

Zentrenkonzept für die Stadt Oelde

- Endbericht -



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

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

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

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl. -Geogr. Daniela Schulte

Dortmund, Januar 2009

Abbildungen Titelblatt: Stadt Oelde

Kurzfassung

Die Stadt Oelde beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur auf eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die „Leitfunktion Einzelhandel“ einerseits eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums gewährleisten. Andererseits wird es hierdurch möglich, konkrete Entwicklungsziele auch für die nachgeordneten Neben- und Nahversorgungszentren in den Ortsteilen Stromberg und Lette zu definieren. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption die alltägliche Lebensqualität in Oelde durch eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und ausgebaut werden, z. B. auch in Sünninghausen.

Um eine solche ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft strategisch zu stärken, stellt das vorliegende Zentrenkonzept umfangreiche Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Zentrenkonzept Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein dürften: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das City-Management, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Zentrenkonzept der aktuelle Zustand der Oelder Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung wird der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. In Verbindung mit empfohlenen strategischen räumlichen Entwicklungsleitlinien sowie dem gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzept werden darauf aufbauend Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite in Oelde wie folgt dar:

- Die 229 Einzelhandelsbetriebe Oeldes verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 73.300 m². Die deutliche Zunahme seit 2002 (plus rd. 29.000 m² VKF) begründet sich primär in der Entwicklung des Zurbrüggen-Marktes und des Aueparks.
- Die Verkaufsflächenausstattung ist für ein Mittelzentrum als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Auch die ermittelte gesamtstädtische Einzelhandelszentralität von 132 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation mit einer Vielzahl an weiteren Mittelzentren als hoch zu bewerten. In diesem Zusammenhang fällt ein nicht unwesentlicher Anteil des Einzelhandels-

umsatzes auf großmaßstäbliche solitäre Anbieter/ Einkaufsorte, wie den Zurbrüggen-Möbelmarkt und den Auepark auf.

- Daher verwundert es nicht, dass für Oelde trotz der deutlichen Verkaufsflächenzunahme in den letzten Jahren und den heute hohen Ausstattungskennziffern durchaus zusätzliche sortiments- und standortbezogene Entwicklungsspielräume existieren, die zu einer Attraktivierung des Gesamtstandortes ‚Oelde‘ beitragen können.
- Im Innenstadtzentrum sind über 40 % aller Oelder Betriebe angesiedelt, welche mit rd. 14.600 m² über etwa 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verfügen. Damit erreicht das Innenstadtzentrum heute eine solide quantitative Ausgangslage, die aber als durchaus ausbaufähig zu bezeichnen ist.
- Über die Verkaufsflächenausstattung hinaus spielen qualitative Aspekte, wie das Parkplatzangebot, die Qualität der Waren, der Umfang an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten oder die Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen eine wesentliche Rolle bei der Bewertung eines Innenstadtzentrums. In diesem Kontext ist der Oelder Innenstadt eine gute Ausgangslage zu attestieren, die sich in einer überwiegenden Kundenzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum widerspiegelt.
- Im nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfsbereich ergibt sich aus den Ausstattungsdaten kein quantitatives Optimierungserfordernis: es besteht eine kaum mehr steigerbare Eigenbindung von rd. 94 % der vorhandenen Kaufkraft und eine hohe Zentralität von über 100 %. Zusätzliche Verkaufsflächen würden daher ganz überwiegend zu Umsatzumverteilungen im Bestand führen. Daher sind Betriebsansiedlungen- und Erweiterungen insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit Augenmaß zu bewerten.
- In den für Oelde nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen ergibt sich primär im Bereich Bau- und Gartenmarktsortiment ein nicht unwesentlicher zusätzlicher Ansiedlungsspielraum.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht: 9 % der Einzelhandelsbetriebe verfügen dort über rd. 47 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Allerdings sind hier zu einem Großteil nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen verortet, nichts desto trotz stehen die in solchen Betrieben ebenfalls angebotenen Randsortimente in Konkurrenz zu innerstädtischen Angeboten.
- Die befragten Haushalte vermissen einige Sortimente und Angebotsformen (primär Kaufhaus/ Einkaufscenter) in Oelde. Trotz der grundsätzlichen Zufrie-

denheit mit dem Innenstadtzentrum ist eine (aus Kundensicht subjektiv wahrgenommene) leicht abnehmende Besuchshäufigkeit im Innenstadtzentrum zu verzeichnen.

- In den untergeordneten Zentren in Stromberg sowie Lette sind Optimierungsbedarfe hinsichtlich der Grundversorgungsfunktion und der Einkaufsqualität erkennbar, etwa hinsichtlich der quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit entsprechenden Magnetbetrieben.
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist weitestgehend gegeben. Allenfalls in kleineren Siedlungsbereichen der Kernstadt sowie im Ortsteil Sünninghausen kann die Versorgungsqualität im nahen Wohnumfeld verbessert werden.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt bereits daraus, dass die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Oeldes für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den umliegenden anderen Mittelzentren und den Oberzentren in einiger Entfernung, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Hergeleitet aus der Bestandsanalyse sowie der Analyse des zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, verbunden mit den übergeordneten Zielstellungen zur räumlichen Entwicklung, sollten in Oelde die folgenden Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur künftig zugrunde gelegt werden:

- der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
- die ausgewogene Entwicklung von ergänzenden Sonderstandorten

Aufgrund der Tragweite der strategischen Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die Ergebnisse und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem mit Fachleuten besetzten Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass relevante Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Oelder Händlerschaft Berücksichtigung finden. Ziel war die Erstellung einer Entwurfsfassung, um diese der Politik als Diskussionsgrundlage vorzulegen.

Inhalt

Kurzfassung	i
Inhalt	iv
Abkürzungsverzeichnis	vi
1 Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung	4
1.3 Methodik	6
2 Markt- und Standortanalyse	12
2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	12
2.2 Angebotsanalyse	14
2.3 Nachfrageanalyse	18
2.3.1 Kaufkraft und Einkaufsorientierung	18
2.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	21
2.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden und der Einzelhändler	25
2.4 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur	40
2.4.1 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur	40
2.4.2 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	44
2.4.3 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Stromberg	54
2.4.4 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Lette	57
2.5 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen	61
2.5.1 Nahversorgungsstandort Nord	63
2.5.2 Standortbereich Tom-Rinck-Straße	66
2.5.3 Standort Auepark	69
2.5.4 Sonderstandort Zurbrüggen	72
2.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Oelde	74
2.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Oelde	81
3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	84
3.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für Oelde	84
3.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	85
3.2.1 Vorbemerkungen zu dem ermittelten Entwicklungsrahmen	85
3.2.2 Methodik und Berechnungsgrundlagen	87

3.2.3	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Oelde _____	95
3.3	Übergeordnete Entwicklungsziele für Oelde _____	100
4	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept _____	102
4.1	Das Zentren- und Standortkonzept _____	102
4.1.1	Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien _____	102
4.1.2	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Oelde _____	106
4.1.3	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum _____	108
4.1.4	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Stromberg _____	117
4.1.5	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lette _____	121
4.2	Empfehlungen für die Nahversorgung _____	123
4.3	Weitere Empfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche _____	127
4.3.1	Empfehlungen für den Standort Auepark _____	127
4.3.2	Empfehlungen für den Standortbereich Tom-Rinck-Straße _____	128
4.4	Empfehlungen für den ergänzenden Sonderstandort Zurbrüggen _____	130
4.5	Die Sortimentsliste für Oelde _____	134
4.6	Ansiedlungsleitsätze _____	137
4.7	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen _____	143
5	Schlusswort _____	146
	Anhang _____	I
	Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente _____	I
	Sortimentsliste für Oelde _____	III
	Literatur und sonstige Quellen _____	VII
	Weitere Ergebnisse der durchgeführten empirischen Bausteine _____	IX
	Glossar _____	XXI

Abkürzungsverzeichnis

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

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

1 Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

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

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Auch die Stadt Oelde möchte sich in den Stand versetzen, die vorhandenen Einzelhandelsstandorte und insbesondere die Innenstadt künftig vor unerwünschten städtebaulich-funktionalen Entwicklungen zu sichern, sie außerdem bedarfsgerecht fortzuentwickeln und Einzelhandelsvorhaben hierzu gezielt sortimentspezifisch, einheitlich und rechtssicher steuern zu können. Ein kommunales Zentrenkonzept bietet als Fachbeitrag zur städtischen Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung hierzu gezielte Lösungsempfehlungen an.

Mit diesem Bericht liegt der Stadt Oelde nunmehr ein solches Zentrenkonzept vor, das eine umfassende analytische Ebene – bezogen auf absatzwirtschaftliche Daten der Angebots- und Nachfrageseite wie auch städtebauliche und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen – mit einer Herleitung der notwendigen räumlich-funktionalen Steuerungsinstrumente für einzelhandelsrelevante Nutzungen verknüpft. Es bezieht darüber hinaus auch die perspektivische Entwicklung sozioökonomischer Parameter in Analyse und Konzeption ein.

Dieser Bericht fasst den intensiven Diskussionsprozess zwischen der Verwaltung, den örtlichen und regionalen Akteuren sowie dem Gutachterbüro Stadt + Handel zusammen, der während der Erarbeitungsphase zwischen Juni 2008 und Dezember 2008 gemeinsam geführt wurde; in Teilen bezieht das Konzept auch Daten der Markt- und Wirkungsanalyse für das Fachmarktzentrum „Auepark“¹ aus dem Jahr 2002 als Vergleichszahlen mit ein.

Das Zentrenkonzept soll als politisch gestütztes Instrument² eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ vgl. gesa (2002): Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum „Auepark“.

² Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Zentrenkonzepts ist die politische Bekräftigung des Konzeptes – verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfaltet das Konzept seine Rahmen als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Oelde, insbesondere des Innenstadtzentrums.

Städtebauliche Einordnung eines Zentrenkonzepts

Kein Stadtzentrum gleicht dem anderem. Jedes verfügt über eine eigene Geschichte, über spezifische städtebauliche Erkennungsmerkmale, über besondere kulturelle Angebote und auch über einen speziellen Mix an Einzelhandelsangeboten. Aus diesem Grunde reisen Menschen so gerne in andere Städte; sie nehmen diese Unterschiede als Erlebnis wahr.

Auch für die ortsansässige Bevölkerung haben das Innenstadtzentrum und die Neben- bzw. Nahversorgungszentren eine ganz besondere Funktion: die Zentren bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Stadtbereichen in der Regel nicht zu finden sind. Diese Koppelungsattraktivität der Zentren gibt ihnen unter den Besuchsmotiven den Vorzug vor peripheren und weniger dicht genutzten Bereichen. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht insgesamt also ein großes öffentliches wie auch privates Interesse daran, die Funktionsfähigkeit und die lebendige Nutzungsdichte der Innenstädte und der untergeordneten Zentren zu erhalten. Umgekehrt formuliert bedeutet dies, so genannte Trading-down-Effekte, Leerstände und einen Attraktivitätsverlust der Zentren zu vermeiden. Zugleich sollen auch weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgefüge, etwa Sonderstandorte für großflächige nicht-zentrenschädigende Sortimente, einerseits anbieter- und kundengerecht sowie andererseits unter Berücksichtigung der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Ziele weiterentwickelt werden, sofern sie eine Ergänzung zu den zentralen Einzelhandelsstandorten darstellen.

Ein Zentrenkonzept beinhaltet die hierzu erforderlichen Abwägungsgrundlagen und Steuerungsempfehlungen, die durch die kommunale Bauleitplanung und im Rahmen der örtlichen Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden.

Rechtliche Einordnung eines Zentrenkonzepts

Für die Aufgabe, die relevanten Einzelhandelsstandorte zu sichern und fortzuentwickeln, tragen viele Schultern die Verantwortung: Immobilienbesitzer, Händler, Gastronomen, Kulturschaffende, die Bürger. Insbesondere aber die Steuerung des Einzelhandels obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie heutzutage mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in den Neben- und Nahversorgungszentren und an den Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da das Steuern im Einzelfall auch die Untersagung oder die Einschränkung eines Vorhabens bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. So ist zum Beispiel zur sortimentspezifischen Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.³ Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (etwa die Oelder Innenstadt/ die Zentren in Stromberg und Lette) gehört.

Die empfohlenen Steuerungsinstrumente des Zentrenkonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden. Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Zentrenkonzept sind schließlich die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogramms Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) in der aktuellen Fassung, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

Auch im LEPro NRW ergeben sich im Rahmen der Einführung des neuen § 24 a detaillierte Ziele etwa in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente und den großflächigen Einzelhandel, um die zentralörtlichen Funktionen zu schützen und die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen den Kommunen zudem als Entscheidungsgrundlage zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Beurteilung.

³ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

Wirtschaftliche Einordnung eines Zentrenkonzepts

Die wirtschaftliche Bedeutung eines Zentrenkonzepts sollte nicht überschätzt werden; ein solches Konzept stellt überwiegend ein im Kern stadtplanerisches Instrument dar. Dennoch können Einzelaspekte eine besondere Grundlage für die kommunale Wirtschafts- und Standortförderung bilden. Hierzu enthält ein Zentrenkonzept beispielsweise Aussagen und Bewertungen zu einzelhandelsbezogenen Ansiedlungsrahmen oder zur Optimierung der Standortqualität und -vermarktung. Nicht zuletzt bieten die erarbeiteten Inhalte und ihre konsequente Anwendung eine Erhöhung der Investitionssicherheit – sowohl für bereits langjährig ansässige Einzelhändler als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren.

Aufgrund der beschriebenen Bedeutung für die Standortentwicklung ist es ein Hauptanliegen eines jeden qualitativen umsetzungsbezogenen Zentrenkonzepts, auch die relevanten Wirtschaftsakteure in den Erarbeitungsprozess frühzeitig einzubeziehen. Vertreter des Einzelhandels sind daher, in den ergänzend zur Analyse und Konzeption stattfindenden Diskussionsprozess zwischen Politik, Verwaltung und Fachgutachtern eingebunden.

1.2 Zielsetzung

Das Ziel des kommunalen Zentrenkonzepts besteht darin, der Stadt Oelde eine aktuelle, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis sowie Empfehlungen zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung zu stellen. Es dient also im Einzelnen

- der Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung
- als Beurteilungsgrundlage für künftige Neuansiedlungen
- als Basis für einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
- der Planungssicherheit für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe
- und nicht zuletzt als Grundlage für die interkommunale Abstimmung

Hierzu ist es unter anderem notwendig, Leitlinien und Grundsätze der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, mit relevanten Vertretern zu erörtern und abzustimmen. Ebenso ist eine Oelder Sortimentsliste zu erstellen. Alle Entscheidungsgrundlagen und Empfehlungen sind unter Berücksichtigung des BauGB, der BauNVO, des LEPro NRW, des Einzelhandelserlasses NRW sowie der aktuellen Rechtsprechung zu entwickeln.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsfragen verfolgt:

- Wie stellt sich die aktuelle gesamtstädtische Einzelhandelssituation in der Stadt Oelde sortiments- und standortspezifisch dar? Welche Strukturen (u. a. Sortimente, Verkaufsflächen, Branchen, Betriebsgrößenklassen) sind prägend? Welche Bedeu-

tung kommt zentrenergänzenden Funktionen (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie, soziale Infrastruktureinrichtungen) insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche zu?

- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche als Schutzgut im Sinne des Planungsrechts für Oelde räumlich-funktional herzuleiten und konkret abzugrenzen? Wie stellen sich die städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in diesen zentralen Versorgungsbereichen sowie in den sonstigen integrierten sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen dar?
- Welche Perspektiven und Zielsetzungen sind für die Einzelhandelsstruktur zu entwickeln? Welche Entwicklungsleitbilder sollten mit dem Zentrenkonzept verfolgt werden? Welche Konsequenzen für die Stadtentwicklung sind damit jeweils verbunden? Welche Strategien und Maßnahmen können die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung von Oelde mit Blick auf die Entwicklungsziele verbessern?
- Welche sozioökonomischen Kenngrößen sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung sowohl hinsichtlich der Entwicklung der Angebots- als auch der Nachfragestruktur zu berücksichtigen? Welcher Entwicklungsrahmen ergibt sich daraus für verschiedene Prognosezeiträume?
- Wie kann die Innenstadt als städtebaulicher und funktionaler Kern des Mittelzentrums perspektivisch gesichert bzw. gestärkt werden? Welche zukünftigen endogenen Entwicklungsrahmen gibt es im Hinblick auf städtebaulich, insbesondere aber auch funktionale Stärken und Schwächen in der Innenstadt? Wie können die Neben- und die Nahversorgungszentren als wichtige Versorgungs- und Kommunikationsräume in ihrer ökonomischen und städtebaulichen Funktion perspektivisch gesichert werden?
- Welche bestehenden Sonderstandorte/ Fachmarktstandorte für großflächigen Einzelhandel gibt es? Wie sind diese mit Blick auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Oelde zu bewerten?
- Wie ist die aktuelle Nahversorgungssituation unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten zu bewerten? Welche Strategien, Möglichkeiten und Einzelmaßnahmen sind zur flächendeckenden dauerhaften Nahversorgung der Wohnbevölkerung sowohl in der Kernstadt Oeldes als auch in den Ortsteilen zu empfehlen?
- Welche räumliche und funktionale Systematisierung von zentralen Versorgungsbereichen, Sonderstandorten und weiteren Einzelhandelsstandorten empfiehlt sich somit als zukünftiges Zentren- und Standortmodell für Oelde?
- Welche Sortimente sind im Rahmen der Erarbeitung einer ortspezifisch hergeleiteten ‚Oelder Sortimentsliste‘ mit Blick auf die Bestandssituation und die

Entwicklungsziele in Oelde als zentren-, nahversorgungs- oder nicht-zentrenrelevant einzustufen?

- Welche Bewertungsgrundlagen für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen sollten aufbauend auf den unterschiedlichen Zentren- und Standorttypen unterschiedlicher städtebaulicher Lage zugrunde gelegt werden (Entwicklungs- und Ausschlussflächen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung)?

1.3 Methodik

Um diese Untersuchungsfragen zu beantworten, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Die Herleitung des Zentrenkonzepts gliedert sich in die drei Abschnitte „Analysephase“, „Erarbeitung von Leitlinien“ und „Konzeptphase“. Ein vierter Abschnitt („Prozessbegleitung“) findet kontinuierlich parallel statt. Die einzelnen Leistungsbausteine werden in der folgenden Abbildung grafisch veranschaulicht; die Grafik gibt gleichzeitig die Gliederung des vorliegenden Berichts wieder.

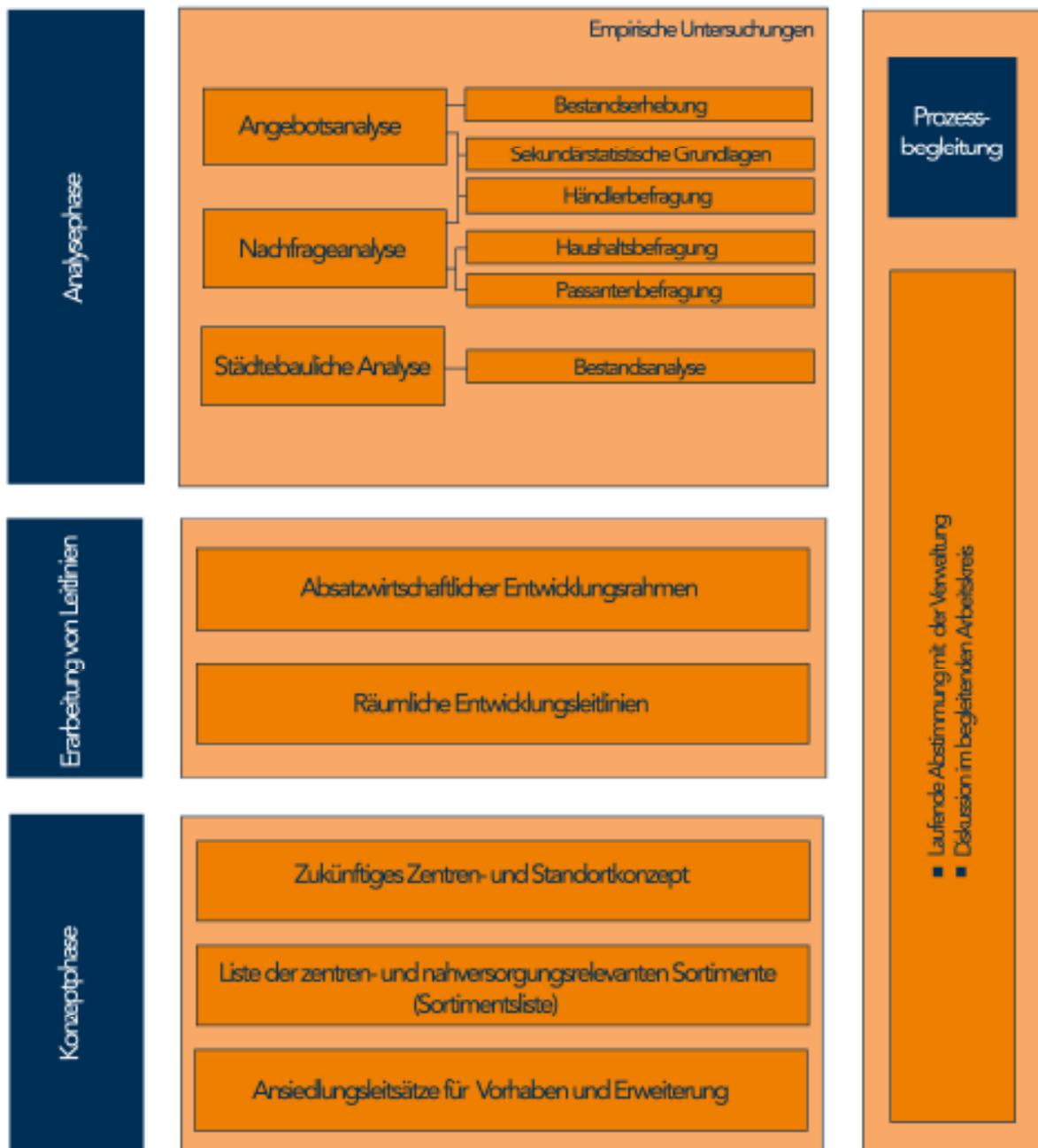
Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Zentrenkonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

- Bestandserhebung Einzelhandel
- Bestandsanalyse Städtebau
- Telefonische Haushaltsbefragung
- Passantenbefragung
- Einzelhändlerbefragung

Neben der flächendeckenden Erhebung aller Oelder Einzelhandelsbetriebe standen auch die Oelder Haushalte, Passanten und Einzelhändler im Fokus der Erhebung; die relevanten Daten wurden anhand von Betriebsbegehungen, telefonischen Umfragen sowie persönlichen Befragungen ermittelt. Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe sowie die telefonische Haushaltsbefragung fanden in der 24. bis 26. Kalenderwoche 2008 (09.06. bis 20.06.2008) statt. Die Passanten- und Händlerbefragung wurde in einem zweiten Empirie-Block nach den Sommerferien in NRW vom 25.08. bis 05.09.2008 durchgeführt. Die tatsächlichen Angebots- und Nachfrageverhältnisse der Einzelhandelsbetriebe sind auf diese Weise detailliert abgebildet und ermöglichen eine genaue, sortimentspezifische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Oelde. Weiterhin wird durch die Aufnahme der städtebaulichen Struktur und Zuordnung der Betriebe zu städtebaulichen Lagen ein

räumlicher Bezug hergestellt, der eine Lenkung der räumlichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in Oelde zulässt.

