenzierung u. a. in nachfolgende Untergruppen möglich:

Ausdifferenzierung

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

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

⁵⁵ U. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007

gerichts Münster allerdings darauf zu legen, dass die differenzierten Untergruppen hinreichend bestimmt sind.⁵⁶

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 abgestellt wird.

Herleitung aufgrund
örtlicher Verhältnisse

5.4.2 Ibbenbürener Sortimentsliste

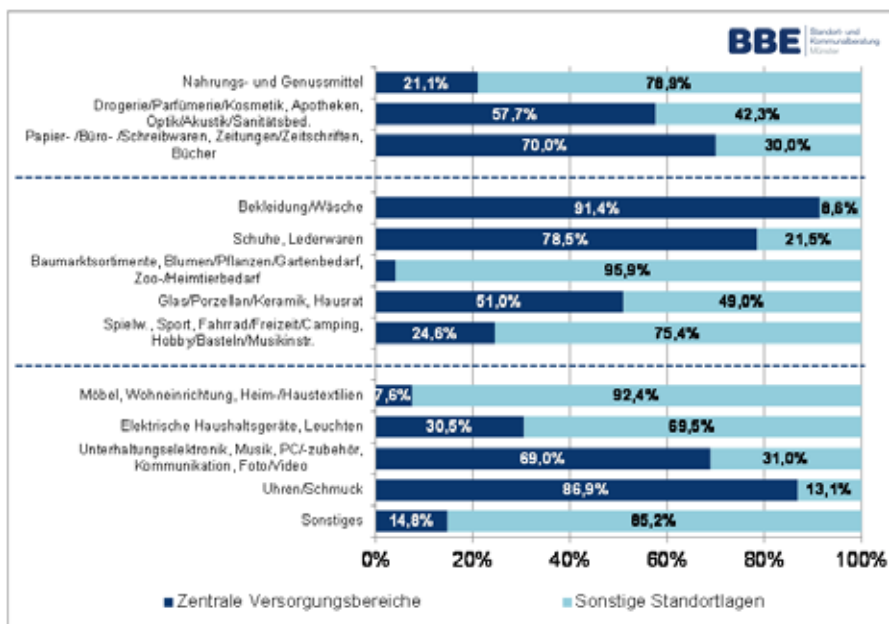
Bei der Herleitung der Ibbenbürener Sortimentsliste sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der örtlichen Gegebenheiten (Kriterien: Bestand, städtebauliche Zielvorstellung / Entwicklungsperspektiven) festzulegen.

Festlegung
durch die Stadt

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung der Sortimentsgruppen in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. in sonstigen Standortlagen der Stadt Ibbenbüren über die einzelnen Warengruppen:

Bestandssituation der
Sortimentsgruppen

Abb. 96: Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen⁵⁷



Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

⁵⁶ OVG Münster (15.03.2013); Az: 10 D 9/11.NE

⁵⁷ Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Konzeptentwurf 2016

Unter Beachtung der zentrenrelevanten Leitsortimente⁵⁸ als Ziel der Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bestandssituation 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 Beispiel für Elektrogeräte aufgezeigt worden ist. 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 innerstädtischen Flächenanteil bzw. Anteil in sonstigen Standortlagen entsprechend eingeordnet werden.

Nahversorgungs-
relevante Sortimente

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

Trotz einer nur untergeordneten Bestandssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt in der Ibbenbürener Sortimentsliste zudem eine Einordnung des nachfolgenden Sortiments als zentren- bzw. als nahversorgungsrelevant.

- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

Dieses Sortiment wird als typisches Randsortiment in Lebensmittelmärkten angeboten und dient damit neben einem Angebot in einem Fachmarkt auch der wohnortnahen Versorgung.

Wie angeführt sind bei der Erstellung der ortstypischen Sortimentsliste die zentrenrelevanten Leitsortimente gemäß LEP NRW zu beachten. Diese prägen in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes. Nicht zuletzt aufgrund

Zentrenrelevante
Leitsortimente

⁵⁸ Die im sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ festgelegten Leitsortimente werden unabhängig von ihrem tatsächlichen Bestand in der Innenstadt von Ibbenbüren per se als zentrenrelevant eingeordnet.

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

- Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
- medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Bücher
- 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)
- 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 Videospielekonsolen)
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung und -schuhe
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
- bespielte Ton- und Bildträger
- Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
- Uhren und Schmuck

Neben den zentrenrelevanten Leitsortimenten gemäß LEP NRW sind die weiteren Einzelhandelssortimente identifiziert worden, die hinsichtlich des Angebotscharakters bzw. der Warenbeschaffenheit, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur in Ibbenbüren zur Angebotsvielfalt im Stadtkern beitragen. Durch den Bestand dieser Sortimente, die im Wesentlichen innerhalb des Stadtkerns liegen, sind diese als zentrenrelevant eingeordnet worden.

Zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Zeitschriften und Zeitungen
- Antiquariate

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

Weitere zentren- relevante Sortimente

- Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
- Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
- Künstler- und Bastelbedarf
- 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)
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Sammlerbriefmarken, -münzen

Deren Flächenanteile liegen aktuell zwar, sofern überhaupt vorhanden, größtenteils außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, stellen aber gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung einer möglichst vielfältigen An-

gebotsmischung innerhalb des Zentrums auch unter dem Entwicklungsgedanken (künftig) zentrenprägende Sortimente dar.

Nachfolgende Sortimente werden im Zentrum von Ibbenbüren lediglich als Randsortimente bzw. in deutlich untergeordneter Größenordnung vorgehalten. Vielmehr finden sich diese Angebotsstrukturen überwiegend außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Aufgrund ihres Sortimentscharakters und der besonderen Standortanforderungen (z. B. Warenbeschaffenheit, Flächenanspruch, Transportbedürftigkeit) können marktgerechte Formate mit den nachfolgenden Sortimentsschwerpunkten nicht in die kleinteiligen Bebauungsstrukturen des Stadtkerns integriert werden. Zudem rufen sie für das zentrentypische Angebotsspektrum nur geringe Synergieeffekte hervor und werden somit auch perspektivisch nur einen begrenzten Beitrag zur Zentrenentwicklung leisten können.

Nicht zentrenrelevante
Sortimente

- 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)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne 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)
- Musikinstrumente und Musikalien
- 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
- Kinderwagen, Kindersitze
- Erotikartikel

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 Ibbenbürener Sortimentsliste ebenfalls 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)

Aufgrund ihres Sortimentscharakters (Warenbeschaffenheit, Flächenanspruch, Transportbedürftigkeit) und dem damit geringen bzw. fehlenden Beitrag zum Zentrencharakter können die ausdifferenzierten Leitsortimente ebenfalls als nicht zentrenprägend für Ibbenbüren eingeordnet werden.

Weitere nicht explizit aufgeführte Sortimentsgruppen können aufgrund ihres tatsächlichen Angebotsschwerpunktes an Standorten außerhalb

der Zentren und ihrer dementsprechenden Eigenschaften ebenfalls 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 auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige⁵⁹:

Abb. 97: 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

⁵⁹ Grundlage der Ibbenbürener Sortimentsliste ist die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes.

Abb. 98: 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
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
Künstler- und Bastelbedarf
Pokale, Vereinsbedarf
Wohnrichtungsartikel (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

Die beiden zuvor aufgeführten Sortimentslisten legen fest, welche Sortimente den nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Hierbei verbleiben alle in den Listen nicht aufgeführten Sortimente als nicht zentrenrelevant. Allerdings kann eine nicht zentrenrelevante Sortimentsliste nicht abschließend oder vollständig sein. Die nachfolgende Auflistung gibt somit die wesentlichen bzw. gebräuchlichsten Sortimente wieder.