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Zentrenkonzept



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Händlerbefragung	Passantenbefragung
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeit- raum	24. - 26. KW 2008	24. - 26. KW 2008	35./ 36. KW 2008	35./ 36. KW 2008
Methode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung (n = 301)	halbstandardisierter Fragebogen (n = 32)	Fragebogen (n=612)
Inhalt	Standortdaten VKF und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe städtebauliche Analyse/zentrenergänzende Funktionen	Einkaufsort nach Sortiment Angebotslücken Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Angebotslücken und Umsatzherkunft Einschätzung zum Einzelhandelsstandort Erörterung von gesamtstädtischen Entwicklungsideen	Kundenherkunft nach Sortimenten Angebotslücken Einschätzung zum Einzelhandelsstandort

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

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

In der vom Büro Stadt + Handel durchgeführten Bestandserhebung werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen

Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts⁴ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

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

Bestandsanalyse Städtebau

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

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

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 301 Bürgern geführt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Oelde ist dabei für die Befragungsstreuung

⁴ vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftrahmen aus Oelde selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse zwischen den Oelder Ortsteilen ermittelt.

Passantenbefragung

Die Passantenbefragung fand in der 35. Kalenderwoche 2008 auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt. An insgesamt vier Werktagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden insgesamt 612 Passanten befragt. Um die Repräsentativität der Umfrage zu gewährleisten und ein auf alle Tage der Woche anwendbares Ergebnis wiederzugeben, befanden sich unter den Befragungstagen ein Markttag, zwei gewöhnliche Wochentage und ein Samstag. Die Befragung wurde an den zentralen Handelslagen in der Oelder Innenstadt sowie am Auepark vorgenommen. Die Anteile der Geschlechter verteilen sich gleichmäßig mit einem erwartungsgemäß leichten Überhang an weiblichen Personen. Ebenso wurden bei der Befragung die Anteile der Altersgruppen adäquat berücksichtigt.

Die Passantenbefragung dient vorrangig der Erfassung der Kundenherkunft in Oelde. Zudem lassen sich auch Rückschlüsse bezüglich der Attraktivität des Wochenmarktes ziehen. Neben den am Erhebungstag gekauften Sortimenten oder Kaufabsichten sowie der Wohnort der Befragten wurden auch qualitative Einschätzungen zum Einkaufsstandort Oelde Innenstadt abgefragt. Hierbei handelt es sich zum einen um die Bewertung der bestehenden Warengruppen im Hinblick auf Qualität und Vielfalt und zum anderen wurde die Aufenthaltsqualität, die Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit durch die Passanten bewertet.

Einzelhändlerbefragung

Die Befragung der Einzelhändler ist für das Zentrenkonzept der Stadt Oelde von besonderer Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die weder allein durch die Bestandsaufnahme noch durch die Passanten- und Haushaltsbefragung ermittelt werden können.

Die Befragung von 32 Einzelhändlern in der Kernstadt Oeldes, in Lette, in Stromberg und im Auepark erfolgte anhand eines halbstandardisierten Fragebogens. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung sind sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur

Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität im Stadtzentrum abgefragt worden. Somit wurden neben statistischen Kenngrößen wie Gründungsjahr des Betriebes, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf die Betriebsnamen anonymisiert.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurden die Ergebnisse des Zentrenkonzepts in einem Arbeitskreis vorgestellt und diskutiert. Diese Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Zentrenkonzept einfließen können. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme an dem Arbeitskreis durch die Stadt Oelde eingeladen:

Für die Verwaltung:

- Herr Predeick, Bürgermeister
- Herr Hauke, Stadtbaurat Oelde
- Frau Nordalm, Leiterin Planungsamt
- Herr Jürgenschellert, City-Management Oelde
- Frau Beckstedde, Wirtschaftsförderung Oelde

Als Vertreter des Einzelhandels und der Bezirksregierung:

- Frau Eksen (Einzelhandelsverband Westf.-Münsterland)
- Frau Greiwe (Bezirksregierung Münster)
- Frau Hammer (Einzelhandelsverband Westf.-Münsterland)
- Herr Höing (Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen)
- Herr Dr. Wolf (Bezirksregierung Münster)
- Herr Tippkemper (Gewerbeverein Oelde)

An der Sitzung des Arbeitskreises haben zudem die zuständigen Vertreter des Gutachterbüros teilgenommen.

2 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Zentrenkonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Oelde. Des Weiteren werden die qualitativen Aussagen aus den empirischen Befragungen dargestellt. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standort-Rahmenbedingungen erörtert.

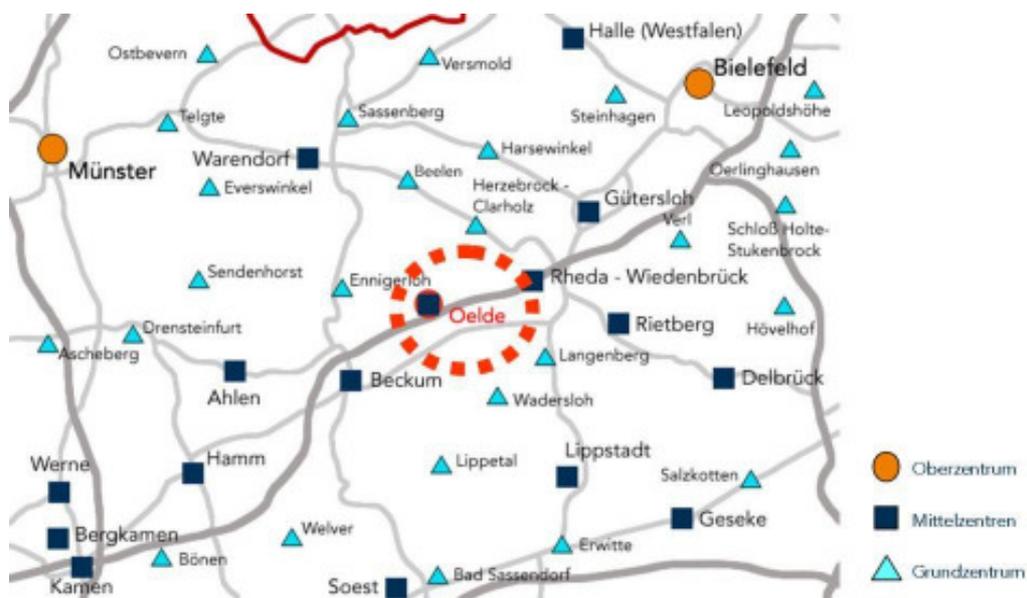
2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 3 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Oelde liegt im Münsterland im Landkreis Warendorf. Die Oberzentren Münster und Bielefeld liegen mit einer Entfernung von rd. 50 km von Oelde relativ weit entfernt. Im direkten Wettbewerbsumfeld liegt die Stadt umgeben von zahlreichen Grund- und Mittelzentren, beispielsweise Beckum, Rietberg, Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh sowie Ennigerloh, Herzebrock-Clarholz, Langeberg und Wadersloh.

Abbildung 2: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung

Die Gesamtstadt Oelde setzt sich aus der Kernstadt Oelde und den Ortsteilen Stromberg, Lette und Sünninghausen zusammen.

Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl von Oelde etwa 30.150 Einwohner⁵, davon leben rd. 73 % der Einwohner in der Kernstadt von Oelde. Die Bevölkerung im Ortsteil Stromberg nimmt rund 15 % ein, während Lette rd. 2.260 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von ca. 7 % verzeichnet (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 2: Die Bevölkerungsverteilung in Oelde

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Oelde (Kernstadt)	rd. 22.065	73
Stromberg	rd. 4.575	15
Lette	rd. 2.260	7
Sünninghausen	rd. 1.250	4
Summe	rd. 30.150	100

Quelle: Stadt Oelde, Bevölkerungsstatistik Stand 02.06.2008

Verkehrsinfrastruktur

Oelde liegt direkt an der BAB 2 (Anschlussstelle Oelde) über die Verbindungen in Richtung Nordosten (Hannover) und Südwesten (Dortmund) bereitgestellt werden. Über die BAB 2 sind ebenfalls die Autobahnen BAB 44, BAB 445, BAB 1, BAB 30 und die BAB 33 zügig zu erreichen und gewährleisten gute Verbindungen für den MIV in alle Richtungen. Oelde ist durch den Bahnhof Oelde an das Netz der Deutschen Bahn angebunden. Mehrere Regionalzüge stellen Verbindungen in Richtung Hamm und Bielefeld bereit. Eine weitere Einrichtung des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des Regionalverkehrs Münsterland (RGM) dar. Der ZOB liegt direkt am Bahnhof. Über die örtlichen Buslinien hinaus werden Verbindungen ins Münsterland angeboten.

⁵ vgl. Stadt Oelde 2008 (Stand der Daten: 02.06.2008).

2.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 229 Betriebe in Oelde verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 73.310 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2002⁶ leicht gestiegen, die Verkaufsfläche hingegen stark angestiegen (vgl. folgende Tabelle).⁷

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Oelde

	gesa 2002	Stadt + Handel 2008
Anzahl der Betriebe*	211	229
Gesamtverkaufsfläche	44.400 m ²	rd. 73.310 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,5 m ²	2,4 m ²
Verkaufsfläche Waren- gruppe Nahrungs- und Genussmittel je EW	/	0,47 m ²

Quellen: gesa 2002; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; *ohne Leerstände

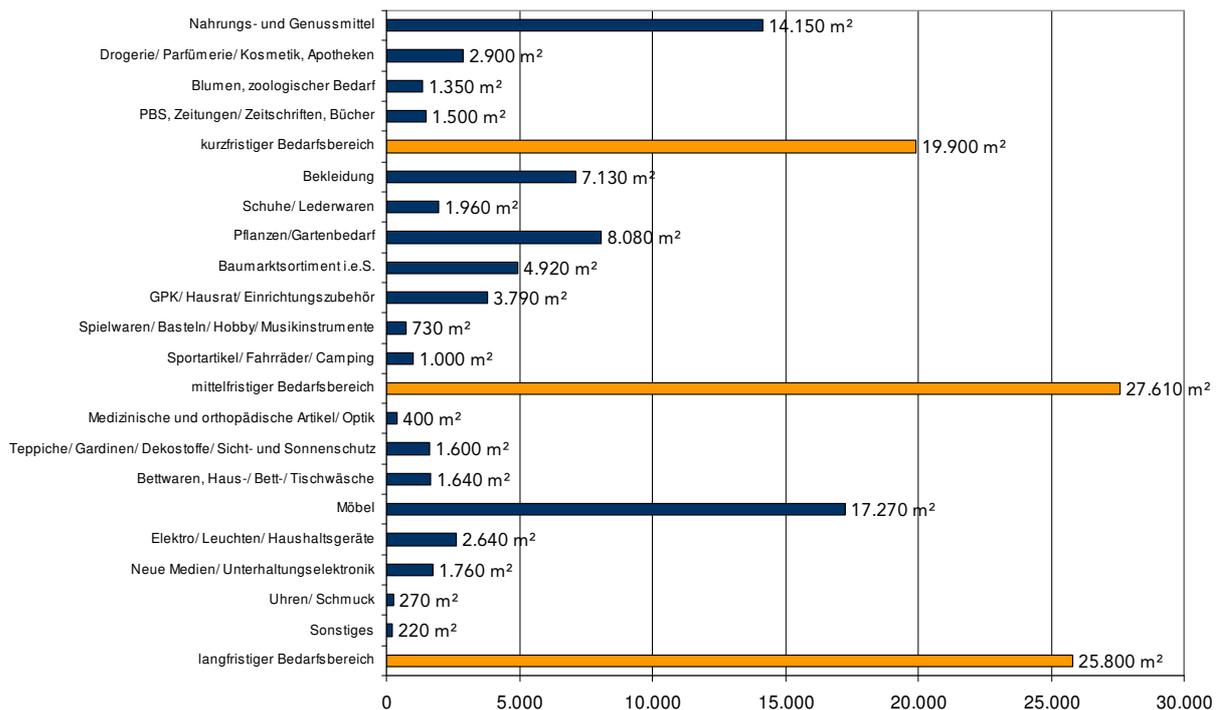
Die starke Steigerung der Verkaufsfläche geht überwiegend mit dem Neubau des Zurbrüggens Möbelhauses (rd. 19.300 m² VKF) und der Entwicklung des Aueparks einher (rd. 6.700 m² VKF).

⁶ vgl. gesa (2002)

⁷ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes (vgl. nachfolgende Abbildung) fällt insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Möbel auf, gefolgt von den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (NuG), Pflanzen und Gartenbedarf und Bekleidung. Insgesamt kann der mittelfristige Bedarfsbereich die höchsten Verkaufsflächenanteile vorweisen.

Abbildung 3: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen und Fristigkeit



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Der Einzelhandelsbestand in den einzelnen Stadtbezirken nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächengrößen wird in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen

	Oelde Kernstadt	Lette	Strom- berg	Sünning- hausen
Einwohner	22.060	2.260	4.570	1.250
Anzahl der Betriebe	184	11	28	6
Anteil	80 %	5 %	12 %	3 %
Verkaufsfläche (in m ²)	67.910	620	4.490	290
Anteil	93 %	1 %	6 %	1 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen; Einwohnerzahlen: Stadt Oelde (2008)

Das vielfältigste Einzelhandelsangebot ist mit 184 Betrieben in der Kernstadt Oeldes zu finden. Die Ortsteile verfügen über weitaus weniger Betriebe und weniger Verkaufsflächenanteile. Die Ortsteile Lette, Stromberg und Sünninghausen nehmen daher gesamtstädtisch betrachtet eine eher untergeordnete Rolle ein.

Das Innenstadtzentrum weist mit einer Zahl von 94 Betrieben zwar eine hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (41 %) auf, kann aber gesamtstädtisch betrachtet nur ein Fünftel der gesamten Verkaufsfläche aufweisen (20 %). Mit 9 % der Betriebe und dem größten Anteil der Verkaufsfläche (47 %) erlangen die städtebaulich nicht integrierten Lagen gleichzeitig ein quantitativ gesehen deutliches Gewicht. Auch die integrierten Lagen können ein quantitativ großes Einzelhandelsangebot (Anzahl und Verkaufsflächenanteil) bereitstellen.

Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

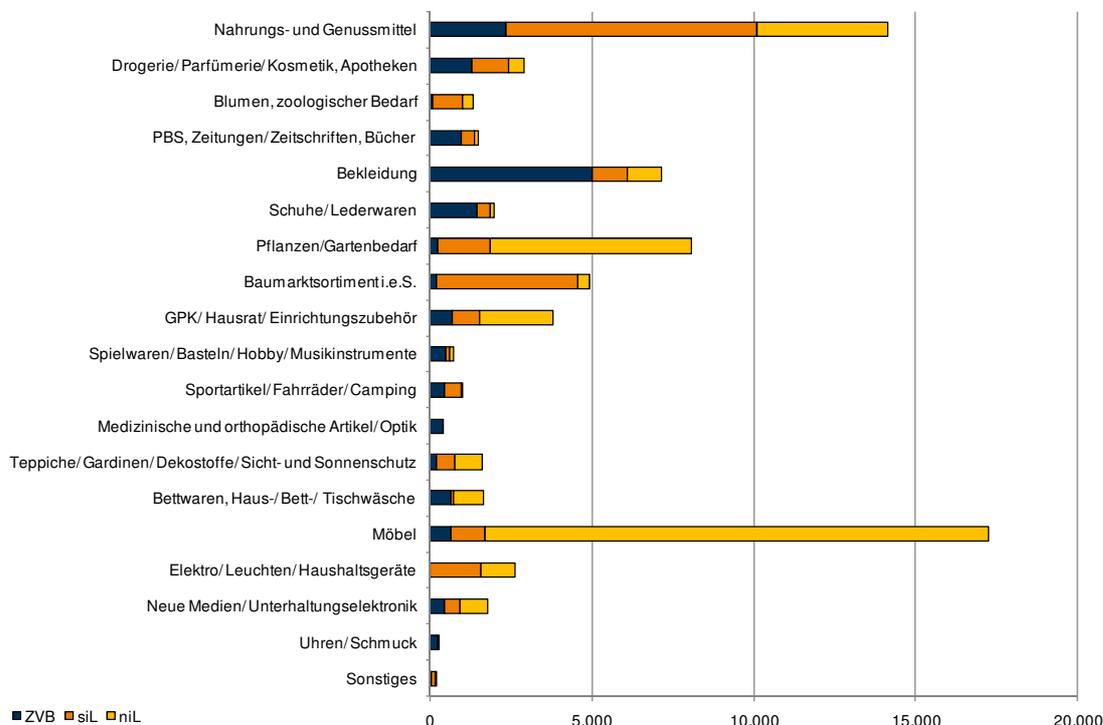
	Innenstadt (IZ)	Nahversorgungszentren	Integrierte Streulagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	94	17	97	21
Anteil	41 %	7 %	42 %	9 %
Verkaufsfläche (in m ²)	14.570	1.300	23.050	34.390
Anteil	20 %	2 %	31 %	47 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Es zeigt sich, dass die Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen in Oelde den Großteil der Verkaufsfläche aufweisen. Diese auf den ersten Blick als Ungleichgewicht zu bezeichnende Situation relativiert sich jedoch bei der Betrachtung der angebotenen Warengruppen nach Lagebereichen (vgl. nachfolgende Abbildung). In den städtebaulich nicht integrierten Lagen werden zum Großteil nicht zentrenrelevante Sortimente wie Möbel- und Baumarktsortimente angeboten. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten entfallen lediglich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (durch die Lebensmittelbetriebe im Auepark) und im Bereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör (durch die Randsortimente im Möbelhaus Zurbüggen) nennenswerte Verkaufsflächenanteile auf nicht integrierte Lagen.

Die städtebaulich integrierten Lagen werden vorrangig durch die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches, beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren geprägt, welche der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung dienen.

Abbildung 4: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

2.3 Nachfrageanalyse

Sowohl zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die örtlichen Merkmale der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE zurückgegriffen. Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem Einkaufsorientierungen der Oelder Einwohner dargestellt werden. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Oelde durch die Kunden und Einzelhändler.