Nicht zentrenrelevante
Sortimentsliste =
nicht abschließend

Abb. 99: 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)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne 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)
Musikinstrumente und Musikalien
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, Kindersitze
Erotikartikel

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

5.5 Grundsätze zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung

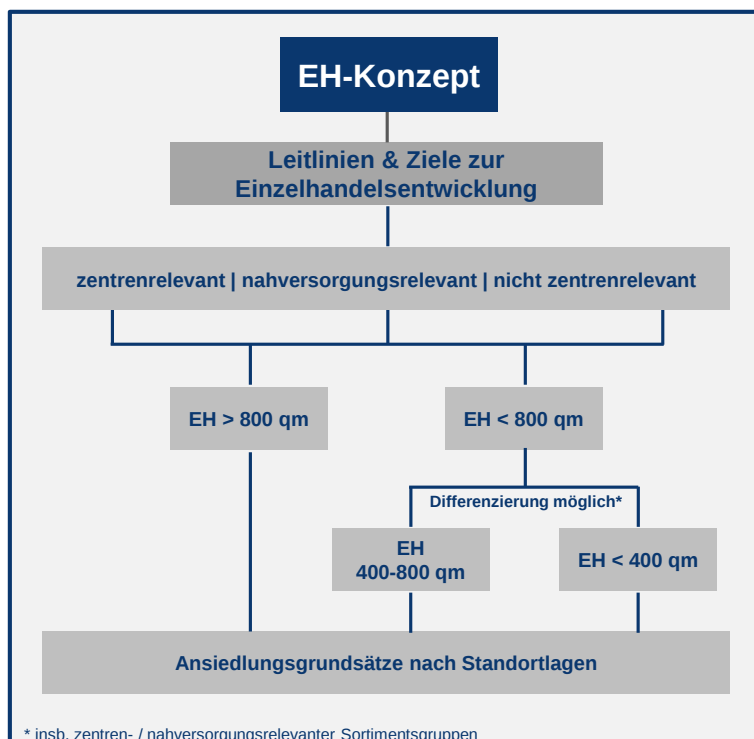
Zur Umsetzung der Leitlinien und Ziele sind Ansiedlungsregeln und Grundsätze für die künftige räumliche Entwicklung der Versorgungsstrukturen und die Steuerung des Einzelhandels auf städtebaulich gewünschte Standorte erforderlich. Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze konkretisieren die Ziele und bilden 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 und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, zur Sicherung und Entwicklung wohnortnaher Versorgung sowie zur räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an Sonderstandorten beitragen. Die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfordert einen gezielten und konsequenten 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. 100: Grundstruktur der Einzelhandelssteuerung in Ibbenbüren



Quelle: eigene Darstellung

Die Leitlinien und Grundsätze differenzieren Einzelhandelsnutzungen nach ihrer Sortimentsrelevanz (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, nicht zentrenrelevant), nach Haupt- und Randsortimenten, ihrem Verkaufsflächenumfang sowie ihrer städtebaulichen Lage.

Die nachfolgenden Ansiedlungsregeln und Grundsätze gelten vor allem für die Bauleitplanung im Rahmen von Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen sowie für Bebauungspläne zum Ausschluss oder zur Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen, wobei für die Zulässigkeit von Vorhaben allein die jeweilige bauplanungsrechtliche Situation (§§ 30 bis 35 BauGB; Bebauungsplanfestsetzungen i. V. m. der BauNVO) maßgebend ist. Bestehende Baurechte bleiben hinsichtlich des genehmigten Bestandes von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz).

Bauplanungsrechtliche
Situation maßgeblich

Ein Steuerungserfordernis ergibt sich nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsgrenze von 800 qm Verkaufsfläche.

5.5.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen insbesondere der räumlich-funktionalen Steuerung des großflächigen Einzelhandels (> 800 qm Verkaufsfläche). Die dafür maßgeblichen Regelungen müssen die teilweise sehr differenzierten raumordnerischen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie die bauplanungsrechtlichen Vorgaben des BauGB und der BauNVO (insb. § 11 Abs. 3) beachten.

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 der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnungsnahen Grundversorgung zuwiderlaufen können⁶⁰ und die deshalb ebenfalls einer bauleitplanerischen Steuerung bedürfen.

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 Be-

Rechtliche Grundlagen

⁶⁰ 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.

sonderen für zentrenprägende Leitsortimente wie Bekleidung oder Schuhe, da z. B. ein Textilfachmarkt mit 500 qm Größe relativ schnell hohe 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.

Andererseits bedürfen kleinere Einzelhandelsläden, die keine versorgungsstrukturelle Bedeutung haben, nicht der bauleitplanerischen Steuerung. Da sich für diese Läden ein allgemeingültiger Anlagentyp allein auf Grundlage der Sortimentsstruktur sowie der Verkaufsfläche nicht rechtsicher definieren lässt, erfordert dessen Bestimmung eine Orientierung an den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, d. h. es bedarf einer Herleitung und Begründung, warum bestimmte Läden von ihrer Größe und Sortimentsstruktur her für die örtliche Situation typisch sind und somit auf Grundlage der örtlichen Verhältnisse einem bestimmten, festsetzungsfähigen Anlagentyp entsprechen.⁶¹

Orientierung an örtlichen
Gegebenheiten

Die Situationsanalyse für die Stadt Ibbenbüren hat einen Bestand von 285 Betrieben mit insgesamt etwa 101.900 qm Verkaufsfläche über alle Sortimente und Betriebsformen hinweg ermittelt, so dass sich hieraus eine durchschnittliche Betriebsgröße von rechnerisch rd. 360 qm ergibt. Ein Schwellenwert für die Strukturelevanz und damit für die Steuerungsnotwendigkeit von kleineren Einzelhandelsbetrieben sollte zudem die typischen Markteintrittsgrößen von mind. 300 qm bis 400 qm für die im Grundsatz auch filialfähigen Betriebsformen wie Fachmärkte o. ä. berücksichtigen.

Örtliche Situation

Angesichts der städtebaulichen Zielvorstellungen ergibt sich hieraus eine Größenordnung von etwa 400 qm Verkaufsfläche als Schwellenwert, ab dem aus städtebaulicher Sicht eine Strukturelevanz gegeben ist und zumindest eine Bewertung oder Prüfung eines Vorhabens erfolgen sollte. Damit existieren in der Stadt Ibbenbüren einschließlich der großflächigen Betriebseinheiten insgesamt 66 Betriebsstätten mit einer Verkaufsfläche oberhalb von 400 qm, die als „strukturelevant“ gelten können. Die aufsummierte Verkaufsfläche dieser Betriebe beläuft sich auf rd. 80.700 qm, was einem Anteil von rd. 79 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Ibbenbüren entspricht.

Strukturelevanz

⁶¹ Will man eine Feindifferenzierung für Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeitsschwelle erreichen, um bestimmte kleinere Betriebe von einem Einzelhandelsausschluss auszunehmen, darf man sich nicht ausschließlich auf die Angabe einer maximalen Verkaufsflächenobergrenze beschränken, sondern muss bestimmte real existierende Betriebstypen identifizieren, die in der sozialen und ökonomischen Realität der Stadt existieren und spezifisch für die örtliche Situation sind.

Die Anzahl der Betriebe mit einem nah- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt, die im Fokus der Zielvorstellung der Sicherung und der Entwicklung der Zentren stehen, beläuft sich hierbei auf 24 sog. „strukturprägende“ Betriebe (ohne großflächige Betriebe) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.600 qm. Hiervon entfallen rd. 57 % auf die schützenswerten Standortbereiche im Sinne dieses Konzeptes. Diese Zahlen machen die Funktion und Bedeutung der strukturprägenden Betriebsstätten auch für die schützenswerten Bereiche deutlich.