2.3.1 Kaufkraft und Einkaufsorientierung

Oelde verfügt gemäß dem Handelsforschungsinstitut BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG aus Köln (BBE) über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von knapp 5.300 € je Einwohner und Jahr. Der Schwerpunkt der einzelhandelsrelevanten Kauf-

kraft liegt mit etwa 2.100 € in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Kaufkraftkennziffer gemäß BBE 2008 liegt mit 104,5 über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Tabelle 6: Branchenspezifische Kaufkraft in Oelde

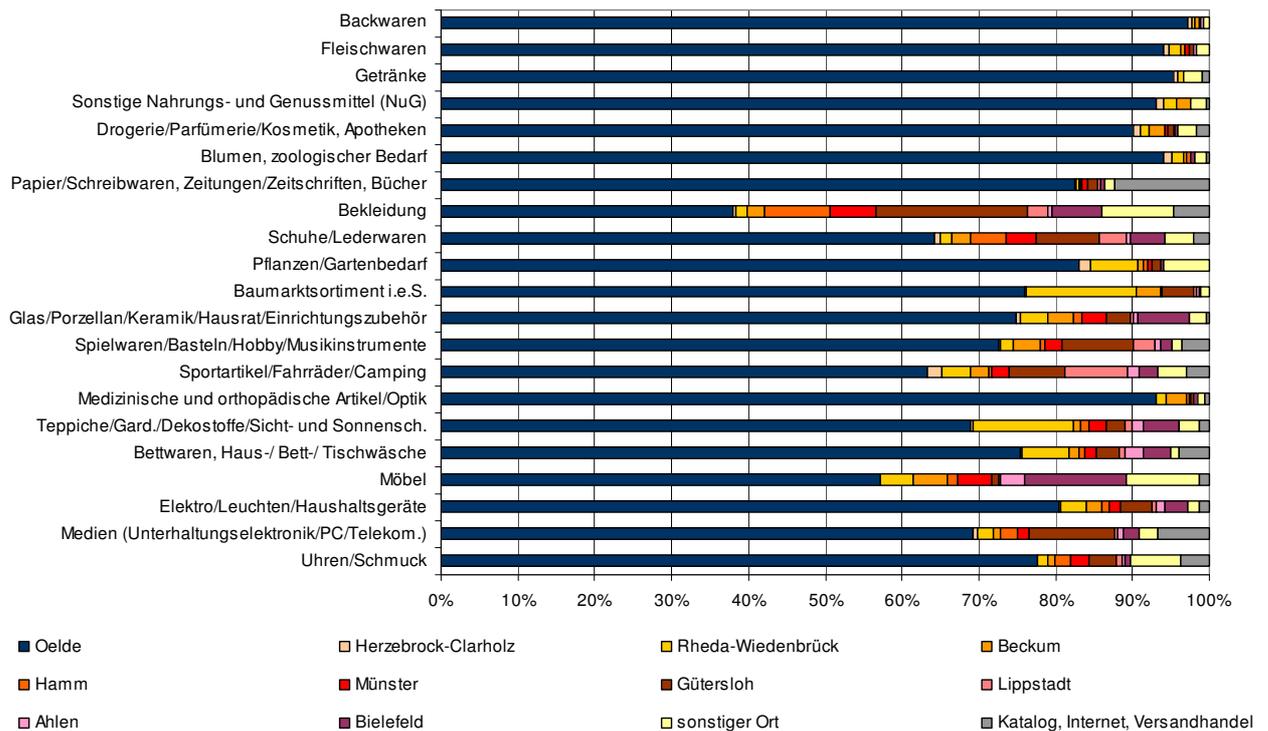
Warengruppen	Kaufkraft (Mio. €)	Kaufkraft je EW (€) (30.145 EW)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	62,6	2.076
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	9,6	320
Blumen, zoologischer Bedarf	2,2	74
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	6,2	207
kurzfristiger Bedarfsbereich	80,7	2.676
Bekleidung	15,0	498
Schuhe/Lederwaren	3,5	118
Pflanzen/Gartenbedarf	2,4	78
Baumarktsortiment i.e.S.	14,3	475
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,3	77
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	3,6	119
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2,6	86
mittelfristiger Bedarfsbereich	43,7	1.451
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	2,3	77
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1,9	64
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1,8	60
Möbel	9,2	306
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	4,1	137
Neue Medien	11,8	390
Uhren/Schmuck	1,7	57
Sonstiges	1,4	46
langfristiger Bedarfsbereich	34,3	1.138
Gesamt	158,7	5.266

Quelle: BBE 2008, Bevölkerungszahlen Stadt Oelde

Im Rahmen der telefonischen Haushaltsbefragung wurde die Einkaufsorientierung der Oelder Einwohner abgefragt. Die Ergebnisse geben Aufschluss über die Bindung der Oelder

Kaufkraft durch den lokalen Einzelhandel, andererseits auch über Kaufkraftabflüsse in das Umland. Dies lässt – zunächst unabhängig von konkreten Standortstrukturen – Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Oelde zu. Die Ergebnisse sind in der folgenden Abbildung ablesbar.

Abbildung 5: Einkaufsorientierung Oelde



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Oelder Kaufkraft in andere Gemeinden fließt, zum Beispiel in die Oberzentren Bielefeld und Münster und die benachbarten Mittelzentrum Rheda-Wiedenbrück, Hamm und Gütersloh. Der Umfang der Kaufkraftabflüsse variiert zwischen den untersuchten Warengruppen.

Es wird deutlich, dass die Oelder Einwohner bei kurzfristigen Bedarfsgütern primär in Richtung der Oelder Einkaufsstandorte orientiert sind: Bei den Warengruppen Backwaren, Fleischwaren, Getränke sowie sonstige Nahrungs- und Genussmittel liegen die Werte durchweg über 93 %. Auch bei den übrigen kurzfristigen Warengruppen liegen die Werte über 90 % (mit Ausnahme der Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften /Bücher, die durch den Internethandel mit Büchern auf unter 90 % fällt).

Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot in Oberzentrum Münster und Bielefeld sowie in den benachbarten Mittelzentren, vor allem in Gütersloh zu einem Kaufkraftabfluss in erwartungsgemäßer Größenordnung. Die niedrigste lokale Einkaufsorientierung wurde für das Sortiment Bekleidung mit rd. 38 % ermittelt. Eine vergleichsweise hohe lokale Einkaufsorientierung wird bei medizinischen und orthopädi-

schen Artikeln erreicht. In den anderen Warengruppen des langfristigen Bedarfs liegt die Eigenbindung trotz der starken regionalen Konkurrenz vielfach noch über 55 % der Kaufkraft, so z. B. bei Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte oder Neue Medien (Unterhaltungselektronik/ PC/ Telekommunikation) sowie Uhren und Schmuck.

Die Kaufkraftbindungsquoten sind – mit wenigen Ausnahmen – als hoch zu bewerten. Insgesamt verdeutlichen die erreichten Werte, dass der Oelder Einzelhandel eine so hohe Attraktivität aufweist, dass Einkäufe in anderen Kommunen von den Oeldern überwiegend nicht als notwendig angesehen werden.

2.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze⁸ im Oelder Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Oelde spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

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

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 210 Mio. € brutto je Jahr 2008 ermitteln. Rd. 85 Mio. € werden durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund ein Viertel des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rd. 73 Mio. € auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 132 %.⁹

⁸ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

⁹ Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen zugunsten des Umlandes auszugehen.

Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten für Oelde in der Übersicht (Zentralität)

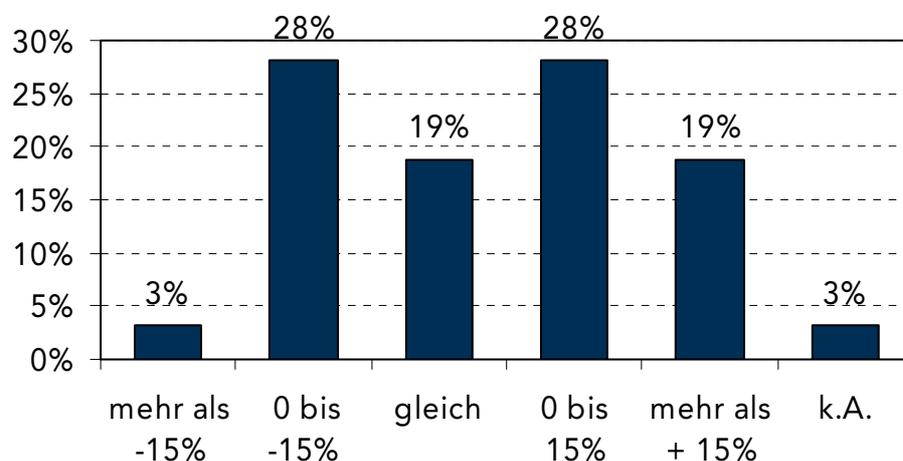
Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	14.150	64,5	62,6	103 %	0,47
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	2.900	11,2	9,6	116 %	0,10
Blumen, zoologischer Bedarf	1.350	2,7	2,2	122 %	0,04
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.500	6,6	6,2	105 %	0,05
kurzfristiger Bedarfsbereich	19.900	85,0	80,7	105 %	0,66
Bekleidung	7.130	17,6	15,0	117 %	0,24
Schuhe/Lederwaren	1.960	4,7	3,5	133 %	0,07
Pflanzen/Gartenbedarf	8.080	5,0	2,4	212 %	0,27
Baumarktsortiment i.e.S.	4.920	11,0	14,3	77 %	0,16
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.790	8,9	2,3	382 %	9,13
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	730	2,6	3,6	74 %	0,02
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.000	2,6	2,6	99 %	0,03
mittelfristiger Bedarfsbereich	27.610	52,3	43,7	120 %	0,92
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	400	2,6	2,3	111 %	0,01
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1.600	3,0	1,9	156 %	0,05
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.640	3,5	1,8	190 %	0,05
Möbel	17.270	41,7	9,2	451 %	0,57
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2.640	6,9	4,1	168 %	0,09
Neue Medien	1.760	12,2	11,8	104 %	0,06
Uhren/Schmuck	270	2,1	1,7	125 %	0,01
Sonstiges	220	0,8	1,4	55 %	0,01
langfristiger Bedarfsbereich	25.800	72,8	34,3	212 %	0,86
Gesamt	73.310	210,2	158,7	132 %	2,43

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008, Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

Insgesamt zeichnet sich Oelde durch gehobene Zentralitätszahlen aus, welche der Stadt eine Versorgungsbedeutung über die Stadtgrenzen hinaus attestieren. Gleichwohl ist der gesamtstädtische Zentralitätswert von 132 % differenziert zu betrachten. Oelde kann in allen Bedarfsbereichen eine Zentralität von über 100 % erreichen. Die Zentralitäten variieren jedoch teilweise deutlich innerhalb der jeweiligen Bedarfsgruppe. Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden beispielsweise Zentralitäten zwischen 74 % (Spielwaren/ Basteln, Hobby, Musikinstrumente) und 382 % (GPK, Hausrat und Einrichtungszubehör) erreicht. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb Ihrer Bedarfsgruppen sehr unterschiedlich und sind z. T. durch Einzelanbieter (wie Zurbrüggen - Möbel/ Randsortimente) begründbar. Ebenso zeigt sich bei der Betrachtung der sortimentspezifischen Zentralitätswerte, dass entsprechend hohe Zentralitäten nicht in allen Sortimentsgruppen erzielt werden können. Dies verdeutlicht, dass trotz insgesamt als hoch zu bewertenden Verkaufsflächen- und Zentralitätskennziffern in einigen Sortimentsgruppen durchaus Entwicklungsspielräume bestehen.

In der Einzelhändlerbefragung wurde zudem die Umsatzentwicklung der letzten drei Jahre abgefragt (vgl. nachstehende Abbildung). Es zeigt sich dabei eine leicht positive Tendenz, wobei der Großteil der befragten Händler jeweils Rückgänge bzw. Zuwächse zwischen 0 % und 15 % des Umsatzes angibt. 19 % der befragten Einzelhändler geben eine Umsatzsteigerung in den letzten drei Jahren von mehr als 15 % an.

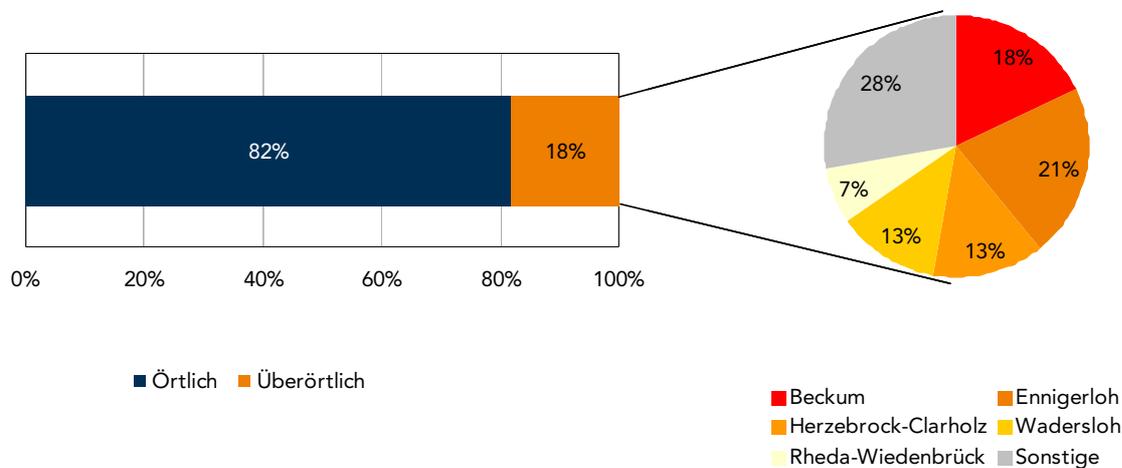
Abbildung 6: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren (Händlerbefragung)



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008, n = 32

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Herkunft der Kunden bzw. die Herkunft der Umsätze in Oelde und geben Aufschluss über das vorhandene Einzugsgebiet. Als Ergebnis der Passantenbefragung ist festzuhalten, dass rd. 80 % der befragten Personen in Oelde wohnhaft waren. Weitere Respondenten kamen aus den umliegenden Grund- und Mittelzentren wie z. B. Beckum, Ennigerloh und Herzebrock-Clarholz.

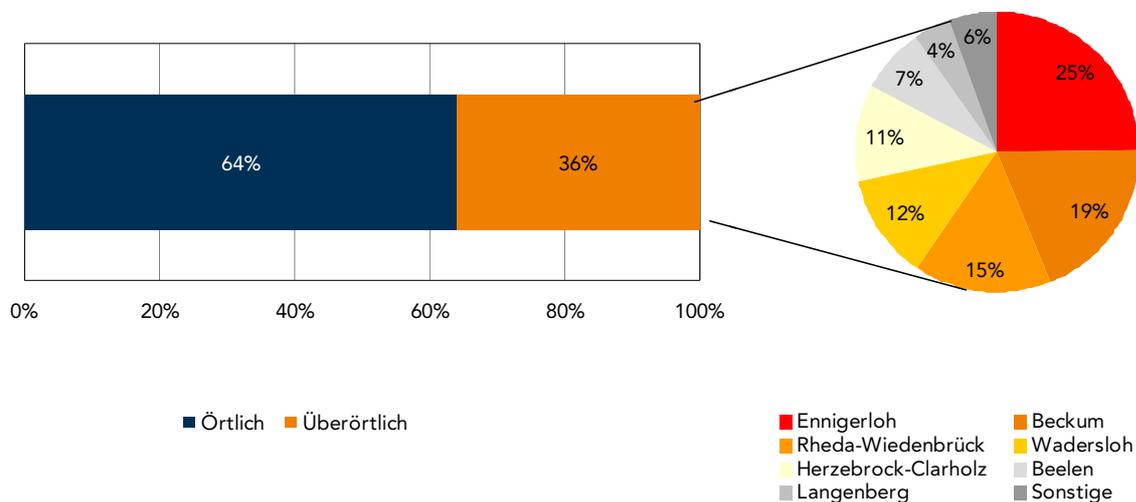
Abbildung 7: Herkunft der befragten Passanten



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008, n = 612

Die Einzelhändler gaben an, dass sie rd. 64 % ihres Umsatzes durch Oelder Kunden generieren, rd. 36 % des Umsatzes aus den umliegenden Grund- und Mittelzentren. Die Schätzungen der Einzelhändler beinhalten einen leicht höheren Anteil auswärtiger Kunden als die tatsächliche Herkunft der Kunden aus der Passantenbefragung zeigt.

Abbildung 8: Umsatzherkunft (Händlerbefragung)



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008, n = 32

Der Oelder Einzugsbereich ist somit insgesamt als für ein Mittelzentrum eher klein zu bewerten. Diese Situation begründet sich allerdings in der Vielzahl konkurrierender Mittelzentren in relativ naher Entfernung, die den Einzugsbereich auch zukünftig begrenzen werden. Vor dem Hintergrund dortiger Entwicklungen sollte die Sicherung, maximal der

punktueller Ausbau des bisherigen Einzugsbereiches als realistisches Ziel angesehen werden.

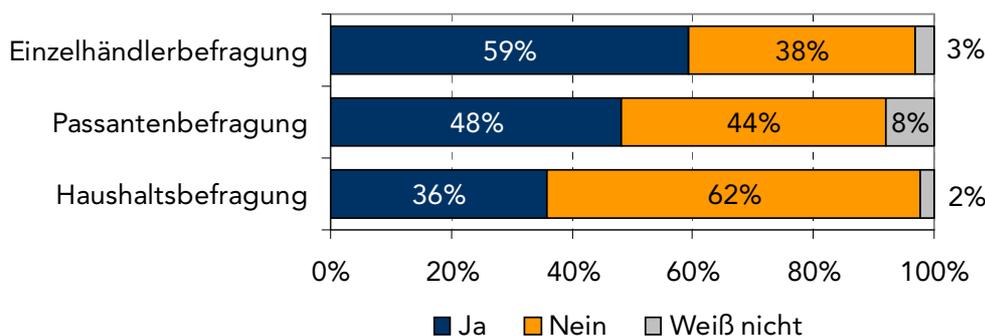
2.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden und der Einzelhändler

In der telefonischen Haushaltsbefragung und in der Passantenbefragung wurden neben den o. g. Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte und Passanten runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisster Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Oelde ab. Neben der Sicht der Kunden spiegelt die Befragung der Einzelhändler zudem deren Bewertung des Einkaufsstandortes Oelde wider.

Bewertung des (Waren-) Angebotes in der Innenstadt

Bei der Haushaltsbefragung gibt der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer an, keine Artikel oder Angebote in Oelde zu vermissen (62 %). Die Befragungsteilnehmer der Passantenbefragung hingegen zeigen eine etwas stärkere Unzufriedenheit. Hiernach vermissen 48 % der Befragten Artikel oder Angebot in Oelde, im gleichen Zuge sind 44 % der Befragten hingegen mit dem Angebot zufrieden. Die Einzelhändler beurteilen den Angebotsmix in Oelde im Vergleich zu den Kunden noch weitaus kritischer. Einem Anteil von 59 % fehlen bestimmte Artikel oder Angebote und nur 38 % empfinden das Angebot als ausreichend.

Abbildung 9: Vermisste Artikel oder Angebote in Oelde



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Passanten- und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Oelde vermissen?“

Welche Angebote im Detail vermisst werden veranschaulicht die nachstehende Abbildung.

Tabelle 8: Vermisste Angebote in Oelde im Detail

Haushaltsbefragung		Passantenbefragung		Einzelhändlerbefragung	
Vermisste Angebote	Antworten (in %)	Vermisste Angebote	Antworten (in %)	Vermisste Angebote	Antworten (in %)
Bekleidung	53 %	Bekleidung	48 %	Bekleidung	24 %
Kaufhaus/ Einkaufscenter	12 %	Nahrungs- und Genussmittel	11 %	(Unterhaltungs-) Elektronik	21 %
Nahrungs- und Genussmittel	6 %	GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör	5 %	Feinkost/ Fisch	18 %
Spielwaren, Basteln, Musikinstrumente	5 %	Neue Medien, Unterhaltungselektronik	4 %	Gastronomie	9 %
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	4 %	Kaufhaus	4 %		

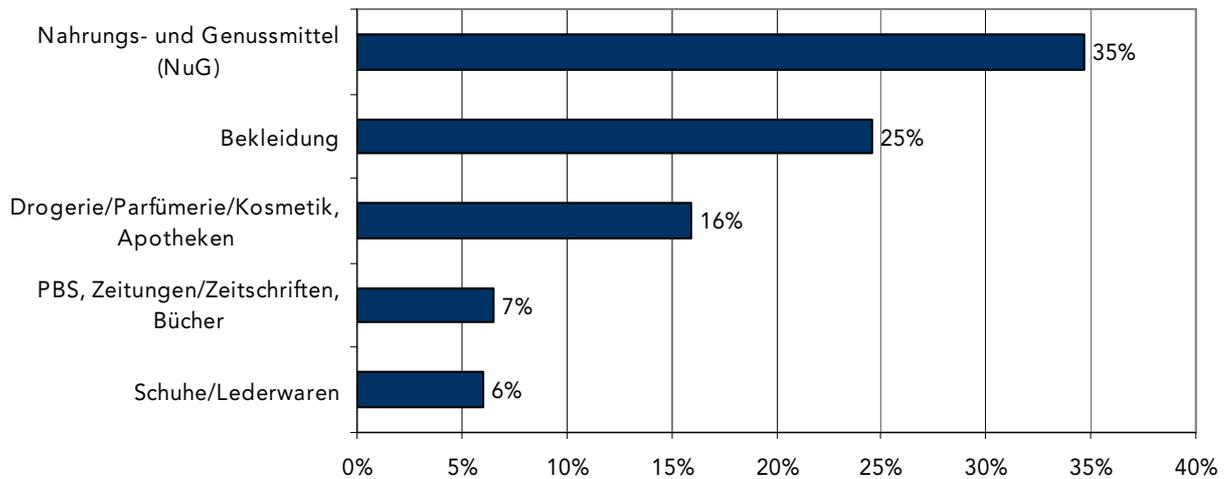
Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Passanten- und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“ Mehrfachnennungen möglich, Prozentwerte bezogen auf die Anzahl der Nennungen

Zu den vermissten Artikeln zählt in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung. Mit Abstand folgt der Wunsch nach weiteren Angeboten in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, (Unterhaltungs-) Elektronik, der Sortimentsgruppe GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör, der Angebotsform Kaufhaus/ Einkaufscenter, Gastronomie und der Sortimentsgruppen Spielwaren, Basteln, Musikinstrumente.

Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungsrahmen (solche Ansiedlungsrahmen werden erst in Kapitel 3.2 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen somit einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungsrahmen dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

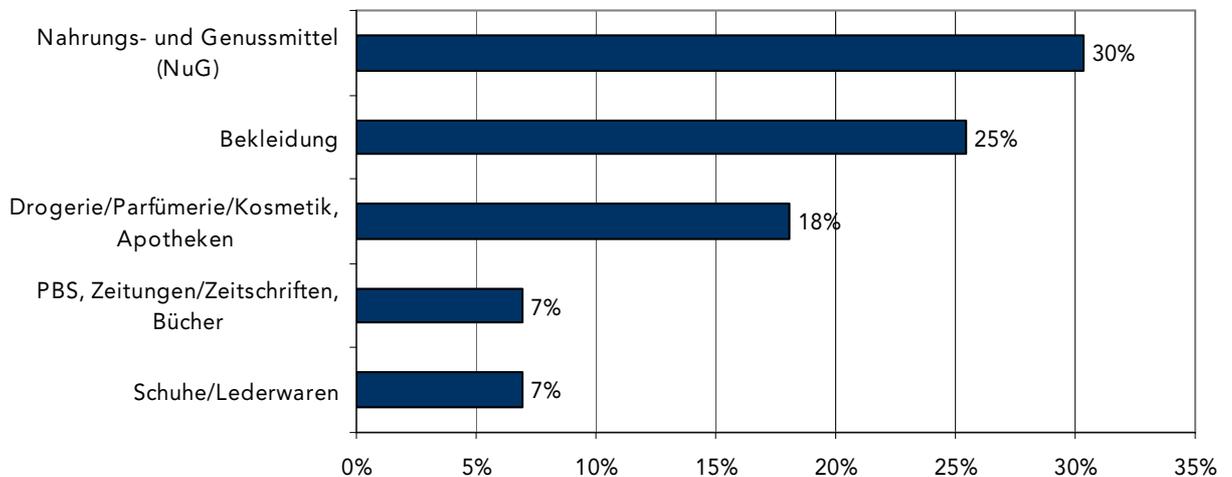
Die folgenden beiden Abbildungen geben die gekauften Sortimente im Innenstadtzentrum von Oelde auf Basis der Passantenbefragung wieder. Abbildung 10 ist zu entnehmen, dass die befragten Passanten zu 35 % Lebensmittel im Stadtzentrum erwerben. Von weiterer Bedeutung sind der Erwerb von Bekleidung (25 %) sowie Drogeriewaren (16 %).

Abbildung 10: Gekaufte Sortimente im Stadtzentrum von Oelde



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Welche Sortimente haben Sie in der Innenstadt von Oelde gekauft oder noch vor dies zu tun?“; n=415; Sonstige Sortimente= 12%

Abbildung 11: Gekaufte Sortimente im Stadtzentrum von Oelde (an Nicht-Markttagen)



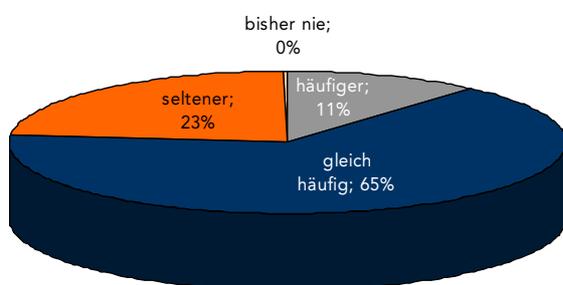
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Welche Sortimente haben Sie in der Innenstadt von Oelde gekauft oder noch vor dies zu tun?“; n=244; sonstige Sortimente = 12 %

Es wird deutlich, dass Nahrungs- und Genussmittel in Oelde ein wichtiges Leitsortiment für die Innenstadt darstellen. Abbildung 11 gibt das Einkaufsverhalten der befragten Passanten an Nicht-Markttagen wieder. Auch hier zeigt sich, trotz des fehlenden Marktes, dass Lebensmittel im Oelder Innenstadtzentrum mit einem Anteil von 30 % das meistgekaufte Sortiment sind. Die künftige Entwicklung der Oelder Innenstadt sollte dieser Bedeutung Rechnung tragen (→ Erhalt der Nahversorgung als Frequenzerzeuger).

Einkaufshäufigkeit

Auch Angaben zur Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren geben Hinweise auf die Kundenzufriedenheit mit bestimmten Standorten. Bei Betrachtung der folgenden Abbildung fällt auf, dass ein Großteil der Kunden (65 %) beständig in der Oelder Innenstadt einkauft, 11 % kaufen dort aktuell sogar häufiger ein. Allerdings gibt knapp ein Viertel der Befragten an, in den letzten drei Jahren seltener in der Innenstadt von Oelde einzukaufen, somit ist die Oelder Innenstadt durch eine leicht rückläufige Einkaufshäufigkeit gekennzeichnet, die allerdings im Vergleich mit den benachbarten Umlandzentren eher moderat ausfällt (vgl. Abbildung 13).

Abbildung 12: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren in der Oelder Innenstadt

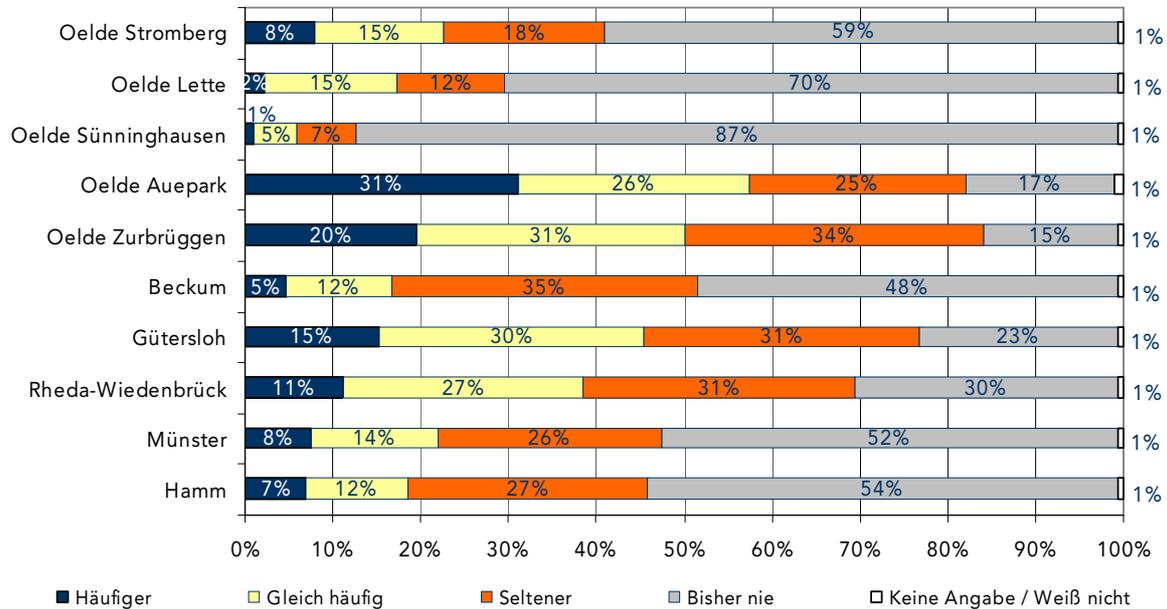


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i.A. Stadt + Handel 06/2008; Frage: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger/ gleich häufig/ seltener/ bisher nie in der Oelder Innenstadt ein? n = 301

Abbildung 13 zeigt die Veränderung der Einkaufshäufigkeit an weiteren Standorten in Oelde und im Umland. Ein Großteil der befragten Oelder Haushalte gibt an, in den letzten drei Jahren nie in den Ortsteilen Stromberg (59 %), Lette (70 %) und Sünninghausen (87 %) eingekauft zu haben. Dies verdeutlicht bei der Gesamtheit der befragten Personen in Oelde, dass die in den Ortsteilen verorteten Einzelhandelsangebote sich primär auf die Bevölkerung im direkt Umfeld konzentriert. Für diese Standorte ist ebenfalls eine abnehmende Besuchshäufigkeit abzulesen.

Etwas anders sieht die Entwicklung der Einkaufshäufigkeit bei den Standorten Auepark und Zurbrüggen aus. Für diese Standorte (insbesondere der Auepark) sind stagnierende bis steigende Einkaufshäufigkeiten zu verzeichnen (vgl. nachstehende Abbildung).

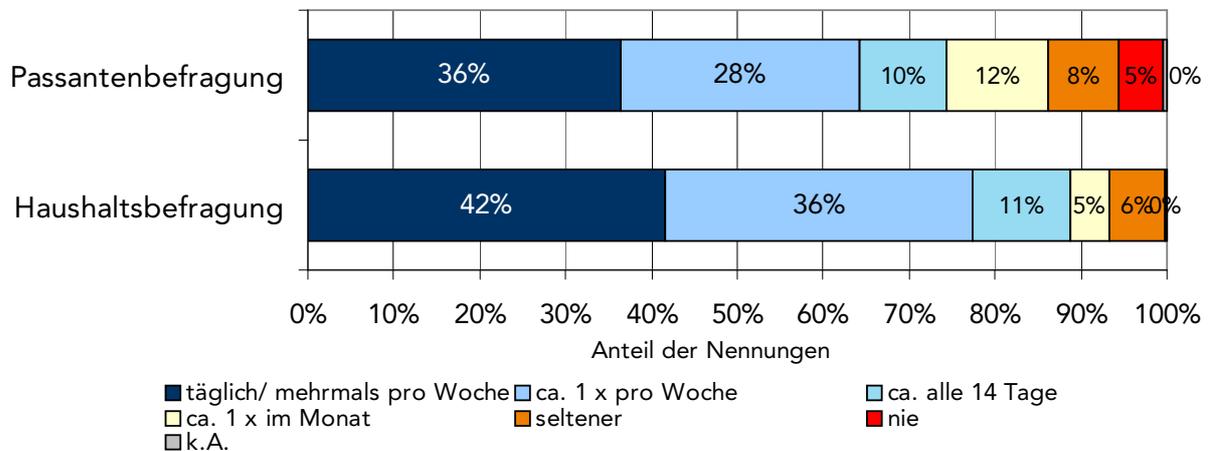
Abbildung 13: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren an sonstigen Standorten



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i.A. Stadt + Handel 06/2008; Frage: „Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger/ gleich häufig/ seltener/ bisher nie in... ein?“
n = 301

Im Rahmen der Haushaltsbefragung sowie der Passantenbefragung wurden die Befragten zudem gebeten, eine Aussage über ihre Einkaufshäufigkeit zu tätigen. Im Zuge dessen geben rd. 60 bis 80 % der Befragten aus beiden Gruppen an, mindestens einmal pro Woche einen Einkauf im Oeldener Innenstadtzentrum zu machen. Rd. 10 % geben an ca. alle zwei Wochen die Innenstadt für einen Einkauf aufzusuchen. Demgegenüber stehen 10 bis 25 % der Befragten, die nur einmal im Monat oder seltener im Stadtzentrum einkaufen. Insgesamt spricht die Häufigkeit des Einkaufs in der Innenstadt für eine positive Kundenbewertung des Innenstadtzentrums und korreliert mit dem am häufigsten nachgefragten Sortiment in der Innenstadt, den Nahrungs- und Genussmitteln des kurzfristigen Bedarfsbereichs.

Abbildung 14: Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt von Oelde



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i.A. Stadt + Handel 06/2008; Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Wie häufig kaufen Sie in der Innenstadt von Oelde ein?“

Qualitative Bewertung des Innenstadtzentrums aus Sicht der Kunden und der Einzelhändler

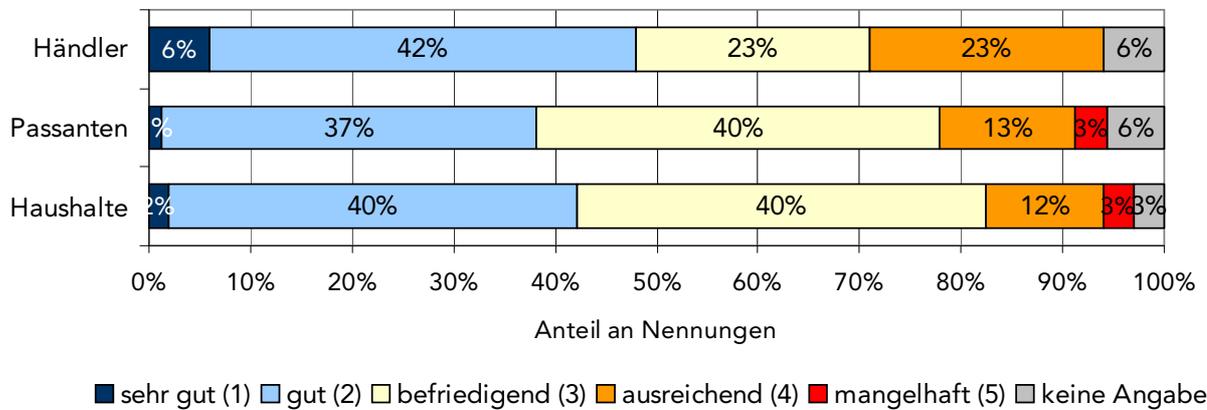
Im Folgenden wird ein genauerer Blick auf das Innenstadtzentrum Oeldes geworfen werden. Die Attraktivität des Innenstadtzentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren aus Kundensicht mitbestimmt:

- die Zufriedenheit mit dem Warenangebot
- der „Bummelfaktor“
- das Parkplatzangebot

Die Zufriedenheit der Kunden mit dem Warenangebot setzt sich aus der Bewertung der Warenvielfalt und der Warenqualität zusammen. Die Warenvielfalt wird von den Einzelhändlern und den befragten Haushalten mit einer Durchschnittsnote von 2,7 bewertet, die Durchschnittsnote der Passanten beträgt 2,8. Jeweils rd. 40 % der Respondenten aus den drei Befragungen bewerten die Vielfalt des Angebotes mit den Schulnoten 1 und 2.

Die Warenvielfalt wird demnach – insbesondere im Vergleich mit den übrigen bewerteten Aspekten – leicht unterdurchschnittlich bewertet.

Abbildung 15: Die Vielfalt des Warenangebotes in der Innenstadt

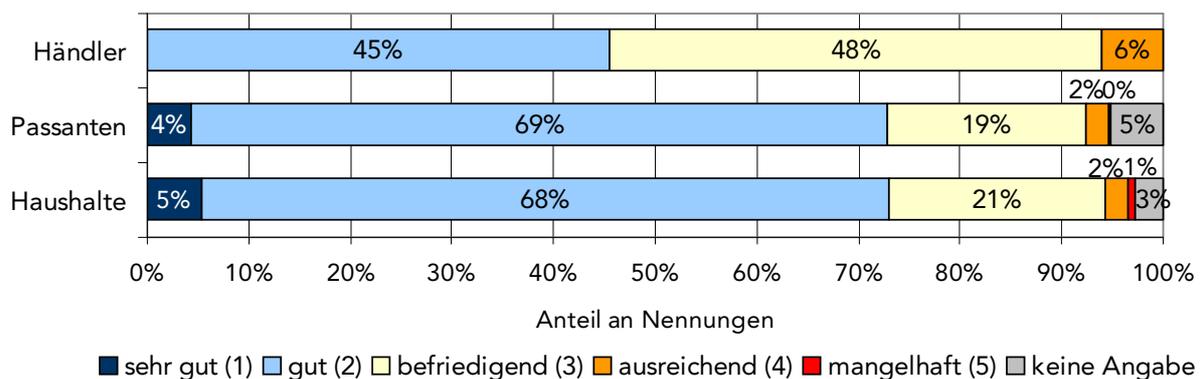


Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Passanten- und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie...?“

Das Warenangebot wird in Bezug auf die Warenqualität deutlich besser beurteilt. Rd. 70 % der befragten Haushalte und 45 % der Einzelhändler beurteilen die Qualität positiv. Unzufrieden sind bei allen drei befragten Gruppen nur jeweils unter 10 % der befragten Personen. Die durchschnittliche Bewertung der Einzelhändler liegt bei 2,5 und die der Passanten und befragten Haushalte bei 2,2.

In Bezug auf die Warenqualität ergibt sich somit aus Kundensicht kein gravierender Verbesserungsbedarf.

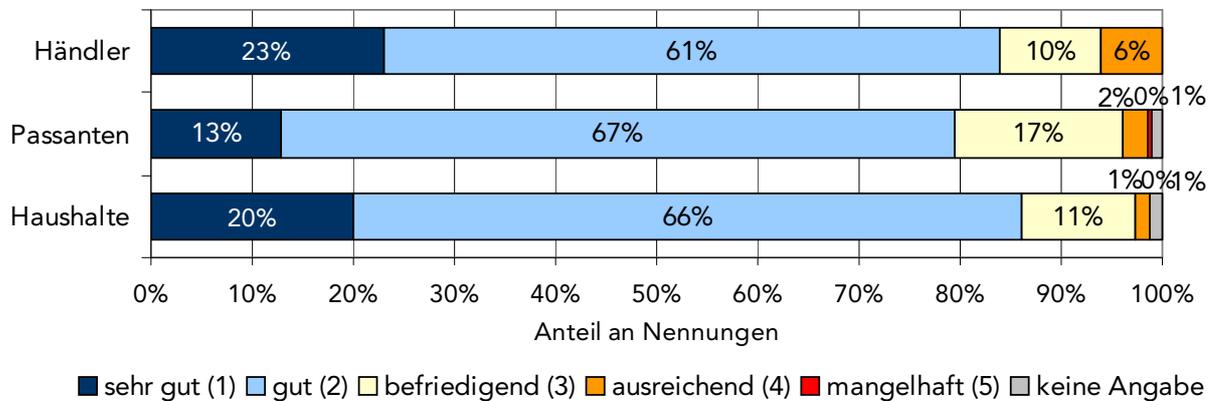
Abbildung 16: Die Qualität des Warenangebotes in der Innenstadt



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Passanten- und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie...?“

Die Attraktivität eines Innenstadtzentrums wird insbesondere auch durch das vorhandene Erscheinungsbild in Bezug auf die Sauberkeit ausgemacht. In Oelde empfinden die meisten Befragten die Innenstadt als sehr sauber und gepflegt. Es zeichnet sich in der Auswertung der Befragungen ein recht eindeutiges Bild ab, die Durchschnittsnote der Passanten liegt bei 2,1 und die der Einzelhändler und Haushalte bei 1,9. Die Beibehaltung der positiv bewerteten Sauberkeit des Innenstadtzentrums ist somit auch zukünftig anzustreben.

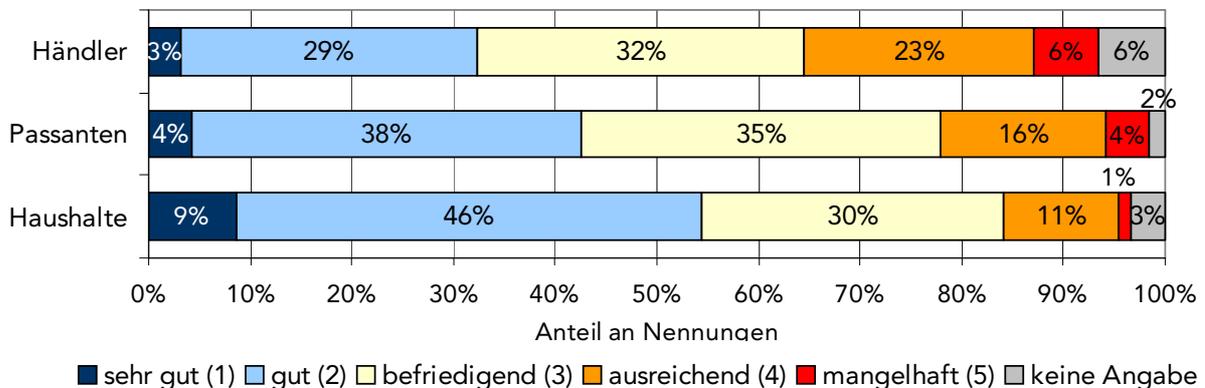
Abbildung 17: Die Sauberkeit in der Innenstadt



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Passanten- und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie...?“

Als weiterer Attraktivitätsfaktor wird für die Innenstadt der „Bummelfaktor“ angeführt. Nur ein ansprechend gestaltetes und freundliches Innenstadtzentrum lädt Kunden ein, dort über eine längere Zeit zu verweilen. Auch der Aspekt einer hinreichenden Nutzungsmischung aus Einzelhandel und beispielsweise Gastronomie kann indirekt über diese Frage erfasst werden. Bei der Auswertung ergibt sich ein zweigeteiltes Bild. Etwa gleich viele Befragte der Einzelhändler beurteilen das Innenstadtzentrum im Hinblick auf den Bummelfaktor positiv wie negativ. Dies ergibt aus Sicht der Einzelhändler eine Durchschnittsnote von 3,0. Die Passanten und Haushalte geben insgesamt deutlich positivere Bewertungen ab. So stimmen rd. 40 % der Passanten und 55 % der befragten Haushalte der Aussage, dass das Stadtzentrum zum Verweilen und Bummeln einlädt, mit einer guten oder sehr guten Bewertung zu. Für die negativen Beurteilungen des „Bummelfaktors“ kann es vielfältige Gründe geben, ggf. ist ein Zusammenhang mit der mittelmäßig bewerteten Warenevielfalt vorhanden.