Im Umkehrschluss sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche anzunehmen, sofern ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten die Größenordnung von 400 qm nicht überschreitet und der Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. im Nahbereich dient. Dieser sog. „Ibbsbürener Laden“:

„Ibbsbürener Laden“

- umfasst eine maximale Verkaufsfläche von 400 qm und ist damit nicht strukturell relevant,
- weist im Kernsortiment ganz unterschiedliche Sortimente auf, jedoch mit einem Schwerpunkt bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten,
- erfüllt eine ergänzende Versorgungsfunktion bzw. hat nur einen begrenzten Einzugsbereich und
- ist sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch in den sonstigen Geschäftsstraßen in Ibbsbüren zu finden.

Die Betriebe stehen aufgrund ihrer typischerweise geringen Verkaufsfläche nicht in Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen, so dass sie im Hinblick auf das Zentrengefüge nicht strukturell relevant sind.

Insgesamt existieren in der Stadt Ibbsbüren 219 Betriebsstätten, die eine maximale Verkaufsfläche von 400 qm nicht überschreiten, wobei sich der Anteil der Betriebe mit einem nah- bzw. zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt auf rd. 85 % beläuft. Die durchschnittliche Flächengröße dieses „Ibbsbürener Ladens“ liegt hierbei mit weniger als 100 qm deutlich unterhalb der strukturell relevanten Schwelle von 400 qm. Wenn gleich diese Betriebe damit in ihrer Gesamtheit entscheidend zur Angebotsvielfalt insbesondere in den Innenstadtlagen beitragen, lässt sich für den jeweiligen einzelnen Betrieb keine „Strukturellrelevanz“ ableiten. Aufgrund der Kleinteiligkeit dieser Angebotsstrukturen wird das Ziel, zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln, nicht gefährdet.

Ziel soll es vielmehr sein, Läden mit maximal dieser Größenordnung, z. B. zur Stärkung der Wohnumfeldversorgung generell zuzulassen. Für einen solchen „Ibbsbürener Laden“ besteht damit, außerhalb von In-

Steuerungswirkung

dustrie- und Gewerbegebieten, kein Steuerungsbedarf. Durch die Ausnahme vom Ausschluss des Einzelhandels- mit nah- und zentrenrelevanten Kernsortimenten wird sichergestellt, dass das Ziel des Zentrumschutzes mit dem Ziel einer weiterhin existierenden Grundversorgung nicht kollidiert und zugleich die Nutzungsmöglichkeiten betroffener Grundstücke nicht über das erforderliche Maß hinaus beschränkt werden.

5.5.2 Ansiedlungsgrundsätze für den zentrenrelevanten Einzelhandel⁶²

ZIELE

- Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ibbenbüren
- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt (= Hauptzentrum) als bedeutendster Einzelhandelsstandort
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren

Zielsetzung

Neben der Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Ibbenbüren als Mittelzentrum ist die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes innerhalb der Innenstadt eine wesentliche Zielvorstellung. Der Fokus zukünftiger Entwicklungen ist auf diesen Bereich zu lenken, der als schützenswerter Bereich oberste Priorität innerhalb der örtlichen Zentrenstruktur genießt. Die weiteren Nahversorgungszentren sollen in ihrer Funktion gestärkt und weiter ausgebaut werden, ohne dass hierdurch jedoch städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.

GRUNDSÄTZE

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb des Hauptzentrums angesiedelt oder erweitert werden.
- Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden.
- Zum Schutz und zur Entwicklung des Hauptzentrums sind innerhalb der Nahversorgungszentren strukturelevante, jedoch nicht großflä-

Grundsätze & Ausnahmen

⁶² Ohne nahversorgungsrelevante Sortimente; siehe hierzu Kap. 5.5.3

chige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur nach Einzelfallprüfung zulässig.

- 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 sowie an den Sonder- und Fachmarktstandorten soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden.

AUSNAHMEN

- Ausnahmsweise können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, sofern von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Atypische Fallgestaltung; Einzelfallprüfung).
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 400 qm sind außerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten, sofern nicht gezielt ausgeschlossen, allgemein zulässig („Ibbsenbürener Laden“).
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) ausnahmsweise zugelassen werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen künftig nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum angesiedelt werden, um diesen Standortbereich zu sichern und zu entwickeln. Im Umkehrschluss sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt außerhalb des Hauptzentrums ausgeschlossen.

Betriebe > 800 qm

Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können ab einer bestimmten Größenordnung funktionsprägend für die zentralen Versorgungsbereiche sein. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann in der Summe die Funktionsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche beeinträchtigen. Daher sollen auch nicht großflächige, jedoch strukturelevante Einzelhandelsbetriebe (ab 400 qm) mit zentrenrelevantem Kernsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereich

Betriebe < 800 qm

„Hauptzentrum“ angesiedelt werden. In den Nahversorgungszentren sind strukturelevante, jedoch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur nach Einzelfallprüfung zulässig. Hierdurch soll die Grundversorgungsfunktion dieser Zentren gewährleistet und eine Beeinträchtigung des höherstufigen Hauptzentrums vermieden werden.

Klein- und großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment an den Standorten der Nahversorgung (Entwicklung, Arrondierung, Bestand) sollen nicht zulässig sein. Hierbei handelt es sich um Standortbereiche, die mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgehalten werden sollen. Bei den Betrieben der Nahversorgung sind zudem die zentrenrelevanten Randsortimente zu beschränken, um so eine Gefährdung für die Sicherung und Entwicklung schützenswerter Standortbereiche zu vermeiden.

Standorte der
Nahversorgung

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 bzw. strukturelevante Versorgungsfunktionen übernehmen. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und einer Verkaufsflächengröße von bis zu 400 qm („Ibbsbürener Laden“) ist außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten daher planungsrechtlich i. d. R. überall (sofern nicht gezielt ausgeschlossen) zulässig.

Ausnahme:
Atypik,
„Ibbsbürener Laden“

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. Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ist es daher erforderlich, (sofern dies nicht bereits erfolgt ist) den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbe- und Industriegebieten durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen (Ausschluss- und Beschränkungs festsetzungen) auszuschließen.

Ausschluss in
Gewerbegebieten

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. Vertriebsstandort (äußerlich angegliedert und als Bestandteil des Produktionsbetriebes erkennbar). Die Verkaufsfläche sollte eine Größe von maximal 400 qm („Ibbsbürener Laden“) nicht überschreiten⁶³ 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).

Ausnahme:
Fabrikverkauf

Eine weitere Ausnahme gilt für Handwerksbetriebe. So soll der Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung bzw. Produkten, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang⁶⁴ mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten möglich sein („Handwerkerprivileg“). Voraussetzung ist ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang, womit das Ladenlokal dem Handwerksbetrieb räumlich zugeordnet ist, das Ladenlokal im räumlichen Zusammenhang errichtet ist, eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 400 qm („Ibbsbürener Laden“) nicht überschritten ist 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 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

⁶³ Die Größenbegrenzung dient nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern nur der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt (klare Vorgabe zur Sicherstellung der Zentrenverträglichkeit).

⁶⁴ Dies umfasst nicht nur Produkte, welche selbst hergestellt werden, sondern auch solche, die dem jeweiligen Betriebstyp zugeordnet werden können.

5.5.3 Ansiedlungsgrundsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

ZIELE

- Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren (Innenstadt, Nahversorgungszentren) als bedeutende Einzelhandelsstandorte
- Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, möglichst wohnungsnahen Grundversorgung

Zielsetzung

Ziel ist die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung durch Stärkung und Weiterentwicklung funktionsfähiger Zentren sowie durch eine stadtverträgliche Sicherung und Förderung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung. Das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungseinrichtungen soll unter Beachtung der hierarchisch aufgebauten Versorgungsstruktur erhalten sowie sinnvoll ergänzt werden.

GRUNDSÄTZE

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden.
- Auch strukturelevante, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und ausnahmsweise an integrierten Standorten in Wohnsiedlungsbereichen angesiedelt oder erweitert 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 sowie an den Sonder- und Fachmarktstandorten soll die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkten ausgeschlossen werden.

AUSNAHMEN

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung einer möglichst flä-

Grundsätze & Ausnahmen

chendeckenden Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten zugelassen werden, sofern sie der Nahversorgung dienen, Versorgungslücken geschlossen werden und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren ausgehen (Einzelfallprüfung). Diese Ausnahmenvoraussetzungen sind insbesondere in den räumlich definierten Entwicklungsstandorten der Nahversorgung erfüllt.

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 400 qm sind, sofern nicht gezielt ausgeschlossen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten) allgemein zulässig („Ibbsbürener Laden“).
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Einzelfall können auch Tankstellenshops und Kioske in Industrie- und Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen künftig grundsätzlich nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Nahversorgungsbetriebe stellen nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für gewachsene Ortskernlagen in den Stadtteilen. Angesichts der Bedeutung dieser Betriebe kommt ihnen für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Betriebe > 800 qm

Zudem sollen auch die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, die aufgrund ihrer Flächendimensionierung strukturprägend / -relevant sind (ab 400 qm, „Ibbsbürener 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

Die Zulässigkeit (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb der Nahversorgungszentren richtet sich nach dessen Versorgungsfunktion des jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereichs. Negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche insbesondere „höherer Hierarchie“ (hier: Hauptzentrum) müssen ausgeschlossen werden.

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 Versorgung ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden, wenn diese wohnsiedlungsräumlich integriert sind, der Nahversorgung dienen und die Zentren nicht negativ beeinträchtigen. Solche integrierten Nahversorgungsstandorte sollen das Zentrennetz sinnvoll ergänzen. Diese Ausnahmevoraussetzungen sind im Besonderen die identifizierten Entwicklungsstandorte der Nahversorgung sowie eingeschränkt die Nahversorgungsstandorte der Arrondierung, die jeweils im Sinne einer wohnortnahen Versorgung eine zentrenergänzende Versorgungsfunktion übernehmen. Möglichkeiten der Stärkung können die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen. Neben der Standortsicherung ist auch eine Neuerrichtung dort möglich, wo die Nahversorgung derzeit nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist (Einzelfallprüfung).

Entwicklungsstandorte
der Nahversorgung;
Nahversorgungs-
standorte Arrondierung

Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgungsstandorte ist es erforderlich, den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentren und der identifizierten Entwicklungsstandorte der Nahversorgung durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Hierzu zählen auch die weiteren identifizierten Standorte der Nahversorgung mit Bestandsschutz. Diese übernehmen im Zentrenkonzept zwar ebenfalls eine Versorgungsfunktion, sie haben aber aufgrund ihrer städtebaulich nicht integrierten Lage keine Versorgungsfunktion als integrierte Nahversorgungsstandorte. Sie können vielmehr bestehende Zentren- und Nahversorgungsstrukturen gefährden und diesen notwendige Entwicklungsspielräume nehmen. Diese Standorte sind daher auf den Bestandsschutz für die genehmigte und ausgeübte Nutzung festzuschreiben.

Bestandsstandorte
der Nahversorgung

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgungsstandorte (und damit in Mischgebieten (MI) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in Gebieten gemäß § 34 BauGB) zugelassen werden, sofern diese wohnsiedlungsräumlich integriert sind, der Nahversorgung dienen und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Atypische Fallgestaltung). Solche Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind somit nur in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe zu Wohngebieten zulässig, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind sowie deren Unschädlichkeit für die Zentren dargelegt werden

Ausnahme:
Atypik,
„Ibzenbürener Laden“

kann, d. h. zusätzliche Angebote dürfen die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen (Einzelfallprüfung). Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 400 qm Verkaufsfläche zu erwarten. Dem zu Folge ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einer Verkaufsflächenengröße von bis zu 400 qm außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten planungsrechtlich i. d. R. überall (sofern nicht gezielt ausgeschlossen) zulässig.

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.

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 Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden.

Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstandorte ist in Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Die o. g. Ausnahmeregelungen zu Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Entwicklungsstandorte der Nahversorgung und Nahversorgungsstandorte der Arrondierung gelten damit ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Kleinteilige wohnungsnahe Grundversorgung möglich, sofern die Versorgung der im Gebiet Wohnenden dient

Agglomerationen außerhalb ZVB

Ausschluss in Gewerbegebieten

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 ausnahmsweise zugelassen werden („Fabrikverkauf“ und „Handwerkerprivileg“). Es gelten die bereits angeführten Voraussetzungen (siehe Kap. 5.5.2).

Ausnahme:
Fabrikverkauf und
Handwerkerprivileg

Um Kiosken und Tankstellenshops Ansiedlungs- und Entwicklungsperspektiven einzuräumen und damit beispielsweise die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen zu sichern, sind sie ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig, sofern ihre Verkaufsfläche angemessen dimensioniert ist. Damit wird zugleich sichergestellt, dass sie die städtebauliche Zielsetzung „Schutz und Stärkung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche“ nicht beeinträchtigen.

Ausnahme:
Tankstellenshop, Kioske

5.5.4 Ansiedlungsgrundsätze für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

ZIELE

- Sicherung funktionaler Ergänzungsstandorte und zentrenverträgliche Entwicklung des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Standorten der Nahversorgung sowie den Sonder- / Fachmarktstandorten

Zielsetzung

Ziel ist die räumliche Konzentration des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Sonder- / Fachmarktstandorte und damit die Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Nahversorgungsstandorten sowie den Sonder- / Fachmarktstandorten.

GRUNDSÄTZE

- Die Ansiedlung oder Erweiterung von klein- bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.
- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig an Sonder- / Fachmarktstandorten angesiedelt oder erweitert werden (Bündelung).

Grundsätze &
Ausnahmen

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Einzelfall im gesamten Stadtgebiet zulässig, sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden (z. B. Totalausschluss des Einzelhandels in Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 5 BauNVO), bei großflächigen Betrieben eine Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich gegeben ist und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungslagen (Entwicklungsstandorte der Nahversorgung; Nahversorgungsstandorte der Arrondierung) ausgehen.
- Branchenübliche 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 darf.

AUSNAHMEN

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

Die Ansiedlung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Aufgrund ihrer Struktur, ihrer Warenbeschaffenheit sowie der besonderen Standortanforderungen ergeben sich gegenüber dem zentrentypischen Angebotsspektrum jedoch nur geringe Synergieeffekte.

Innerhalb der Entwicklungsstandorte der Nahversorgung sowie der Arrondierungsstandorte sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten indes auszuschließen. Diese Standortbereiche leisten einen wesentlichen Beitrag u. a. im Sinne einer möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Versorgung und sind von daher gegenüber Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu sichern.

Angesichts des Zielsystems für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ibbenbüren sollten Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aus städtebaulich-funktionalen Gründen räumlich daher vorrangig auf die bestehenden Sonder- / Fachmarktstandorte gelenkt werden (Bündelung). Eine Bündelung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hinsichtlich der Vermeidung eines unnötigen

Standortlagen des
nicht zentrenrelevanten
Einzelhandels

Sonder- / Fachmarkt-
standorte

Verbrauches vorhandener Ressourcen und der besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen zu fördern.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Einzelfall darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet zulässig (Einzelfallprüfung), sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden, bei großflächigen Betrieben eine Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich gegeben ist, von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung ausgehen sowie weitere städtebauliche und raumordnerische Ziele nicht dem entgegen stehen. Hierzu kommen grundsätzlich auch die Bestandsstandorte der Nahversorgung in Betracht, da diese keine Versorgungsfunktion als integrierte Nahversorgungsstandorte übernehmen.

Sofern die Stadt Ibbenbüren ihre Industrie- bzw. Gewerbegebiete, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht, ausschließlich für Handwerk und produzierendes Gewerbe sichern will, ist in diesen der Einzelhandel generell nach § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen. Ausnahmen bilden hierzu lediglich der „Fabrikverkauf“, das „Handwerkerprivileg“ sowie Angebotsformen des atypischen Einzelhandels.