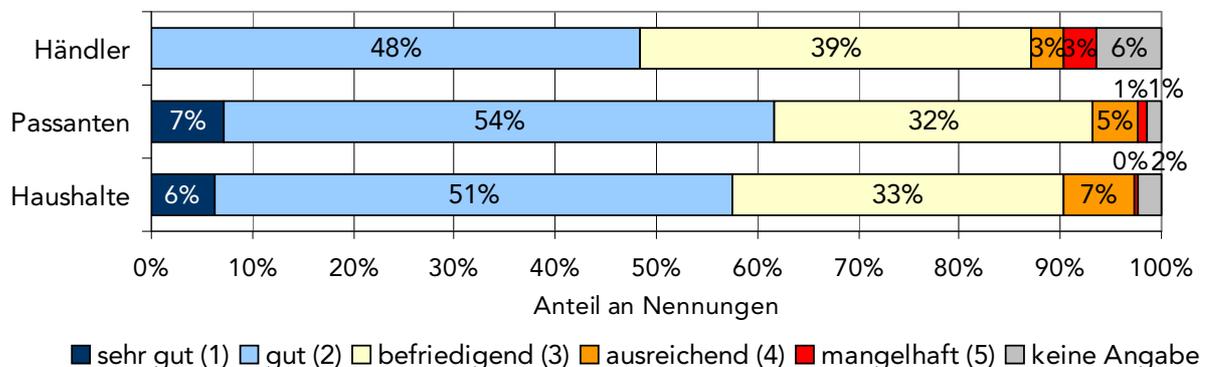
Abbildung 18: Die Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen in der Innenstadt



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Passanten- und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie...?“

Wichtiger Bestandteil der Aufenthaltsqualität in einem Innenstadtzentrum ist auch das bauliche Erscheinungsbild. Die Gesamtbewertung des baulichen Erscheinungsbildes fällt für das Oeldener Innenstadtzentrum eher positiv aus. So bewerten rd. 50 bis 60 % der befragten Personen aus allen drei befragten Gruppen das bauliche Erscheinungsbild als gut bzw. sehr gut. Im Rahmen der Passanten- und Händlerbefragung lässt sich eine Durchschnittsnote von 2,4 ermitteln. Für die Einzelhändler liegt sie etwas höher bei 2,6.

Abbildung 19: Das bauliche Erscheinungsbild in der Innenstadt

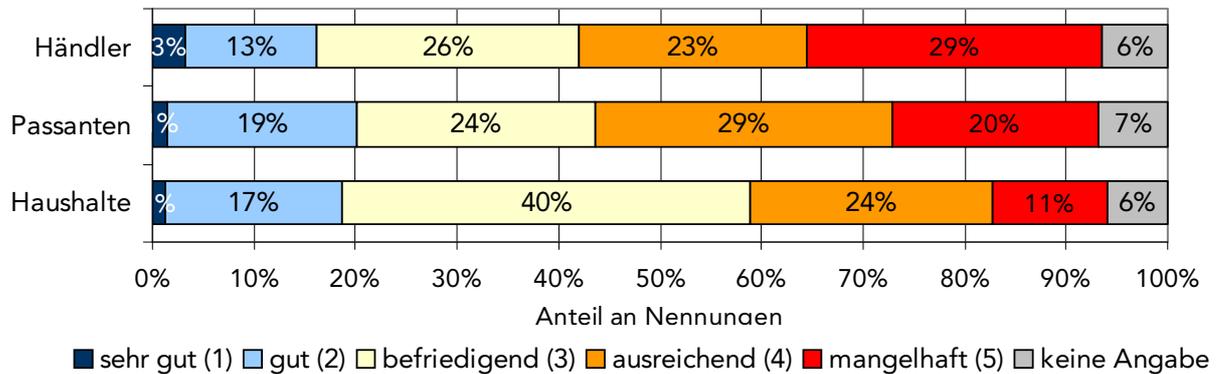


Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Passanten- und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie...?“

Als weiterer Aspekt der Bewertung des Innenstadtzentrums folgt die Bewertung des Parkplatzangebotes. Überwiegend zufrieden sind in allen drei befragten Gruppen weniger als 20 % der befragten Personen. So liegt die Durchschnittsnote der Händler bei 3,6 und die der Passanten bei 3,5. Etwas positiver bewerten die Haushalte das Parkplatzangebot in Oelde. Für sie ergibt sich eine Durchschnittsnote von 3,3. Insgesamt ist aus diesen Beurteilungen in Bezug auf das Parkplatzangebot in der Innenstadt festzuhalten, dass das tatsächliche quantitative Stellplatzangebot als ausreichend zu bezeichnen ist und der Aspekt Parken für Kunden häufig ein verbesserungswürdiger Faktor (Lage möglichst nah an

den Geschäften, kostenlos parken) darstellt und der Standort Innenstadt in diesem Kontext mit autoorientierten Standorten mit einer Vielzahl ebenerdiger Parkplätze (z. B. Fachmarktzentren) konkurriert.

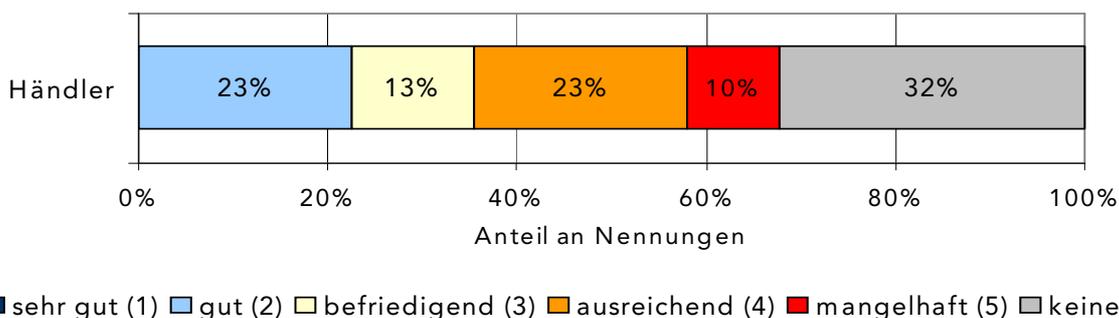
Abbildung 20: Das Angebot an Parkplätzen in der Innenstadt



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Passanten- und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie...?“

Des Weiteren wurden die Einzelhändler gebeten, die Kooperation der Einzelhändler untereinander zu bewerten. Hierbei ergibt sich eine Durchschnittsnote von 2,7. Im Detail bewerten nur 23 % der Oelder Einzelhändler die Kooperation untereinander als positiv. 33 % dagegen betrachten diese Zusammenarbeit eher kritisch.

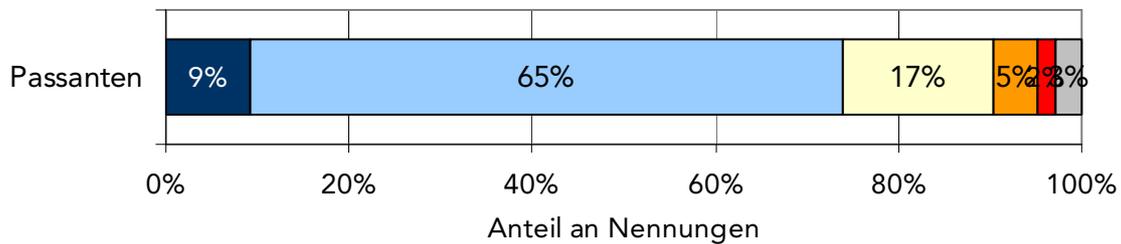
Abbildung 21: Die Kooperation der Einzelhändler untereinander



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie...?“

Das Innenstadtzentrum als wichtigster gesamtstädtischer Einzelhandelsstandort sollte über eine gute Erreichbarkeit verfügen. Eine Bewertung dieser Erreichbarkeit erfolgte im Rahmen der Passantenbefragung. Die befragten Passanten bewerten die Erreichbarkeit der Innenstadt von Oelde mit einer Durchschnittsnote von 2,3. Dies entspricht einem Anteil von rd. 75 % positiver Nennungen. Lediglich 7 % der Passanten sind mit der Erreichbarkeit unzufrieden.

Abbildung 22: Die Erreichbarkeit der Innenstadt



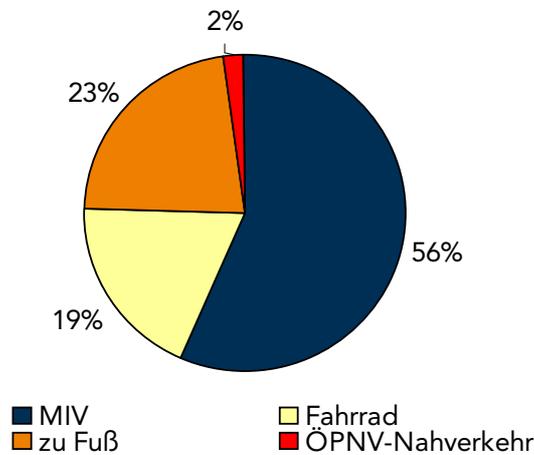
■ sehr gut (1) ■ gut (2) ■ befriedigend (3) ■ ausreichend (4) ■ mangelhaft (5) ■ keine Angabe

Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie...?“

Verkehrsmittelwahl

Bei der Bewertung der Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums ist zudem wichtig mit welchem Verkehrsmittel die Kunden dieses aufsuchen. Aufschluss hierzu geben Antworten der Einzelhändler, auf die Frage nach dem Verkehrsmittel mit dem ihre Kunden sie bei einem Einkauf aufsuchen. Den Angaben zu Folge erreichen 56 % der Kunden das Stadtzentrum mit dem motorisierten Individualverkehr und 23 % tätigen ihren Einkauf zu Fuß. Radfahrer machen einen Anteil von 19 % aus, währenddessen der ÖPNV nur von 2 % der Kunden zum Erreichen des Innenstadtzentrums von Oelde genutzt wird. Die Ergebnisse verdeutlichen die nach wie vor vorhandene Nahversorgungsfunktion des Oelder Innenstadtzentrums, welches zu einem nicht unwesentlichen Anteil zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht wird. Der Anteil ist im Vergleich mit anderen Mittelzentren als durchaus hoch zu bezeichnen.

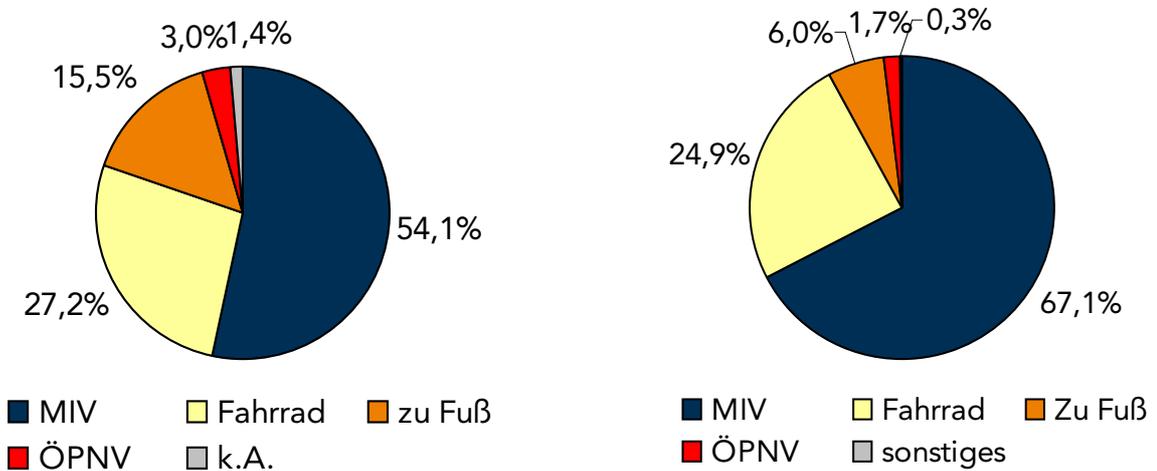
Abbildung 23: Verkehrsmittelwahl der Kunden



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Mit welchem Verkehrsmittel reisen Ihre Kunden bei einem Besuch in Ihrem Betrieb an?“

Auch die Ergebnisse der Haushalts- und Passantenbefragung spiegeln diese Verhältnisse der Verkehrsmittel bei der Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln oder Drogeriewaren wider.

Abbildung 24: Verkehrsmittelwahl der Kunden zum Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008 (n=301); Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008 (n=612); Frage: „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie i.d.R. zum Einkauf von Lebensmittel und Drogeriewaren?“

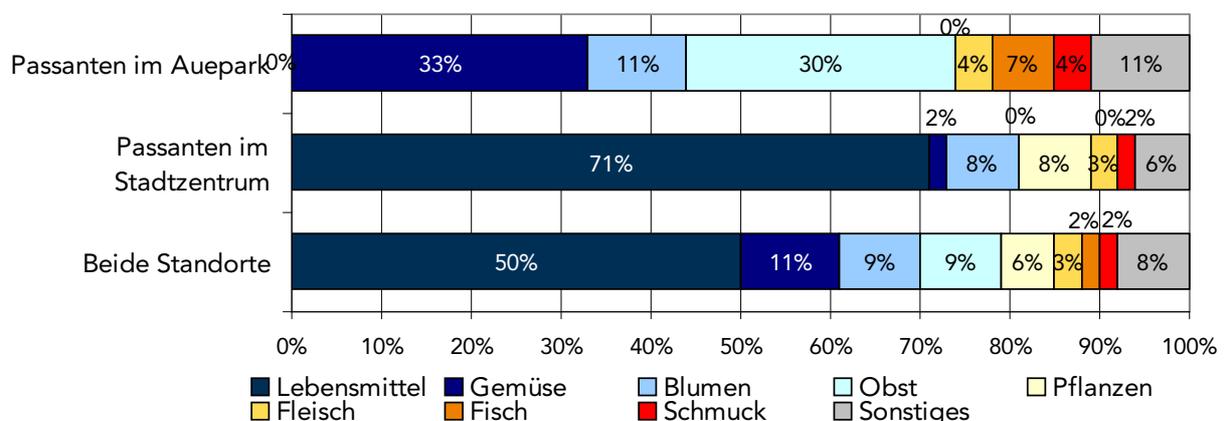
Bedeutung des Wochenmarktes

Im Rahmen der Passantenbefragung wurde an Markttagen die zusätzliche Frage gestellt, ob die Besucher bereits vorher schon auf dem Markt eingekauft hätten oder dies noch tun

würden. Diese Frage wurde sowohl an Passanten im Stadtzentrum als auch im Auepark gerichtet. Als Ergebnis lassen sich erwartungsgemäß Unterschiede hinsichtlich der Kopplungsaktivitäten des Wochenmarktes feststellen. So gaben im Stadtzentrum 51 % der Befragten an, bereits auf dem Markt eingekauft zu haben oder dies noch zu vorzuhaben. Bei den befragten Passanten im Auepark trifft dies lediglich auf 25 % zu. Beide Werte verdeutlichen, dass der Wochenmarkt einem wichtigen Impulsgeber primär für den innerstädtischen Einzelhandel darstellt.

Ergänzend zu der Kopplungsfunktion des Marktes wurde erfragt, welche Sortimente die befragten Passanten auf dem Wochenmarkt von Oelde erworben haben oder vorhaben zu erwerben. Diese Frage wurde Passanten sowohl in der Innenstadt als auch im Auepark gestellt. Anhand der nachstehenden Abbildung wird deutlich, dass der Markt überwiegend zum Einkauf von Lebensmitteln genutzt wird. Insgesamt macht dies einen Anteil von 50 % aus. Unter den befragten Passanten im Stadtzentrum liegt dieser sogar bei rd. 70 %. Einen Schwerpunkt ihrer Einkäufe auf dem Wochenmarkt legen die Passanten im Auepark auf den Erwerb von Gemüse sowie Obst (30 %). Auch der Erwerb von Blumen (9 %) und Pflanzen (6 %) erfolgt in größerem Umfang auf dem Wochenmarkt. Eine untergeordnete Rolle spielt der Kauf von Fisch- und Fleischwaren sowohl unter den Passanten im Auepark als auch im Stadtzentrum.

Abbildung 25: Marktsortimente von Oelde



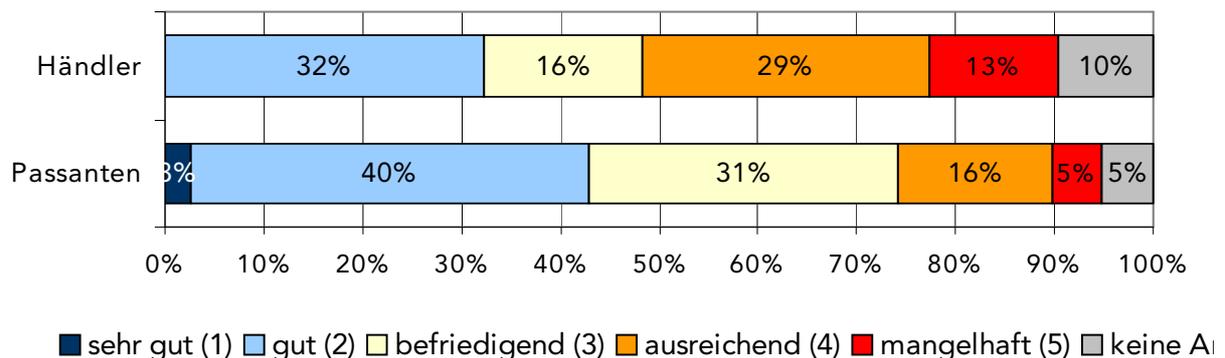
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Welche Sortimente haben Sie auf dem Wochenmarkt gekauft oder wollen Sie dort kaufen?“; Mehrfachnennungen möglich; n=612

Angesichts der hohen Bedeutung des Wochenmarktes auch für den stationären Einzelhandel und die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Innenstadtzentrums als Ganzes kann die langfristige Sicherung und Optimierung der Wochenmarktstrukturen als nicht unwesentliches Ziel im Kontext innerstädtischer Handlungsfelder bezeichnet werden.

Öffnungszeiten

Auch die Öffnungszeiten der Geschäfte in der Innenstadt stellen einen wichtigen Attraktivitätsfaktor dar. Die Zufriedenheit der Einzelhändler mit den Öffnungszeiten spiegelt sich in der ermittelten Durchschnittsnote von 3,1 wider. Mit einer Durchschnittsnote von 2,8 sind die befragten Passanten zufriedener mit den Öffnungszeiten der Geschäfte im Oelder Innenstadtzentrum. Insgesamt lässt sich aber ein Handlungsbedarf in Bezug auf eine bessere Abstimmung und Vereinheitlichung der Öffnungszeiten erkennen.

Abbildung 26: Die Zufriedenheit mit den Öffnungszeiten der Geschäfte in der Innenstadt



Quelle: Passanten- und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie...?“

Stärken und Schwächen der Innenstadt aus Sicht der Einzelhändler

Die Einzelhändler wurden zusätzlich gebeten, Stärken und Schwächen des Innenstadtzentrums zu benennen. Die Aufenthaltsqualität, die Anzahl inhabergeführter Geschäfte, die Angebotsvielfalt sowie der Wochenmarkt zählen zu den meisten positiven Nennungen. Als Schwächen des Innenstadtzentrums werden hauptsächlich die uneinheitlichen Öffnungszeiten sowie das schlechte Angebot an Parkplätzen und die daraus resultierenden langen Wege bemängelt. Des Weiteren werden die unzureichende Ausstattung mit Gastronomiebetrieben sowie das Einzelhandelsangebot kritisiert. Aus dieser Liste können Handlungsansätze abgeleitet werden, die die Stärken des Innenstadtzentrums weiter ausbauen sowie die Schwächen abbauen sollen.