GE/GI-Gebiete ohne
Einzelhandels-
vorprägung

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 der zentralen Versorgungsbereiche und der Entwicklungsstandorte der Nahversorgung zu vermeiden. Um negative 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.

Beschränkung der
Randsortimente

Negative städtebauliche Auswirkungen auf gewachsene Strukturen sind in der Regel dann auszuschließen, sofern der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. insgesamt max. 2.500 qm begrenzt wird.⁶⁵ Auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe soll eine Beschränkung der Randsortimente dahingehend gelten, dass der Charakter eines nicht zentrenrelevanten Sortiments-

⁶⁵ 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.

schwerpunktes 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.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen⁶⁶ können regelmäßig ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Ferner ist für die Annahme eines Randsortiments festzulegen, dass ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment gegeben sein muss. Die Flächen für Randsortimente dürfen auch nicht von einem einzigen 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

5.5.5 Zusammenfassung: Ansiedlungsgrundsätze im Überblick

Die nachfolgende Grafik zeigt die wesentlichen funktionalen Zuordnungen nach Standortkategorien sowie die hiermit verbundenen Leitlinien und Grundsätze für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist allein die jeweilige bauplanungsrechtliche Situation maßgebend. Das Konzept selbst kann Baurecht weder schaffen noch aufheben.

⁶⁶ Ggf. in Abhängigkeit von der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs

Abb. 101: Räumlich-funktionale Zuordnung

Zentrenmodell	Zentrenrelevante Kernsortimente	Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
Schützenswerte Standortbereiche			
Hauptzentrum	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*	klein- / großflächig
Nahversorgungszentren	kleinflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	klein- / großflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	klein- / großflächig
Entwicklungsstandorte der Nahversorgung	nicht zulässig	klein- / großflächig* (großflächig unter bestimmten Voraussetzungen)	nicht zulässig
Nahversorgungsstandorte Arrondierung	nicht zulässig	klein- / großflächig* (großflächig unter bestimmten Voraussetzungen)	nicht zulässig
Bestandsstandorte Nahversorgung	nicht zulässig	Bestandsschutz	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 % max. 2.500 qm
Sonstige Standorte	„Ibbsbürener Laden“	„Ibbsbürener Laden“**	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 % max. 2.500 qm
Ausgewiesene Sonder- und Fachmarktstandorte	nicht zulässig	nicht zulässig	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 %; max. 2.500 qm
*ggf. Nachweis der Verträglichkeit; ** in begründeten Ausnahmefällen auch größer mit Einzelfallprüfung			

Quelle: eigene Darstellung

6 Strategien und Empfehlungen für die Stadt Ibbenbüren

Zur Stärkung und Weiterentwicklung der Stadt Ibbenbüren als Einzelhandelsstandort sollen mögliche Strategien und Entwicklungspotenziale aufgezeigt werden. Diese betreffen sortiments- bzw. betreiberspezifische Entwicklungspotenziale sowie städtebauliche Entwicklungsansätze für die Innenstadt.

6.1 Entwicklungspotenziale in Ibbenbüren

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gibt den Rahmen für die zukünftige Entwicklung und sorgt für Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit durch ein Modell der städtebaulich-funktionalen Arbeitsteilung zwischen den unterschiedlichen Standorten. In einigen Entwicklungskonzepten werden darüber hinaus so genannte Flächenkorridore ermittelt, die auf Grundlage anzustrebender Zielzentralitäten die möglichen Flächenentwicklungen in einzelnen Sortimenten quantifizieren. Diese geben nach Einschätzung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster jedoch nur bedingt und lediglich rechnerisch die tatsächlichen Entwicklungschancen einer Stadt oder eines Standortes wieder. Wie die Entwicklungen in vielen Städten oftmals zeigen, generiert eine bereits bestehende hohe Attraktivität oder auch Zentralität zusätzliche Anziehungskraft auf weitere Betriebe und Betreiber, die sich auf diese Weise deren Frequenz zu Nutze machen. Somit stellt sich die Frage, woraus mögliche Zielzentralitäten abgeleitet werden können.

Begrenzte Aussagekraft
rein quantitativer
Entwicklungskorridore

Zugleich erfordern bestimmte Anbieter oder Angebotsformen Mindestgrößen 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 Möbel- und Einrichtungshäuser ablesen. Hier ist die Markteintrittsgröße der regional und überregional agierenden Anbieter auf i. d. R. minimal 20.000 qm Verkaufsfläche angestiegen, was einen wirtschaftlichen Einzugsbereich von mindestens 100.000 Verbrauchern voraussetzt.

Größensprung der
Vorhaben

Zusammenfassend heißt dies, dass es entweder gelingt, ein entsprechendes Format für einen Standort zu gewinnen oder aber möglicherweise keine Ansiedlungen und somit Flächenentwicklungen realisieren 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 Neuausrichtung ortsansässiger Anbieter erzielt werden. So zeigen Erfahrungen aus entsprechenden Projekten, dass durch eine (konzeptionelle) Umgestaltung und Aufwertung des Erscheinungsbildes – ggf. ergänzt durch Arrondierungsmaßnahmen – Umsatzsteigerungen und damit eine höhere Kaufkraftbindung erzielt werden können. Eine verbesserte Umsatz- und Ertragssituation trägt somit letztlich zur Sicherung der jeweiligen Betriebsstätte sowie der lokalen Angebotsqualität bei.

Entwicklung im Bestand

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel besteht mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von 94,4 % eine quantitativ gute Ausstattung mit Angeboten unterschiedlicher Betreiber und Formate. Es ist allerdings festzustellen, dass bei den örtlichen Betreibern oder zumindest bei einzelnen von ihnen vor dem Hintergrund allgemeiner Marktanpassungen im Lebensmitteleinzelhandel der Wunsch nach Erweiterungen ihrer bestehenden Betriebsstätten besteht. Die begrenzten Entwicklungspotenziale sollten somit für Erweiterungs- oder Verlagerungsabsichten eingesetzt werden, die vorrangig der Zentrenentwicklung oder der verbrauchernahen Versorgung dienen. Darüber hinaus sind die Neuansiedlung ergänzender oder spezialisierter Fachmarktbetreiber (z. B. Biomärkte) oder einzelne Ergänzungen durch spezialisierte Fachanbieter (z. B. Süßwaren, Tee) wünschenswert.

Nahrungs- und
Genussmittel

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortiment Drogerieartikel liegt mit 91,7 % etwas niedriger. Auch wenn somit zumindest rechnerische Abflüsse bestehen, so ist die Angebotssituation in Ibbenbüren als attraktiv zu bezeichnen, so dass die Ansiedlung gänzlich neuer Formate nicht zu erwarten ist. Ein rechnerischer Anstieg der Bindungsquote ist zudem bei möglichen Erweiterungsmaßnahmen der örtlichen Lebensmittelhändler und somit auch einem erweiterten Randsortiment zu erwarten.

Drogerieartikel

Im typischerweise innenstadtprägenden Sortimentsbereich der persönlichen Ausstattung (u. a. Bekleidung / Schuhe) verzeichnet Ibbenbüren derzeit deutliche Kaufkraftzuflüsse. Andererseits generiert die heute schon vorhandene Attraktivität des Angebotes mögliche weitere Entwicklungen. Wenngleich die Planungen u. a. auf dem MAGNUS-Areal bis dato noch nicht realisiert werden konnten, so sind doch weitere Ansiedlungen regionaler oder auch bundesweit agierender Modehäuser durchaus denkbar, die somit auch Synergieeffekte mit den bereits vorhande-

Persönliche Ausstattung

nen Anbietern erzeugen können. Eine weitere Verdichtung des Angebotes kann zudem mittels diverser Spezialanbieter sowie ergänzender (Discount-)Fachmärkte wie VÖGELE oder NKD sowie RENO oder SHOE4YOU o. ä. erfolgen.