Tabelle 9: Stärken und Schwächen der Innenstadt aus Sicht der Einzelhändler

Stärken		Schwächen	
Inhabergeführte Geschäfte	25 %	Uneinheitliche Öffnungszeiten	28 %
Atmosphäre und Aufenthaltsqualität	25 %	Parkplatzangebot und Erreichbarkeit	22 %
Angebotsvielfalt und Einzelhandelsstruktur	16 %	Gastronomisches Angebot	19 %
Wochenmarkt	13 %	Beschränktes Einzelhandelsangebot	16 %
		Leerstände	9 %

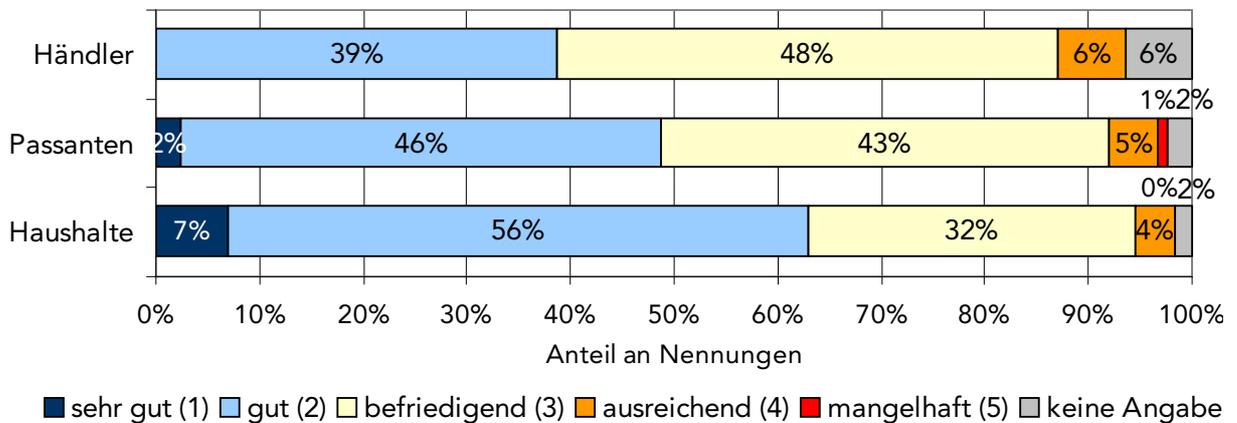
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Wo liegen Ihrer Meinung nach die Stärken/ Schwächen der Innenstadt von Oelde?“ Angaben in Prozent; Mehrfachnennungen möglich

Gesamtzufriedenheit mit der Innenstadt

Abschließend wurden die Kunden und Einzelhändler nach der Gesamtzufriedenheit mit dem Oeldener Innenstadtzentrum befragt. Rd. 60 % der Respondenten der Haushaltsbefragung sind mit der Gesamtsituation im Innenstadtzentrum zufrieden. Somit liegt die Durchschnittsnote der Haushaltsbefragung im Hinblick auf eine Gesamtbewertung des Innenstadtzentrums bei 2,3. Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt, äußern sich auch die befragten Passanten bezüglich des Innenstadtzentrums mehrheitlich (48 %) zufrieden. Nur 6 % äußern sich kritisch. Für die befragten Passanten lässt sich eine Durchschnittsnote von 2,5 feststellen und für die Einzelhändler von 2,6. Es kristallisiert sich insgesamt also eine positive Kundenzufriedenheit heraus, die in den Teilaspekten Warenvielfalt und Stellplatzangebot noch erhöht werden könnte.¹⁰

¹⁰ Weitere ergänzende Auswertungsgrafiken zu den empirischen Befragungen sind im Anhang nachzulesen.

Abbildung 27: Die Innenstadt von Oelde alles in allem



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Passanten- und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie...?“

2.4 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelszentren hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Oelde einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition der sog. zentralen Versorgungsbereiche in Oelde, also insbesondere des Innenstadtzentrums und der untergeordneten Nahversorgungszentren – und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* der Zentren wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 4.1).

In Kapitel 4 werden zudem die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben und die erforderlichen Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche dargestellt und auf die Abgrenzung der Oelder Zentren angewandt.

2.4.1 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur

Neben dem Innenstadtzentrum als dem wichtigsten städtischen Zentrum bilden die Nahversorgungszentren (NVZ Lette und NVZ Stromberg) weitere Versorgungskerne für bestimmte Teilbereiche von Oelde aus. Ergänzend verfügt Oelde über vier weitere einzelhandelsrelevante Standorte (Nahversorgungsstandort Nord, Standort Auepark, Standortbereich Tom-Rinck-Straße, Sonderstandort Zurbrüggen). Im Ortsteil Sünninghausen ist aktuell kein relevantes Zentrum in Bezug auf die Einzelhandelsausstattung vorzufinden.

Abbildung 28: Die Zentrenstruktur in Oelde (bestandsorientierte Bewertung)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

In der nachfolgenden Tabelle wird das gesamtstädtische Gewicht des Innenstadtzentrums deutlich. Insgesamt 94 Betriebe (und somit rund 40 % aller Betriebe der Gesamtstadt) sind im Innenstadtzentrum angesiedelt, während im Nahversorgungszentrum Stromberg 11 Einzelhandelsbetriebe zu finden sind. Im Nahversorgungszentrum Lette sind sechs Einzelhandelbetriebe verortet.

Rein aus dem Bestand¹¹ heraus bewertet ergibt sich in Oelde also eine Zentrenhierarchie, die aus einem Haupt- und zwei Nahversorgungszentren besteht. Die Nahversorgungszentren sind – gemessen an der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und dem Verkaufsflächenanteil und demzufolge auch der Versorgungsfunktion – deutlich dem Hauptzentrum nachgeordnet. Das Angebot generiert sich in den Nahversorgungszentren hauptsächlich aus den nahversorgungsbezogenen Branchen bzw. im Nahversorgungszentrum Stromberg z. T. auch aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich.

¹¹ Ergänzend zur rein *bestandsorientierten* Bewertung wird in Kap. 4.1 zudem die stadtentwicklungspolitische Zielperspektive in die Festlegung der *künftigen* Zentrenhierarchie und -funktionen einbezogen.

Die einzelnen Zentren selbst werden in den nachfolgenden Kapiteln näher analysiert und bewertet. Im Kapitel 4.1 werden abschließend sowohl Empfehlungen zu künftigen Versorgungsfunktionen der einzelnen Zentren als auch die Optionen zur Weiterentwicklung der Zentren unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielstellung und der gesamtstädtischen Ansiedlungsrahmen näher dargestellt.

Neben diesen Zentren existieren weitere Einzelhandelsagglomerationen, die bereits ein z. T. erhebliches Standortgewicht aufweisen (so z. B. der Standortbereich Tom-Rinck-Straße). Allerdings kann aufgrund der rein aus dem Bestand begründeten Merkmale dort nicht von zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der oben vorgestellten Festlegungskriterien gesprochen werden. Nähere Analyseaussagen zu solchen Agglomerationen folgen in Kapitel 2.5.

Tabelle 10: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche

	Innenstadt- zentrum	NVZ Stromberg	NVZ Lette
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	13	2	3
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	9	1	1
Blumen, zoologischer Bedarf	3	1	1
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	6	1	0
kurzfristiger Bedarfsbereich	31	5	5
Bekleidung	26	1	1
Schuhe/ Lederwaren	9	1	0
Pflanzen/Gartenbedarf	0	0	0
Baumarktsortiment i.e.S.	1	1	0
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	3	2	0
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	3	0	0
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1	0	0
mittelfristiger Bedarfsbereich	43	5	1
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	5	0	0
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	0	0	0
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0	0	0
Möbel	2	0	0
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	0	0	0
Medien	7	0	0
Uhren/ Schmuck	5	1	0
Sonstiges	1	0	0
langfristiger Bedarfsbereich	20	1	0
Gesamt	94	11	6

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

2.4.2 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

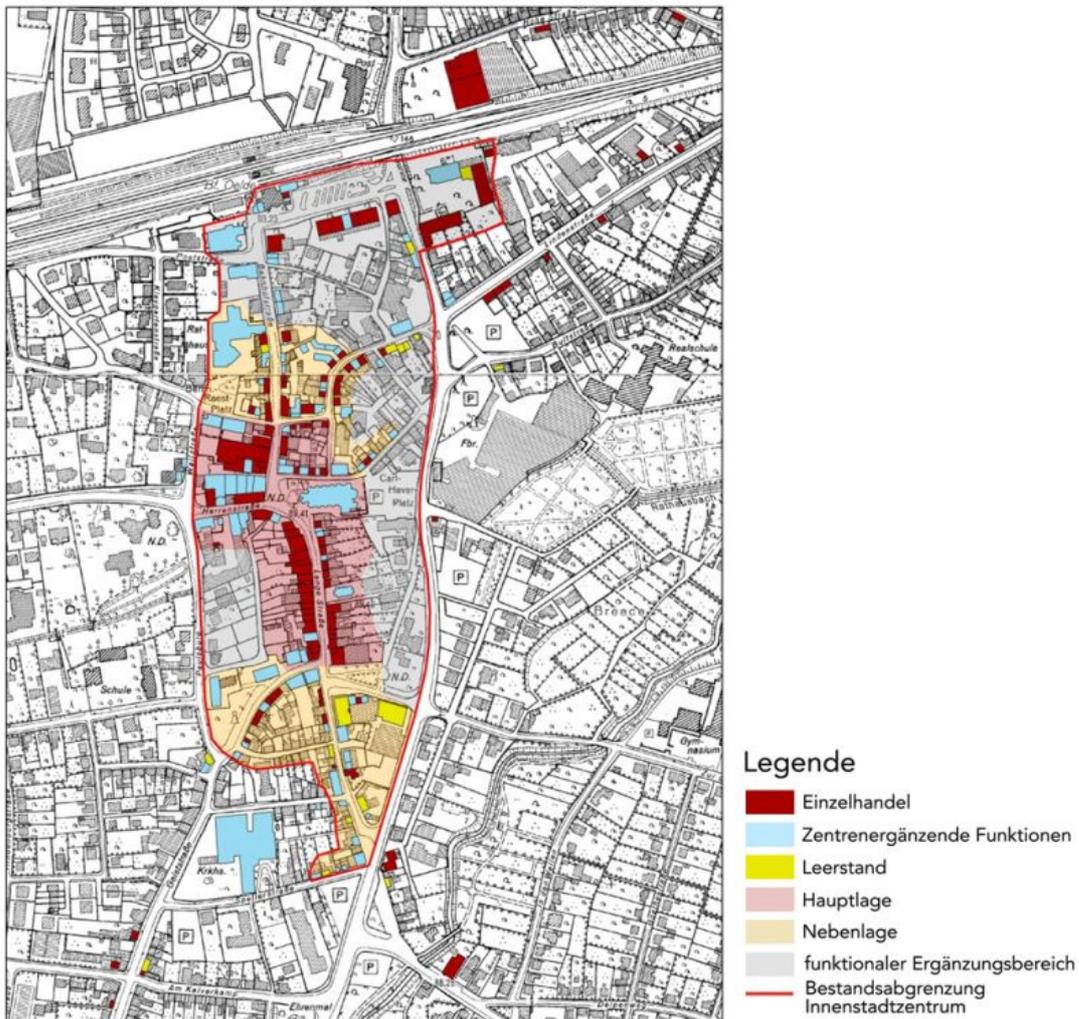
Das Innenstadtzentrum ist mit einem Anteil von rd. 40 % aller Einzelhandelsbetriebe und 20 % (= rd. 14.600 m²) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Das Zentrum verfügt über eine angemessene Angebotsvielfalt in allen Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt Oeldes. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße/ Lange Straße und beinhaltet die historisch gewachsene Altstadt sowie einen attraktiven Marktplatz. Die abwechslungsreiche Architektur bildet zusammen mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Unterstützt wird diese durch die Ausweisung der Hauptlage als reine Fußgängerzone (vgl. nachstehende Abbildung).

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine sehr gute Anbindung: Zum einen durch die unmittelbare Nähe zur BAB 2, an die die zentralen Hauptverkehrsstraßen Oeldes direkt angeschlossen sind. Zum anderen tragen weitere überörtliche Verbindungsstraßen zu der guten verkehrlichen Anbindung des Innenstadtzentrums bei. Westlich und östlich des Zentrums sorgen die Geiststraße/ Paulsburg und Konrad-Adenauer-Allee für eine gute Anbindung des Zentrums. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich vermehrt im nördlichen Innenstadtzentrum als auch zentral im Zentrum sowie um das Zentrum herum. Das Innenstadtzentrum wird durch den öffentlichen Personennahverkehr im Bereich des Bahnhofvorplatzes erschlossen (ZOB). Das Innenstadtzentrum kann aus allen Stadtbezirken per Linienbus erreicht werden.

Abbildung 29: Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)¹²



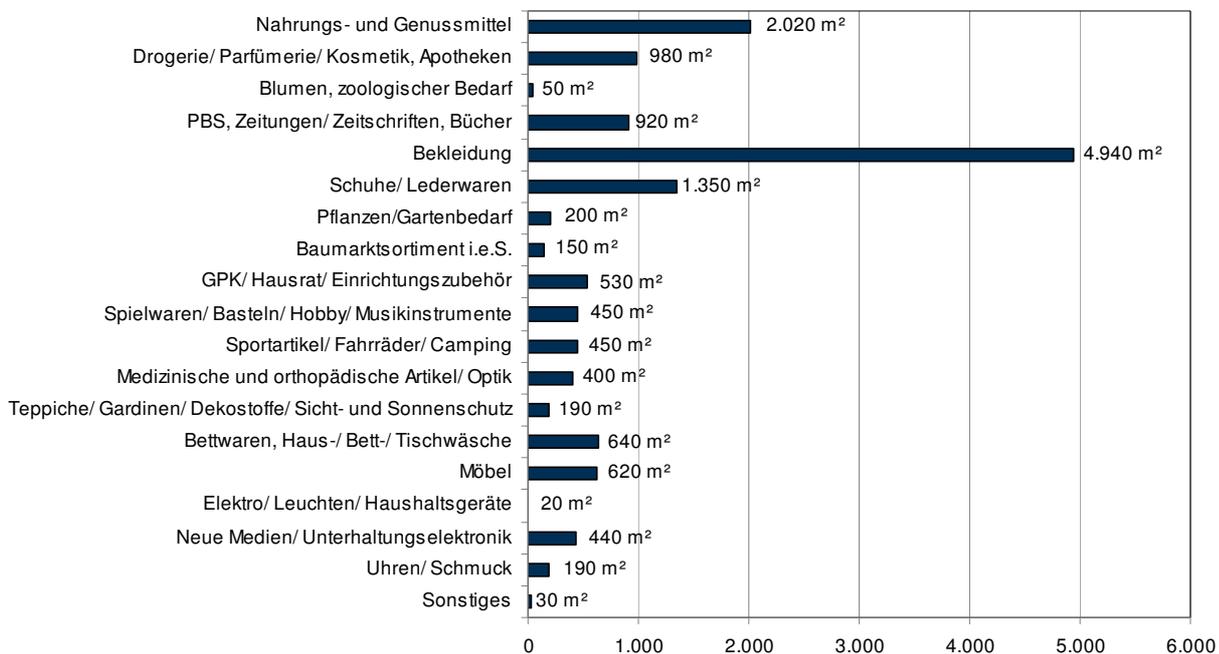
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 4.940 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 2.020 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 20 m² und rd. 1.350 m².

¹² Zur Herleitung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt siehe Kapitel 4.1.3.

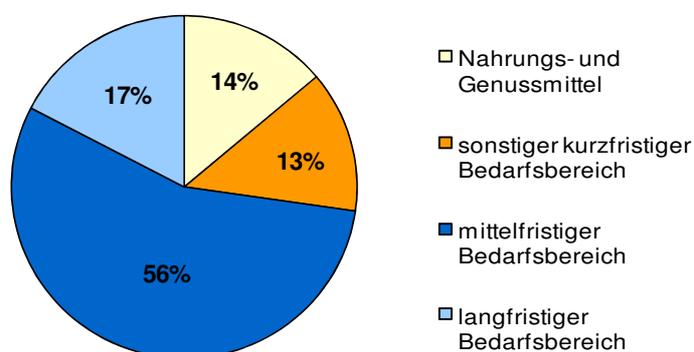
Abbildung 30: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Dieses Angebot wird neben Bekleidung insbesondere durch die Branchen Schuhe/ Lederwaren, Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör gebildet. Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu fast einem Fünftel der Gesamtverkaufsfläche angeboten. Der langfristige Bedarfsbereich (17 %) wird durch die Warengruppen Möbel und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik geprägt.

Abbildung 31: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe als Mittelzentrum insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Gerade

in Oelde stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit fast einem Drittel der Verkaufsflächen – davon wiederum die Hälfte Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

Magnetbetriebe und Laufwege der Kunden im Innenstadtzentrum

Das Textilkaufhaus Rusche und das Bekleidungsgeschäft Tippkemper als größte Innenstadtbetriebe der Warengruppe Bekleidung verzeichnen Verkaufsflächen von rd. 1.200 m² bzw. 970 m². Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zudem zwei Lebensmittel-supermärkte (Edeka, Ipek) angesiedelt.

Ein Kundenlauf ergibt sich im Wesentlichen in der Bahnhofstraße, Am Markt und der Langen Straße. Die größten Betriebe - das Bekleidungshaus Rusche, der Möbelfachmarkt Dänisches Bettenlager und der Supermarkt Ipek - sind im nördlichen Teil der Innenstadt angesiedelt und ergänzen das Angebot in der Haupt- und Nebenlage in der Bahnhofstraße. In der Fußgängerzone in Hauptlage befinden sich die Ankerbetriebe Edeka und Tippkemper.

Die Magnetbetriebe prägen nicht allein die Struktur des Zentrums, sondern sind wesentliche Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum als Ganzes. Ihnen kommt im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu, wenngleich die Ausstattung des Innenstadtzentrums mit Handelsmagneten in Teilbereichen der Fußgängerzone auch hinsichtlich der Größe der Magnete (bisher nur ein Betrieb mit deutlich über 800 m² VKF) verbessert werden könnte.

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

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes

94 Einzelhandelsbetriebe stellen schon aufgrund der reinen Anzahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf und einem abwechslungsreichen Einkaufserlebnis führt.

Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen bietet das Innenstadtzentrum insgesamt eine breite Angebotsvielfalt (vgl. Tabelle 10). In fast

jeder einzelnen Warengruppe findet der Kunde mehrere Einzelhandelsbetriebe, die dieses als Hauptwarengruppe anbieten. So gibt es zum Beispiel 26 Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung, 13 der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel und noch immerhin neun der Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken. Selbst in Warengruppen, die zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, findet der Kunde auch im Innenstadtzentrum Einzelhandelsbetriebe (z. B. mit der Hauptwarengruppe Baumarktartikel oder Pflanzen/ Gartenbedarf).¹³

Auch der Mix verschiedener Betriebstypen entscheidet über die Angebotsattraktivität aus Kundensicht. Die folgende Tabelle veranschaulicht die große Betriebstypenvielfalt für die beiden größten Sortimente im Innenstadtzentrum. Der Betriebstypenmix ist für den Kunden insbesondere aufgrund der je Betriebstyp teils unterschiedlichen Ausprägung der Sortimentstiefe, der Bedien- und Angebotsqualität sowie des Preisniveaus relevant.

Tabelle 11: Betriebstypenmix im Innenstadtzentrum

Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment...	
...Bekleidung	...Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 Textilkaufhäuser ▪ 22 Bekleidungsfachgeschäfte ▪ 1 Textildiscounter ▪ 1 Second-Hand Fachgeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 Lebensmittel-Supermärkte ▪ 3 Fachgeschäfte (darunter 1 Weinhändler, 1 Reformhaus, 1 Feinkostgeschäft) ▪ 8 Betriebe des Lebensmittel-Handwerks (Bäckereien, Konditoreien und Fleischereien)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

In beiden Warengruppen ist also ein attraktiver Betriebstypenmix vorhanden, der neben der Betriebsanzahl ein wichtiger Indikator für konkurrenzfähige und abwechslungsreiche Angebote ist.

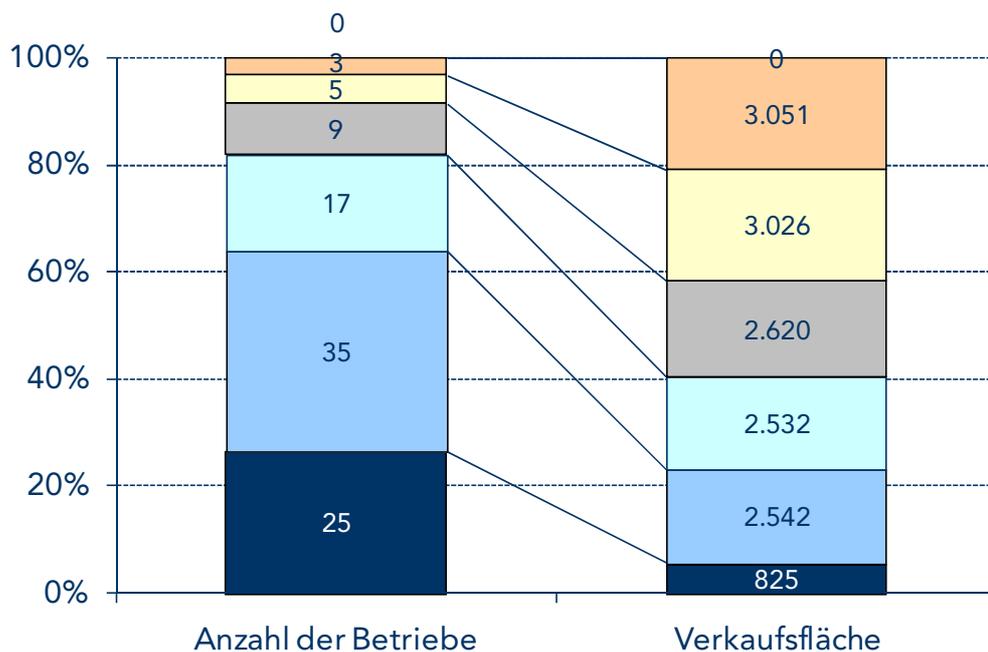
Nichts desto trotz gibt es einige (Teil-) Sortimente aus Sicht der Kunden mit Ausstattungsdefiziten (vgl. Kapitel 2.3.3). Auch bestimmte Betriebsformen wie z. B. ein Einkaufszentrum/ Kaufhaus werden vermisst.