Im Baumarktsegment besteht mit zwei leistungsfähigen Baumarktbetreibern eine gute Kaufkraftabdeckung. Ein etwaiger Anpassungsbedarf kann sich ggf. durch Modernisierungsmaßnahmen bzw. durch die Arrondierung bestehender Strukturen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit aufgrund veränderter Anforderungen (Marktanpassung) ergeben.

Baumarktsegment

Rechnerische Kaufkraftabflüsse sind derzeit bei Möbel- und Einrichtungsbedarf gegeben, wenngleich in Ibbenbüren u. a. ein inhabergeführtes Möbelhaus ansässig ist. Allerdings ist bei Möbeln in den letzten Jahren ein erhebliches Flächenwachstum zu verzeichnen, so dass sich die Marktposition insbesondere der überregional bedeutsamen Möbeleranbieter noch mal gesteigert hat und zu Lasten mittelgroßer Anbieter geht. Trotz dieser Wettbewerbsstrukturen ist jedoch beispielsweise eine Entwicklung mit Möbeldiscountfachmärkten vorstellbar.

Möbel- und
Einrichtungsbedarf

Bei Unterhaltungselektronik werden aufgrund örtlicher Angebotsstrukturen (u.a. EXPERT) für ein Mittelzentrum gute Kaufkraftbindungsquoten erreicht, wenngleich weiterhin gewisse Kaufkraftabflüsse feststellbar sind. Eine vollständige Kaufkraftbindung ist allerdings nicht zu erwarten. Gerade in diesem Bereich werden Entwicklungen zudem nur schwierig zu realisieren sein. Die Marktentwicklung der letzten Jahre hat nicht nur zu einer Zunahme des Online-Handels geführt, sondern auch zu einer Konzentration auf immer größere Betriebseinheiten oder damit notwendigerweise verbundene Standortgrößen. Etwaige mögliche Entwicklungen in diesem Bereich werden sich daher auf kleinteilige, inhabergeführte Formate mit einer notwendigen Spezialisierung (insbesondere Serviceleistungen wie Werkstatt, Installation vor Ort sowie Beratungsqualität) konzentrieren.

Unterhaltungselektronik

Neben einer Gewinnung größerer filialisierter Anbieter wird die Entwicklung in Ibbenbüren durch eine Vielzahl örtlicher, i. d. R. inhabergeführter Betriebe getragen, was allerdings eine gezielte Ansprache möglicher Betreiber sehr erschwert. Zudem treten hier auch spezifische Probleme z. B. bei der Unternehmensnachfolge gegenüber den Filialunternehmen auf.

Inhabergeführte Formate

An manchen Standorten finden sich Spezialisten, die aufgrund ihrer doch recht engen Zielgruppenorientierung oftmals regionale Einzugsgebiete generieren. Als Beispiele seien hier nur Fachanbieter für Sportartikel (Reitsport, Anglerbedarf, Outdoor, Skisport o.ä.) oder sonstige Spezialangebote wie Brautmoden genannt. Allerdings werden in diesem Zusammenhang oftmals erhöhte Anforderungen an die verkehrliche Er-

Spezialanbieter

reichbarkeit gestellt, um auch Ortsfremden eine leichte Anfahrt zu ermöglichen. Die örtliche Präsenz des großen Fachmarktes „MUSIK PRODUKTIV“ ist ein Beispiel für ähnliche Formate.

Die Anforderungen an die Objekteigenschaften differieren nach Branche und Betreiberkonzept recht deutlich. Während Fachmärkte in aller Regel eine Verkaufsflächendimensionierung von mindestens 300 bis 400 qm Verkaufsfläche benötigen, sind Fachgeschäfte in wirtschaftlichen Größenordnungen in aller Regel schon mit etwa 80 bis 100 qm Verkaufsflächen zu führen. Insbesondere Fachmärkte suchen die Nähe zu frequenzstarken Magnetbetrieben, weshalb die Verfügbarkeit entsprechender Flächen und Objekte in unmittelbarer Anbindung an den Magnetbetrieb förderlich sein kann.

Anforderungen an
Objekte

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

Profilierung örtlicher
Anbieter

Besondere Herausforderungen für den örtlichen Einzelhandel ergeben sich 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. Dennoch sind die einzelnen Betriebe sowie auch der Standort Ibbenbüren insgesamt gefordert, das Internet als Absatz-, Marketing- und Kommunikationskanal (z. B. durch eigene Website) zu nutzen, um vom Kunden „gefunden“ zu werden. Hierfür bieten sich verschiedene Formen und Intensitäten der Nutzung an, die je nach Betrieb und Zielgruppe individuell ausgerichtet sein können. Ein Verzicht auf derartige Marketing- und Kommunikationsmittel wird indes langfristig zu einem deutlichen Verlust der Wettbewerbsfähigkeit führen.

Herausforderung
Online-Handel

Wenngleich oftmals durch den serviceorientierten Einzelhandel ein „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. Ebenso versuchen teilweise örtliche Initiativen durch Vernetzung sowie gemeinsame Bestell- und Lieferforen die Attraktivität des örtlichen Handels zu bündeln und somit auszubauen. Zukünftig gilt es für den stationären Handel mehr denn je, seine spezifischen Stärken, wie das unmittelbare „Erleben und Erfassen“, persönliche Kommunikation oder Individualität in den Vordergrund zu stellen.

Die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ibbenbüren unterliegt selbstverständlich nicht nur den angebots- und nachfrageseitigen Faktoren des Einzelhandels selber, sondern auch den sonstigen Rahmenbedingungen, welche die Vielfalt, Attraktivität und Individualität einer Stadt ausmachen.

Rahmenbedingungen

Wesentliches Element stellen hier städtebauliche Qualitäten wie z. B. eine hohe Aufenthalts- und Verweilqualität oder die attraktive Einbindung historisch-baulicher sowie naturräumlicher Gegebenheiten dar. Auch gewinnt angesichts des demografischen Wandels sowie der bequemen Alternative durch Online-Shops eine weitergehende Barrierefreiheit nicht nur der Läden, sondern auch des öffentlichen Raums eine zunehmende Bedeutung.

Städtebauliche
Voraussetzungen

Neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen in Ibbenbüren spielen sonstige Angebote oder Strukturen wie Gastronomie und Hotellerie, Kultur- und Freizeitangebote, Dienstleistungen oder Gemeinbedarfseinrichtungen eine wesentliche Rolle für die Attraktivität einer Einkaufsstadt.

Einflussfaktoren für
Handelsentwicklungen

In diesem Zusammenhang kann beispielsweise auch ein attraktiver und frequenzstarker Wochenmarkt einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Lebendigkeit eines Ortskerns leisten. Als Veranstaltungen mit langjähriger Tradition bieten Wochenmärkte das Potenzial für eine spezialisierte Ergänzung des örtlichen Einzelhandelsangebotes sowie zu einer Frequenzsteigerung für die umliegenden stationären Einzelhandelsgeschäfte. Die Optimierung von Warenangebot und Sortimentsstruktur, Erscheinungsbild und Standgestaltung ebenso wie eine gezielte Vermarktung des Wochenmarktes kann vielerorts zur weiteren Attraktivitätssteigerung beitragen.

Attraktivitätsfaktor
Wochenmarkt

Neben diesen harten Faktoren haben auch qualitative Aspekte wie Image, Sauberkeit und Sicherheit, Bürgernähe oder Identifizierung mit seiner Stadt einen Einfluss auf die Wahl einer Einkaufsstadt. Allerdings würde die Untersuchung dieser Faktoren den Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Instrument zur (planungsrechtlichen) Festlegung der künftigen Einzelhandelsentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sprengen. Dementsprechende Gesichtspunkte sollten stattdessen in einem separaten, vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept losgelösten Schritt im Rahmen weiterer Maßnahmen zur (Innen-) Stadtentwicklung betrachtet bzw. erarbeitet werden.

6.2 Strategien und Empfehlungen für den mittelständischen Handel

Der mittelständische Handel trägt vorrangig in kleineren Städten und Gemeinden zur Attraktivität und Unverwechselbarkeit des Stadtbildes

Zunehmende Uniformität
der Innenstädte

bei. Allerdings zählt insbesondere die Betriebsform des inhabergeführten Handels in den letzten Jahren zu den deutlichen Verlierern im Wettbewerb insbesondere der Fachmärkte, diskontierender Angebotsformen sowie des Onlinehandels.⁶⁷ Ergebnis ist eine zunehmende Uniformität der Innenstädte und Zentren. Ein attraktiver und wirtschaftlich leistungsfähiger inhabergeführter Handel in Ergänzung zu dem filialisierten Fachhandel ist wesentliches Element zur Positionierung und Profilierung von Städten und Gemeinden als attraktiver Einkaufsstandort.

In diesem Zusammenhang spielen qualitative Merkmale sowohl des inhabergeführten als auch des filialisierten Handels eine entscheidende Rolle: Der zunehmende Wettbewerb im Einzelhandel sowie das anhaltende Flächenwachstum haben in den letzten Jahren nicht nur zu einem verstärkten Wettbewerb quantitativer Größen geführt, sondern die qualitativen Aspekte zunehmend wichtiger werden lassen. Zur Beurteilung eines Einzelhandelsstandortes bedarf es nicht nur der Bestandserhebung quantitativer Aspekte, wie z. B. der Verkaufsflächenumsätze, sondern auch der Beurteilung des Erscheinungsbildes, einer mittelfristigen Wettbewerbsfähigkeit sowie einer klaren Zukunftsorientierung.

Qualitätswettbewerb

Der mittelständische Handel steht oftmals vor der Herausforderung, auf zumeist deutlich geringerer Fläche als andere Angebotsformen ein für den Kunden attraktives Angebot vorhalten zu müssen. In diesem Zusammenhang muss sich das Angebot des Fachhandels auf bestimmte Sortimente und Produktgruppen konzentrieren, hier allerdings in einer wettbewerbsfähigen Angebotstiefe vorgehalten werden. Der hieraus resultierende Verzicht auf Angebotsbreite kann durch Kompetenz in den anderen (Kernsortiments-)Bereichen wettgemacht werden. Wichtig ist eine Kontinuität und Verlässlichkeit des Angebotes.

Konzentration schafft
Kompetenz

Neben klassischen Individualkonzepten haben sich in den letzten Jahren Erfolgsmodelle auf dem Markt durchsetzen können, die auf andere Standorte übertragen werden können. Dies sind insbesondere Franchisemodelle oder aber lizenzierte Store- und Shopkonzepte. Insbesondere so genannte Flächenkonzepte verbinden die Vorteile eines filialisierten Unternehmens wie leistungsfähige Beschaffungs- und Vertriebsstrukturen mit den Vorteilen inhabergeführter Modelle wie die Nähe zum Kunden sowie deren individuelle Ansprache.

Übertragbare
Erfolgsmodelle

Im Handel haben sich zahlreiche Formen der horizontalen Kooperation entwickelt. Dies sind neben den Einkaufsverbänden und Verbundgrup-

Horizontale und vertikale
Kooperation

⁶⁷ Die Ursachen für eine Verschiebung der Marktanteile im Handel liegen zum einen vorrangig in einem veränderten Verbraucherverhalten wie einer zunehmenden Discountorientierung oder gewachsener Mobilität, zum anderen aber auch einer dynamischen Entwicklung der Angebotsstrukturen. Als Beispiele seien hier die Vertikalisierung des Handels sowie die zunehmende Konzentration von „Handelsmacht“ genannt. Einher geht sie mit zunehmender Technisierung und Rationalisierung der Betriebe.

pen zunehmend mehr Marketingverbünde. Hinzu kommen örtliche Kooperationen wie etwa Werbegemeinschaften oder branchenbezogene Kooperationen wie Erfa-Gruppen⁶⁸. Zu den Formen vertikaler Kooperation gehören neben den bereits erwähnten Flächenkonzepten sowie Franchisemodellen auch Zielvereinbarungen zwischen Industrie und Handel. Diese reichen von Vereinbarungen über Lieferabnahmen und -terminen bis hin zu solchen über Datenaustausch oder gemeinsamer Marketingmaßnahmen.

Wesentliche Aktionsparameter und somit Botschaften des inhabergeführten Handels sind Service- und Beratungsqualitäten. Diese können jedoch nur durch qualifizierte und motivierte Mitarbeiter erbracht werden. Neben fachlicher Kompetenz sowie Freundlichkeit des Verkaufspersonals sind der Auftritt der Mitarbeiter, Teamgeist sowie die Personalstrukturen wesentliche Aktionsparameter in einer eindeutigen Positionierung des Unternehmens, wie jüngere Untersuchungen z. B. der BBE München belegen. Bei der Auswahl weitergehender Serviceleistungen ist eine kritische Überprüfung sinnvoll, welche Maßnahmen sowohl einzelbetrieblich als auch betriebsübergreifend für eine Verbesserung der Serviceorientierung ergriffen werden können.

Zudem bieten die Verbesserung des Marktauftrittes und des gesamten Erscheinungsbildes Chancen sowohl für die Weiterentwicklung des jeweiligen Betreibers als auch für den Handelsstandort insgesamt. Besonders Augenmerk sollte auf den Aspekten Außenfront- und Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation sowie Ausleuchtung liegen, die größtenteils schon mit relativ einfachen finanziellen Mitteln sowie entsprechendem handwerklichen bzw. kaufmännischem Geschick in Angriff genommen und umgesetzt werden können.

Informationen zu den oben aufgeführten Handlungsansätzen liefern auch zahlreiche Fachdokumentationen. Hilfestellung können zudem Verbände und Kooperationen sowie professionelle Berater leisten. Bewährt haben sich insbesondere Qualitäts-Initiativen innerhalb der Kaufmannschaft wie z. B. gemeinsame Workshops, Begehungen, Schaufensterwettbewerbe, etc. zur betrieblichen Weiterentwicklung des Haupteinkaufsbereiches.⁶⁹

Service- und
Beratungsqualitäten

Marktauftritt und
Erscheinungsbild

Vertiefende
Informationen

⁶⁸ Gruppen zum Austausch von Erfahrungen

⁶⁹ Vgl. hierzu u. a. <http://www.qualitaetsroute-dortmund.de/>; ein Verbundprojekt von rd. 50 Einzelhändlern in der Dortmunder Innenstadt, bei dem verschiedene Maßnahmen in den Bereichen Serviceorientierung, Marktauftritt, Beratung sowie Marketing zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsbetriebe durchgeführt wurden.

7 Schlusswort

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren stellt die Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes dar. Es bietet vor allem Chancen zur weiteren Stärkung der Stadt Ibbenbüren als Einkaufsstandort in der Region und damit auch zur Sicherung und Entwicklung seiner kommunalen Versorgungsfunktion.

Beurteilungs- und
Abwägungsgrundlage

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

Entscheidungs- und
Orientierungsrahmen

Zur Umsetzung des politisch beschlossenen Konzeptes und seiner rechtlichen Absicherung bedarf es der Zustimmung des Rates der Stadt Ibbenbüren zu den grundlegenden Bestandteilen des Konzeptes wie dem Standort- und Zentrenkonzept, den zentralen Versorgungsbereichen, der örtlichen Sortimentsliste sowie den Ansiedlungsregeln. In seiner Sitzung vom 10. November 2016 hat der Rat der Stadt daher das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen.