¹³ Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: die Einzelhändler komplettieren in der Regel ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente.

Verkaufsflächenstruktur

Rund 80 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m². Mittelgroße (200 m² bis 799 m²) und große Betriebe (800 m² bis > 2000 m²) sind im Innenstadtzentrum Oeldes mit insgesamt knapp 20 % vertreten (vgl. nachstehende Abbildung). Die durchschnittliche Ladengröße beträgt 155 m², gesamtstädtisch 319 m².

Abbildung 32: Einzelhandelsbestand nach Größenklassen im Innenstadtzentrum



■ <50m² ■ 50-100m² ■ 101-200m² ■ 201-400m² ■ 401-800m² ■ 801-2000m² ■ >2000m²

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2008

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Innenstadtzentrums.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Innenstadt-Gesamtattraktivität erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können

- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen¹⁴
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann

Diesen Problemen steht das Oelder Innenstadtzentrum nur partiell gegenüber. Die größten Magnetbetriebe konzentrieren sich zwar im nördlichen Innestadtgebiet außerhalb der Hauptlage, gleichwohl können die Betriebe entlang des Hauptlaufs an der Langen Straße ebenfalls ein gewisses Gewicht ausbilden. Rd. ein Drittel der Betriebe sind zwar kleiner als 100 m² VKF, allerdings verdeutlicht die aktuelle Leerstandsquote, dass es (abgesehen von der Nachnutzungsfrage des leerstehenden KOM-Kaufhauses) derzeit kaum (Nach-) Nutzungsprobleme gibt. Im Hinblick auf den anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel sollte allerdings die Möglichkeit zur Schaffung größerer Ladenflächen überprüft und als Handlungsfeld einer aktiven Innenstadtentwicklung angesehen werden.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.¹⁵

In Oelde wurden neben 94 Einzelhandelsbetrieben ferner 93 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnessorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar.

¹⁴ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

¹⁵ vgl. § 24 a LEPro NRW.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums

Zur inneren Differenzierung der Oelder Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur. Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch.

Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z. B. VHS und Banken) eine deutliche Hauptlage entlang der Bahnhofstraße ab Kreuzung Ruggestraße/ Bernhard-Raestrup-Platz, Lange Straße bis zur Geiststraße, der Herrenstraße und Am Markt¹⁶ aus. Die Hauptlage bildet funktional den „Kern“ des Innenstadtzentrums. Hier ist ein durchgängiger Einzelhandelsbesatz zu erkennen. Darüber hinaus ist dieser Bereich als Fußgängerzone ausgewiesen.

Abbildung 33: Fotos Innenstadt



Quelle: eigene Aufnahmen 06/2008

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen. Diese weisen eine geringere Einzelhandelsdichte auf. Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer angesiedelt sind (z. B. das Rathaus oder vielfältige gastronomische Einrichtungen). Das Karree Bahnhofstraße/ Ruggestraße und der Bernhard-Raestrup Platz, kann als Nebenlage in Oelde bezeichnet werden. Im Südwesten umfasst die Nebenlage die Geiststraße/ Estringhauser Hof/ Lange Straße. Auch hier sind überwiegend zentrenergänzende Funktionen angesiedelt (z. B. Polizei, Stadtbücherei).

Weitere Bereiche komplettieren als sog. funktionale Ergänzungsbereiche den zentralen Versorgungsbereich Oeldes. Sie umsäumen die Haupt- und Nebenlagen. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Standorte für

- wichtige verkehrsinfrastrukturelle Bereiche (Hauptbahnhof und ZOB)

¹⁶ Wochenmarkt: Dienstags und freitags von 7 Uhr bis 12.30 Uhr.

- zentrenergänzende Funktionen (Sparkasse, Alte Post, Ärztehaus)
- einen weiteren deutlichen Einzelhandelsbesatz wie an der Straße Am Bahnhof
- Flächen, die als Erweiterungsbereiche des zentralen Versorgungsbereichs genutzt werden könnten

Diese Standorte verfügen über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung Oeldes. Ihr Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs müssen diese funktionalen Ergänzungsbereiche berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden. Sie beinhalten einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns, indem diese zentrenergänzenden Funktionen auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs erzielen. Die angrenzenden Bereiche beinhalten kaum nennenswerte Einzelhandelsnutzungen, noch verfügen sie über wichtige zentrenrelevante Funktionen. Sie sind gekennzeichnet durch Wohnviertel, zwei Industrie- und Fabrikgelände, einige soziale Einrichtungen, ein Krankenhaus und Bildungseinrichtungen.

Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 14 Ladenlokale leer. Die durchschnittliche Größe der leer stehenden Ladenlokale beträgt (ohne Einberechnung des großmaßstäblichen leerstehenden KOM-Kaufhauses) rd. 130 m².¹⁷ Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich hier eine Leerstandsquote von rd. 7 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Alle Leerstände befinden sich in den Nebenlagen sowie den funktionalen Ergänzungsbereichen. Vor allem die südliche Nebenlage, entlang der Lange Straße ab Höhe Geiststraße ist durch mehrere Leerstände geprägt (z. B. das ehemalige KOM-Kaufhaus). In der Hauptlage Oeldes sind zum Zeitpunkt der Erhebung keine Leerstände zu finden.

¹⁷ Die Größenermittlung ist bei leer stehenden und daher nicht begehbaren Ladenlokalen nur durch Inaugenscheinnahme von außen möglich. Daher sind die Größenangaben als Annäherungswerte zu verstehen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

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

- ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe
- eine hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage und eine noch deutliche Einzelhandelsdichte in den Nebenlagen
- mehrere große Magnetbetriebe und gleichzeitig Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte
- eine hohe Bedeutung nahversorgungsrelevanter Angebote
- ein besonderes historisches Ambiente im Stadtkern, eine überwiegend sehr ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume, eine hohe Aufenthaltsqualität und eine vielfältige Gebäude- und Stadtstruktur
- zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen in der Fußgängerzone und in unmittelbarer Nähe

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- der Verkaufsflächenanteil im gesamtstädtischen Kontext ist mit rd. 20 % als steigerungsfähig anzusehen
- ein linearer Kundenlauf entlang der Bahnhofstraße und Langen Straße (bis zur Geistraße), bei dem im südlichen Bereich durch den Leerstand des ehemaligen KOM-Kaufhauses ein Magnet zur Stabilisierung der südlichen Langen Straße (Nebenlage) fehlt
- zwar sind die Leerstände insgesamt nicht als problematisch wahrzunehmen, dennoch ist eine kleine Leerstandsagglomeration im Bereich der südlichen Langen Straße zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme erkennbar geworden (vor allem der großmaßstäbliche Leerstand des ehemaligen KOM-Kaufhauses ist in diesem Kontext hervorzuheben)

Wie bereits in Kapitel 2.3.3 dargestellt, wird das Innenstadtzentrum von den Haushalten, Passanten und Händlern insgesamt positiv bewertet.

Die aus Kundensicht nur leicht rückläufige Besuchshäufigkeit des Innenstadtzentrums ist angesichts des starken regionalen Wettbewerbsumfelds ein Signal, jedoch als nicht alarmierend zu bewerten.

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

für die Zukunft gesichert werden sollten. Vor allem die weitere Stärkung und Sicherung des Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln mit entsprechenden Magnetbetrieben, welches sich im Rahmen der Befragungen als häufigst nachgefragtes Sortiment ergeben hat, sollte im Fokus des Handelns stehen.

Trotz der überwiegend positiven Gesamtbewertung aus Sicht der Befragungsteilnehmer wie aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich weiterer Handlungsbedarf auch aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz (Nachbarstädte, Standorte in nicht integrierter Lage) aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher für das Innenstadtzentrum Rückschritt bedeuten. Im Einzelnen ist zu überprüfen,

- welche Ansiedlungsrahmen erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Gesamtzentrum angesiedelt werden könnten (siehe Kapitel 3.2)
- wie die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist, ohne die kompakte Dichte des Einzelhandelsbesatzes in der Hauptlage und den Nebenlagen zu gefährden (hier insbesondere im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines Einkaufszentrums im Bereich des ehemaligen KOM-Kaufhauses)
- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können (siehe Kapitel 4.1.3)

2.4.3 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Stromberg

Der Ortsteil Stromberg liegt im Südosten des Stadtgebietes von Oelde, rd. fünf Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt. Das Nahversorgungszentrum Stromberg befindet sich zentral im gleichnamigen Ortsteil. Es erstreckt sich entlang der Straße Oelder Tor vom Kreuzungspunkt mit der Straße Zum Kreuzweg im Norden über die Münsterstraße bis zum Burgplatz im Süden.

Im Nahversorgungszentrum Stromberg befinden sich neben elf Einzelhandelsbetrieben weitere 17 zentrenergänzende Funktionen. Dies sind neben zwei örtlichen Bankinstituten öffentliche Einrichtungen (u. a. kirchliche und historische Einrichtungen), ein Friseur und gastronomische Angebote.

In Kapitel 4.1.4 wird empfohlen, dass Nahversorgungszentrum in seiner Funktion aufzuwerten. Daher wird es später in der Zielkonzeption als Nebenzentrum bezeichnet.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Nahversorgungszentrum Stromberg stellt sich als straßenbegleitendes Einzelhandelsband dar (Oelder Tor, Münsterstraße, Burgstraße) und weist keine eigens gestalteten Fußgängerbereiche auf. Gleichwohl ist entlang der Münsterstraße in Richtung Burgstraße und Burgplatz eine hohe Aufenthaltsqualität durch die zunehmende Fachwerkbauung und die Wallfahrtskirche vorzufinden (vgl. nachfolgende Abbildung).

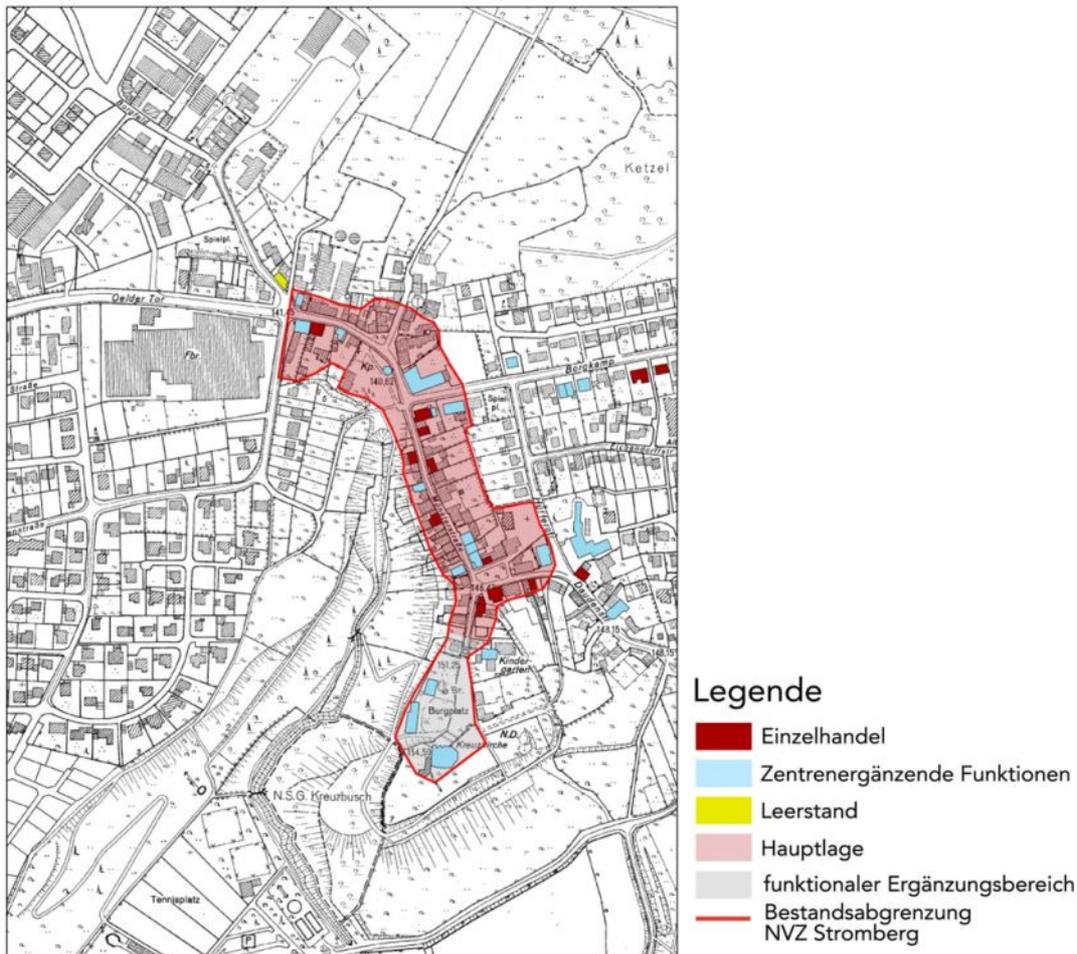
Abbildung 34: Fotos Stromberg



Quelle: eigene Aufnahmen 06/2008

Parkmöglichkeiten befinden sich sowohl Straßenraum begleitend, als auch auf speziell ausgewiesenen Parkplätzen direkt im zentralen Versorgungsbereich am Kreuzungspunkt Oelder Tor/ Auf dem Borgkamp/ Münsterstraße und im südlichen Bereich der Münsterstraße. Zusätzlich sind auch in den umliegenden Straßen Parkmöglichkeiten gegeben. An den ÖPNV angebunden ist das Nahversorgungszentrum Stromberg über die regionale Buslinien 372 (Wadersloh), 473 und 474 (Unterstromberg). Es befinden sich mehrere Haltestellen im Ortskern von Stromberg. Über die Straße Oelder Tor ist für den motorisierten Individualverkehr eine gute Anbindung an das Innenstadtzentrum gegeben. Über die Bundesstraße 61 gelangt man von Stromberg nach Beckum bzw. Rheda-Wiedenbrück.

Abbildung 35: Nahversorgungszentrum Stromberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

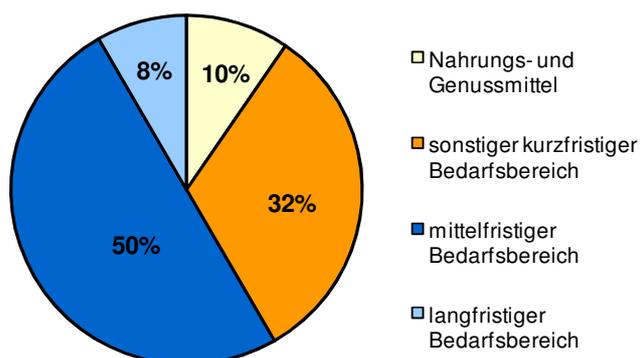
Im Nahversorgungszentrum Stromberg sind insgesamt elf Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in Erdgeschosslage.

Die beiden größten Betriebe sind der Drogeriefachmarkt Schlecker (rd. 260 m² VKF) sowie das Blumenfachgeschäft Miele (rd. 110 m² VKF). Diese beiden Anbieter des kurzfristigen Bedarfs sind wichtige Ankerbetriebe für das Nahversorgungszentrum. Großflächige Ankerbetriebe, beispielsweise ein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter, sind derzeit nicht im Nahversorgungszentrum ansässig, sondern befinden sich in städtebaulich integrierter Lage (Elli-Markt und Aldi) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Bestand.

Das Warenangebot deckt mit jeweils fünf Betrieben gleichermaßen den kurzfristigen sowie mittelfristigen Bedarfsbereich ab. Den sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich decken außerdem der Drogeriefachmarkt, der Blumenladen sowie ein Schreibwarengeschäft ab. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind zwei Betriebe der Hauptbranche GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör, jeweils ein Bekleidungs- und ein Schuhgeschäft und ein Betrieb der Hauptbranche Baumarktsortiment ansässig. Es ist außerdem ein Uhren- und Schmuckgeschäft mit Zugehörigkeit zur Gruppe der langfristigen Bedarfsgüter vorhanden.

In Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist mit der Hälfte der Gesamtfläche der größte Anteil allerdings beim mittelfristigen Bedarfsbereich zu erkennen (50 %). Der kurzfristige Bedarfsbereich (inkl. Nahrungs- und Genussmitteln) macht hierbei noch 42 % der Verkaufsfläche aus (vgl. nachfolgende Abbildung). Allerdings ist hierbei zu bemerken, dass die großflächigeren Lebensmittelbetriebe wie oben erwähnt außerhalb des Nahversorgungszentrums liegen.

Abbildung 36: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Stromberg



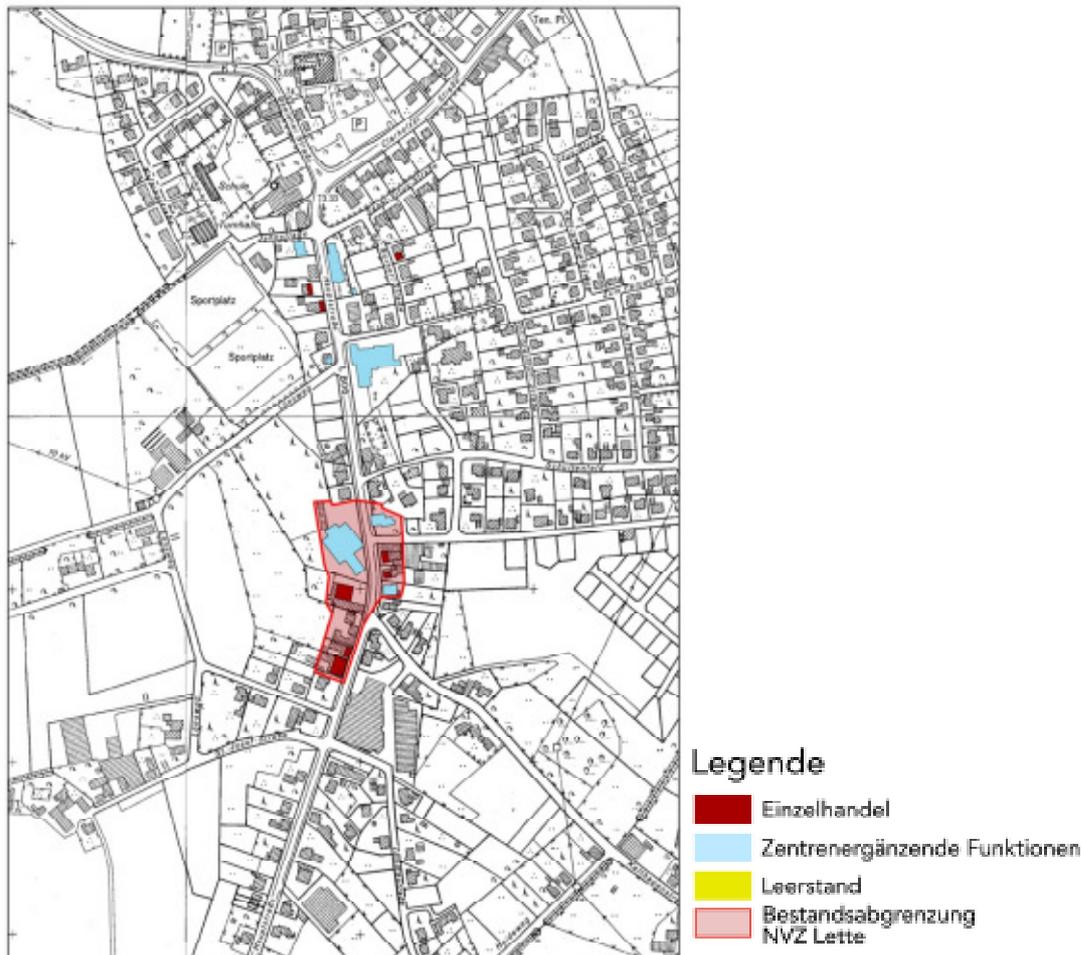
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2008

2.4.4 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Lette

Das Nahversorgungszentrum Lette befindet sich im nördlichen Stadtgebiet, rd. sechs Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt. Es liegt im Ortsteil Lette an der Hauptstraße südlich des Hauptsiedlungskerns. Im Süden wird das Zentrum durch die nördliche Grenze des Baugrundstücks an der Ecke Lönsweg/ Hauptstraße begrenzt, im Norden durch die nördliche Grenze der Baugrundstücke auf Höhe der östlich verlaufenden Herzebrocker Straße (vgl. nachfolgende Abbildung).

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verteilt sich entlang der Hauptstraße, an der Stelle des Nahversorgungszentrums bildet sich eine kleinere Agglomeration heraus. Dort gibt es sechs Einzelhandelsbetriebe sowie drei weitere Betriebe mit zentrenergänzenden Funktionen. Darunter befinden sich ein Bankinstitut, ein Friseur sowie ein Hotel.