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 Ibbenbüren 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	6
Abb. 2: Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel	8
Abb. 3: Entwicklung der Betriebsstätten	9
Abb. 4: Anteil der Online-Käufer an der deutschen Bevölkerung von 2000 bis 2014	12
Abb. 5: Umsatzanteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandels-umsatz.....	13
Abb. 6: Umsatzstärkste Warengruppen im Online-Handel	14
Abb. 7: Räumliche Lage	18
Abb. 8: Zentralörtliche Funktion in der Region.....	19
Abb. 9: Regionale Wettbewerbsstandorte	20
Abb. 10: Siedlungsstruktur der Stadt Ibbenbüren	21
Abb. 11: Bevölkerungsverteilung in Ibbenbüren	22
Abb. 12: Bevölkerungsvorausberechnung	22
Abb. 13: Erhebungssystematik	23
Abb. 14: Betriebe und Sortimente.....	26
Abb. 15: Betriebsstättendichte im Vergleich	27
Abb. 16: Verkaufsflächen und Verkaufsflächenentwicklung (2009 – 2015) in Ibbenbüren	28
Abb. 17: Verkaufsflächenausstattung in Ibbenbüren	29
Abb. 18: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	30
Abb. 19: Verkaufsflächenausstattung nach Standortlagen	31
Abb. 20: Anteile der Einzelhandelsbetriebe nach Verkaufsflächenkategorien.....	32
Abb. 21: Einzelhandelsschwerpunkte gemäß Einzelhandelskonzept 2009	33
Abb. 22: Fotos Hauptlage	34
Abb. 23: Fotos öffentlicher Raum	35
Abb. 24: Nutzungsmischung Innenstadtzentrum	36
Abb. 25: Fotos örtliche Magnetbetriebe	37
Abb. 26: Betriebsgrößenstruktur in der Innenstadt	38

Abb. 27: Einzelhandelsdichte im Hauptgeschäftsbereich	39
Abb. 28: Einzelhandelslagen im Hauptgeschäftsbereich	41
Abb. 29: Fotos MAGNUS-Areal	42
Abb. 30: Profil Innenstadtzentrum	42
Abb. 31: Nutzungsmischung Laggenbeck	44
Abb. 32: Fotos Ortskern Laggenbeck	45
Abb. 33: Foto Magnetbetrieb in Laggenbeck	45
Abb. 34: Nutzungsmischung Püßelbüren	46
Abb. 35: Fotos Ortskern Püßelbüren	47
Abb. 36: Fotos Magnetbetriebe in Püßelbüren	47
Abb. 37: Nutzungsmischung Dickenberg	48
Abb. 38: Fotos Ortskern Dickenberg	49
Abb. 39: Nahversorgungssituation in Ibbenbüren (Gesamtstadt)	50
Abb. 40: Nahversorgungssituation in der Kernstadt	51
Abb. 41: Kriterien zur Standortbewertung	52
Abb. 42: Standorte der Nahversorgung	52
Abb. 43: Kurzprofil Standort Nr. 1 – Innenstadt (REWE, NETTO)	53
Abb. 44: Kurzprofil Standort Nr. 2 – Münsterstraße (K+K, ALDI)	54
Abb. 45: Kurzprofil Standort Nr. 3 – Rheiner Straße (K+K, ALDI)	55
Abb. 46: Kurzprofil Standort Nr. 4 – Bockradener Straße (K+K)	56
Abb. 47: Kurzprofil Standort Nr. 5 – Osnabrücker Straße (LIDL)	57
Abb. 48: Kurzprofil Standort Nr. 6 – Püßelbürener Damm (K+K)	58
Abb. 49: Kurzprofil Standort Nr. 7 – Bockwiesenstraße (K+K)	59
Abb. 50: Kurzprofil Standort Nr. 8 – Riesenbecker Postweg (SMAK)	60
Abb. 51: Kurzprofil Standort Nr. 9 – Gravenhorster Straße (LIDL)	61
Abb. 52: Kurzprofil Standort Nr. 10 – Laggenbecker Straße (MARKTKAUF)	62
Abb. 53: Kurzprofil Standort Nr. 11 – Ortskern Laggenbeck (K+K)	63
Abb. 54: Kurzprofil Standort Nr. 12 – Mettinger Straße (PENNY)	64

Abb. 55: Kurzprofil Standort Nr. 13 – Ibbenbürener Straße (ALDI).....	65
Abb. 56: Kurzprofil Standort Nr. 14 – Alstedder Straße (NETTO).....	66
Abb. 57: Kurzprofil Standort Nr. 15 – Ortskern Püßelbüren (MARKANT, ALDI).....	67
Abb. 58: Kurzprofil Standort Nr. 16 – Dickenberg (EDEKA)	68
Abb. 59: Kurzprofil der Sonder- / Fachmarktstandorte	70
Abb. 60: Kaufkraft in der Region.....	72
Abb. 61: Kaufkraftpotenzial in Ibbenbüren.....	73
Abb. 62: Bindungsquoten	75
Abb. 63: Bindungsquoten im Vergleich.....	77
Abb. 64: Steuerungselemente des Konzeptes.....	83
Abb. 65: Kriterien zur Festlegung schützenswerter Bereiche in der Stadt Ibbenbüren.....	87
Abb. 66: Zentrenhierarchie der Stadt Ibbenbüren.....	89
Abb. 67: Methodik zur Abgrenzung (Beispiel).....	92
Abb. 68: Hierarchieebenen des Zentrenmodells – Hauptzentrum	92
Abb. 69: Räumliche Lage innerstädtischer Potenzialflächen	94
Abb. 70: Kurzprofil Prüfstandort MAGNUS-Areal	95
Abb. 71: Kurzprofil Prüfstandort Helderemannpark	96
Abb. 72: Kurzprofil Prüfstandort Bahnhof / Postgelände	97
Abb. 73: Kurzprofil Prüfstandort Schulstraße.....	98
Abb. 74: Kurzprofil Prüfstandort Gärtnerei Beyer	99
Abb. 75: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum	101
Abb. 76: Hierarchieebenen des Zentrenmodells – Nahversorgungszentren	103
Abb. 77: Räumliche Abgrenzung – NVZ Laggenbeck	104
Abb. 78: Räumliche Abgrenzung – NVZ Püßelbüren	105
Abb. 79: Räumliche Abgrenzung – NVZ Dickenberg	106
Abb. 80: Potenzialfläche Dickenberg	107
Abb. 81: Standortkategorien	109

Abb. 82: Hierarchieebenen des Zentrenmodells – Standorte der Nahversorgung (Entwicklung, Arrondierung)	110
Abb. 83: Entwicklungsstandorte der Nahversorgung	111
Abb. 84: Nahversorgungsstandorte der Arrondierung	112
Abb. 85: Kurzprofil Prüfstandort / Suchbereich der Nahversorgung in Laggenbeck	113
Abb. 86: Nahversorgungssituation in Laggenbeck	114
Abb. 87: Potenziale bei Nahversorgung in Laggenbeck	114
Abb. 88: Hierarchieebenen des Zentrenmodells – Standorte der Nahversorgung (Bestand)	116
Abb. 89: Bestandsstandort der Nahversorgung	117
Abb. 90: Hierarchieebenen des Zentrenmodells – Sonder- und Fachmarktstandorte	118
Abb. 91: Sonder- und Fachmarktstandorte	119
Abb. 92: Kurzprofil Prüfstandort RAG	121
Abb. 93: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Ibbenbüren	122
Abb. 94: Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz	124
Abb. 95: Liste der Leitsortimente in NRW	125
Abb. 96: Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen	127
Abb. 97: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente	133
Abb. 98: Liste der zentrenrelevanten Sortimente	134
Abb. 99: Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Beispiele)	135
Abb. 100: Grundstruktur der Einzelhandelssteuerung in Ibbenbüren	136
Abb. 101: Räumlich-funktionale Zuordnung	152