Abbildung 37: Nahversorgungszentrum Lette



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Das Nahversorgungszentrum Lette ist das kleinste Zentrum in der Zentrenstruktur der Stadt Oelde, spielt jedoch aufgrund der Lage zur Kernstadt eine große Rolle für die Versorgung der ansässigen Bevölkerung.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Nahversorgungszentrum Lette erstreckt sich bandartig entlang der Hauptstraße, die als Hauptverbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Lette und der südlich gelegenen Innenstadt Oeldes fungiert.

Parkmöglichkeiten befinden sich straßenbegleitend an der Hauptstraße sowie auf den Grundstücken der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. An den ÖPNV angebunden ist das Nahversorgungszentrum über die regionale Buslinie 74, die zwischen Oelde und Gütersloh verkehrt. Eine Haltestelle befindet sich direkt südlich des Nahversorgungszentrums.

Abbildung 38: Fotos Lette



Quelle: eigene Aufnahmen 06/2008

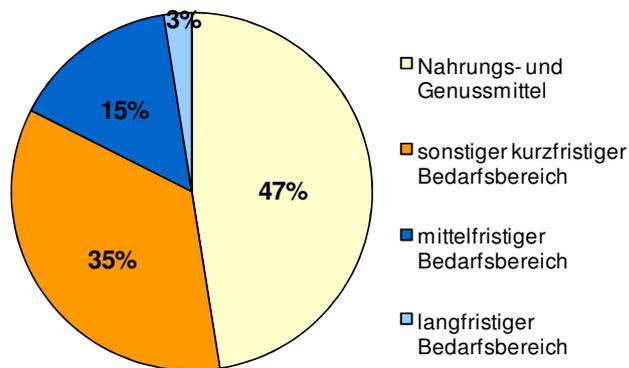
Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Im Nahversorgungszentrum Lette sind insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 400 m² vorhanden. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch zwei Dienstleistungs- und einen Gastronomiebetrieb in Erdgeschosslage.

Die größten Betriebe sind der Drogeriefachmarkt Schlecker (rd. 170 m² VKF), sowie der Nahversorgungsladen Nah + Gut (rd. 100 m²). Diese Anbieter sind wichtige Ankerbetriebe für das Nahversorgungszentrum. Das Warenangebot deckt überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab. So sind die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen: Neben dem Nahversorgungsladen befinden sich im Zentrum ein Bäcker und eine Fleischerei. Den sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich decken außerdem der Drogeriefachmarkt und ein Blumenladen ab.

Auch in Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist der größte Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie dem sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich (insgesamt 82 %) zu erkennen (vgl. nachfolgende Abbildung). Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sind nur geringfügig vorhanden, wodurch das Nahversorgungszentrum Lette überwiegend zur Nahversorgung der im Ortsteil lebenden Bevölkerung dient.

Abbildung 39: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Lette



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung der Nahversorgungszentren

Den Nahversorgungszentren ist gemeinsam, dass sie gegenüber nächst höherer Standortkategorie – dem Innenstadtzentrum – ein deutlich geringeres Standortgewicht haben. Ihre Funktion beschränkt sich derzeit überwiegend auf die Nahversorgung der unmittelbaren Umgebung. Weitere Stärken, aber auch deutlich erkennbare Schwächen, sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Aus dieser Bewertung werden unter Berücksichtigung weiterer Faktoren in Kapitel 4.1 einzelne Handlungsempfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungszentren abgeleitet und vorgestellt.

Tabelle 12: Standortbewertung der bestehenden Nahversorgungszentren

	NVZ Stromberg	NVZ Lette
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> zentrale Lage innerhalb Strombergs gute verkehrliche Erreichbarkeit große Bedeutung für den Ortsteil Stromberg Einzelhandelsausstattung geht bereits jetzt in Teilen über die Nahversorgungsfunktion hinaus 	<ul style="list-style-type: none"> integrierte Lage innerhalb Lettes große Bedeutung für den Ortsteil gute verkehrliche Erreichbarkeit vorhandene kleine Einzelhandelsagglomeration
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> Fehlen eines großen Frequenzbringers (z. B. Lebensmittelmarkt) Sehr kleinteilige Bestandsstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> kein zeitgemäßer Lebensmittelanbieter

Quelle: eigene Darstellung

Die Nahversorgungszentren Stromberg und Lette gliedern sich überaus gut in ihre Umgebungen ein. Beide Zentren liegen bandartig an den wichtigsten Verkehrsstraßen in ihren Ortsteilen.

Wichtige Magnetbetriebe sind zwar vorhanden, gleichwohl fehlt ein marktüblicher Lebensmittelanbieter in beiden Zentren. Der Schwerpunkt der heutigen Versorgungsfunktion im Nahversorgungszentrum Lette liegt in der Nahversorgung. Das Nebenzentrum Stromberg stellt mehr als nur einen Standort zur Nahversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich dar. Die höchsten Verkaufsflächenanteile werden im mittelfristigen Bedarfsbereich verzeichnet.

Am (niedrigen) Verkaufsflächenanteil und an der Fristigkeitsstruktur wird deutlich, dass das Nahversorgungszentrum Lette und auch das Nahversorgungszentrum Stromberg trotz der integrierten Lage in ihren Ortsteilen derzeit eine geringe Einzelhandelsausstattung besitzen und ihre Versorgungsfunktionen gesteigert werden könnte. In diesem Zusammenhang ist positiv hervorzuheben, dass das Nahversorgungszentrum Stromberg bereits über eine vergleichsweise hohe Anzahl so genannter zentrenergänzender Funktionen (einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen im Zentrum oder unmittelbar angrenzend) verfügt, die die Gesamtfunktionalität des Standorts deutlich fördern und die darauf hindeuten, dass das Zentrum in Zukunft auch handelsseitig realistisch an Bedeutung gewinnen könnte.

2.5 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen

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

Diesen Standorten ist gemeinsam, dass sie zwar eine gewisse Einzelhandelsagglomeration darstellen (ggf. auch ergänzt um weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen oder sonstige Einrichtungen), dass sie aber gleichzeitig jeweils nicht die notwendigen Kriterien erfüllen, um aus dem Bestand heraus als sog. zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden.

Einzelhandelsagglomerationen in integrierter Lage: „Nahversorgungsstandorte“ und weitere relevante Standortbereiche in städtebaulich integrierter Lage

Gesamtstädtisch sind aktuell zwei Standortagglomeration zu verzeichnen, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden. Sie sind als sog. Nahversorgungsstandort bzw. Standortbereich

- überwiegend von Wohnbebauung umgeben und

- gegenüber ihrem unmittelbaren Umfeld von erhöhter städtebaulicher Dichte und Nutzungsvielfalt geprägt.

Wie oben bereits erwähnt, erfüllen sie allerdings nicht die Voraussetzungen für die Einstufung als zentrale Versorgungsbereiche.

Die folgenden Agglomerationen werden in Oelde als Nahversorgungsstandort bzw. relevanter Standortbereich bewertet und aufgrund ihrer Bedeutung für das gesamtstädtische Standortgefüge und die Nahversorgung in den Wohngebieten in den nachfolgenden Kapiteln näher dargestellt:

- Nahversorgungsstandort Nord
- Standortbereich Tom-Rinck-Straße

Einzelhandelsagglomerationen in nicht integrierter Lage: „Sonderstandorte“ und weitere relevante Standorte

Zwei weitere Standorte sind gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, die in städtebaulich nicht integrierter Lage¹⁸ liegen. Allgemein kann von solchen Standorten dann gesprochen werden, wenn sie

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

Ein Zentrenkonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion ein solche Standorte *aktuell* übernehmen (dieses geschieht in den folgenden Kapiteln), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts *künftig* sinnvoll erscheinen (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kapitel 4).

In Oelde ist dies der

- Standort Zurbrüggen
- Standort Auepark

¹⁸ Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

2.5.1 Nahversorgungsstandort Nord

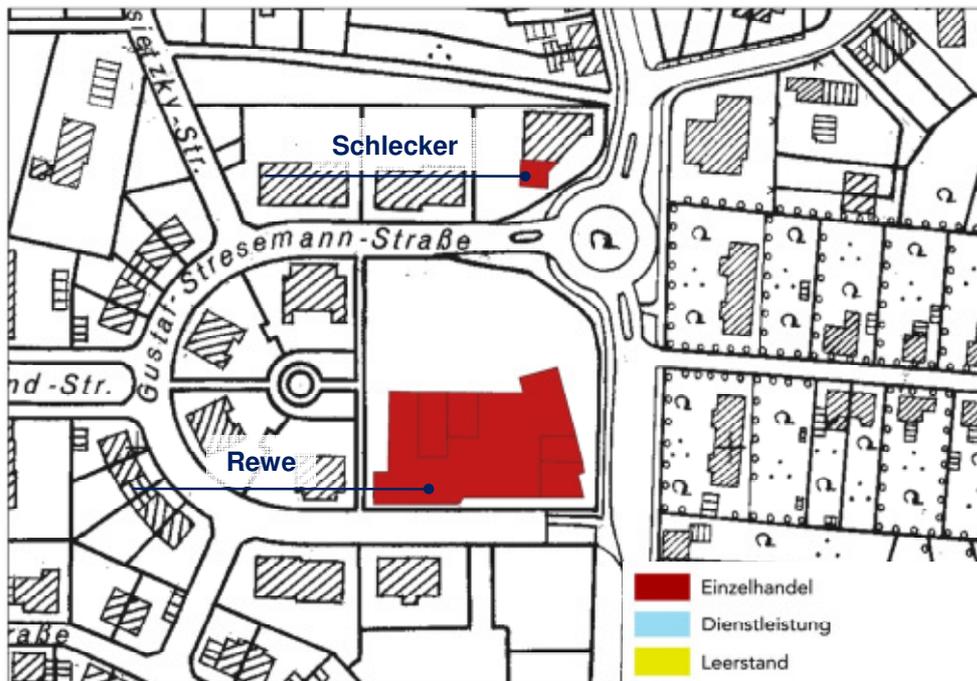
Tabelle 13: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungsstandorts Nord

	Nahversorgungsstandort Nord
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	6
Anteil gesamtstädtisch	3 %
Verkaufsfläche	1.620 m ²
Anteil gesamtstädtisch	2 %
Zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslage	keine

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

Der Nahversorgungsstandort Nord liegt im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Oelde an der Wareндorfer Straße. Er befindet sich rd. eineinhalb Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt und besteht aus sechs Einzelhandelsbetrieben. Nördlich, südlich und westlich wird der Nahversorgungsstandort durch die Gustav-Stresemann-Straße begrenzt, die in einem Bogen um diesen herum führt. Östlich befindet sich die Wareндorfer Straße. Ein weiterer Betrieb nördlich der Gustav-Stresemann-Straße am Kreisverkehr gehört ebenfalls zum Nahversorgungsstandort.

Abbildung 40: Nahversorgungsstandort Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Siedlungsräumliche Einbindung

Der Nahversorgungsstandort liegt direkt an der Warendorfer Straße, die eine Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und dem Ortsteil Lette besitzt. Die Erreichbarkeit mit dem Pkw kann damit als sehr gut bezeichnet werden. Auch die ÖPNV-Erreichbarkeit ist gesichert. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Warendorfer Straße in direkter Nähe zur Einzelhandelsagglomeration. Diese Haltestelle ist auch Verknüpfungspunkt mehrerer Buslinien.

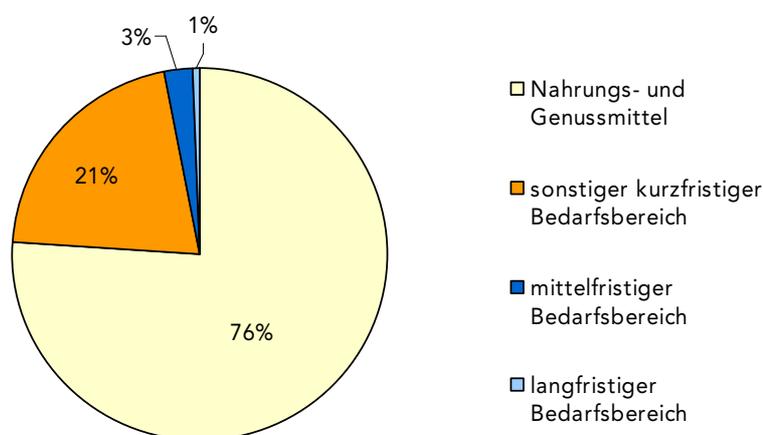
Die Umgebung des Standorts ist geprägt von Wohnnutzung. Der Nahversorgungsstandort selbst besteht im Kern aus einem Gebäude, in dem neben dem Hauptmieter Rewe weitere vier Einzelhandelsbetriebe integriert sind. Ergänzt wird dieses Ensemble durch einen zusätzlichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Parkmöglichkeiten sind auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend vorhanden.

Einzelhandelsausstattung und ergänzende Funktionen

Insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.620 m² VKF bilden den Nahversorgungsstandort Nord. Zentrenergänzende Funktionen sind am Nahversorgungsstandort Nord nicht vorhanden.

Die größten Betriebe vor Ort sind der Supermarkt Rewe mit rd. 1.040 m², der Rewe Getränkemarkt mit rd. 230 m² sowie der Drogeriefachmarkt Schlecker mit rd. 180 m² VKF. Der Supermarkt mit dem integrierten Getränkemarkt befindet sich im beschriebenen Gebäudekomplex östlich der Warendorfer Straße und stellt den stärksten Frequenzerzeuger dar. Weitere Einzelhandelsbetriebe schließen sich direkt an den Supermarkt an (Bäcker, Blumenladen, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren). Der Drogeriefachmarkt Schlecker liegt direkt gegenüber, vom Supermarkt lediglich getrennt durch dessen Parkplatz sowie die Gustav-Stresemann-Straße.

Abbildung 41: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungsstandort Nord



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

Am Nahversorgungsstandort Nord besteht das Einzelhandelsangebot fast ausschließlich aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (rd. 97 %). Etwa drei Viertel der Verkaufsfläche fallen auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nahversorgungsstandorts Nord

Das Einzelhandelsangebot des Nahversorgungsstandortes Nord ist deutlich auf die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren des sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereichs ausgerichtet. Er fungiert somit als wichtiger Standort zur Sicherung der Nahversorgung in der nördlichen Kernstadt.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für den Einzelhandel wird zu erwägen sein, welche Funktionen dieser Standort in Zukunft übernehmen soll (vgl. Kapitel 4.2).

2.5.2 Standortbereich Tom-Rinck-Straße

Tabelle 14: Einzelhandelsausstattung des Standortbereichs Tom-Rinck-Straße

	Standortbereich Tom-Rinck-Straße
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	11
Anteil gesamtstädtisch	5 %
Verkaufsfläche	5.180 m ²
Anteil gesamtstädtisch	7 %
Zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslage	2

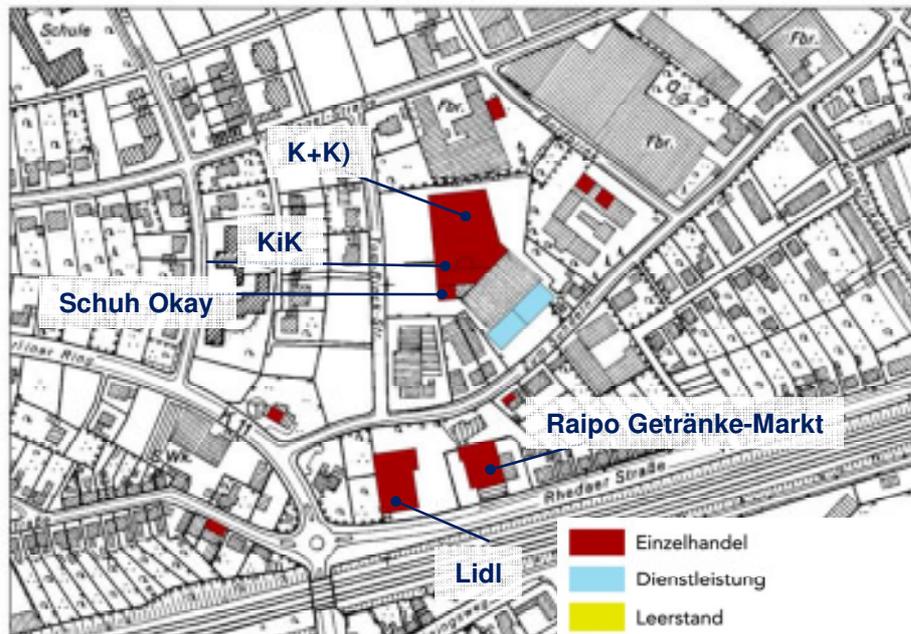
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

Der Standortbereich Tom-Rinck-Straße liegt im Bereich der Kernstadt Oeldes. Er ist rd. ein- einhalb Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt und verfügt über elf Einzelhandelsbetriebe. Er erstreckt sich im Kern über ein Gebiet, das im Süden von der Straße „Zum Sundern“, im Norden von der Von-Nagel-Straße, im Westen von der Tom-Rinck-Straße sowie im Osten von der Straße „Goldbrink“ begrenzt wird. Des Weiteren gehören zum Standortbereich drei südlich der Straße „Zum Sundern“ gelegene Einzelhandelsbetriebe sowie ein Betrieb an der Ecke Berliner Ring/ Zum Sundern.

Abbildung 42: Standortbereich Tom-Rinck-Straße



Quelle: eigene Aufnahmen 06/2008

Abbildung 43: Standortbereich Tom-Rinck-Straße


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Siedlungsräumliche Einbindung

Der Standortbereich Tom-Rinck-Straße ist mit dem Pkw gut erreichbar, auch wenn er nicht unmittelbar an einer Hauptstraße liegt. Über die direkt südlich liegende Rhedaer Straße ist eine Verbindung nach Osten gegeben. Auch aus Richtung Innenstadt oder Lette ist der Standortbereich über die Warendorfer Straße und den Berliner Ring gut anzufahren. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Buslinie, die einen Haltepunkt im Standortbereich hat. Insgesamt sind das Angebot und die Anordnung der Betriebe in diesem Standortbereich auf Autokunden ausgerichtet.

Die Umgebung des Standortbereiches Tom-Rinck-Straße ist sowohl durch Gewerbe als auch Wohnnutzung geprägt. Im Süden angrenzend befindet sich eine Bahntrasse.

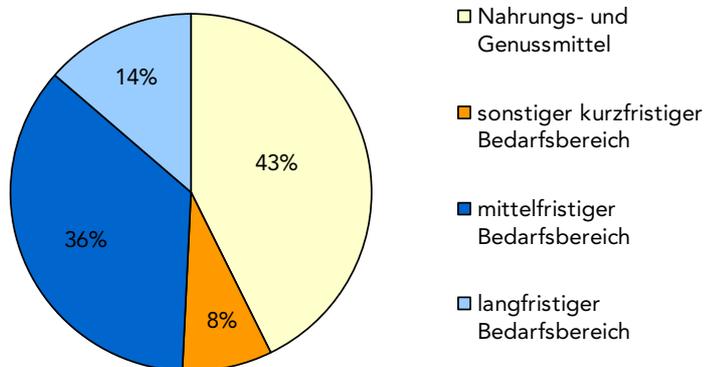
Einzelhandelsausstattung und ergänzende Funktionen

Der Standortbereich Tom-Rinck-Straße verfügt über insgesamt elf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.180 m². Ergänzt wird dieses Angebot durch Dienstleistungen in Form einer Videothek und eines Fitnessstudios.

Die größten Betriebe vor Ort sind der Supermarkt K+K (rd. 1.620 m²) sowie der gemeinnützige Secondhand-Markt Mix Max (rd. 1.000 m²). Der Supermarkt befindet sich an der Tom-

Rinck-Straße in einer engeren Standortgemeinschaft mit weiteren Betrieben (u. a. Bekleidungs- und Schuhgeschäft).

Abbildung 44: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Standortbereich Tom-Rinck-Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2008

Auf gut der Hälfte der Verkaufsfläche im Standortbereich Tom-Rinck-Straße werden Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs angeboten, die andere Hälfte wird von mittelfristigen Angeboten dominiert. Auch Produkte des langfristigen Bedarfsbereichs sind mit rd. einem Zehntel vertreten.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Standortbereichs Tom-Rinck-Straße

Das Einzelhandelsangebot des Standortbereichs Tom-Rinck-Straße besteht einerseits aus Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, andererseits aus Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereichs. Der Standort ist daher nicht nur auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet, sondern verfügt ebenfalls über Angebote im zentrenrelevanten Sortimentsbereich.

Der Standort stellt sich, ausgenommen der zusammenhängend liegenden Betriebe des Supermarktes, des Schuhfachmarktes und des Textilfachmarktes, als relativ dispers und ungeordnet dar. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für den Einzelhandel wird zu erwägen sein, welche Funktionen dieser Standort in Zukunft, insbesondere im Kontext der Nahversorgung in Oelde, übernehmen soll (vgl. Kapitel 4.3.2).

2.5.3 Standort Auepark

Tabelle 15: Einzelhandelsausstattung Auepark in Oelde

	Auepark
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	8
Anteil gesamtstädtisch	rd. 4 %
Verkaufsfläche	6.720 m ²
Anteil gesamtstädtisch	rd. 9 %
Zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslage	6

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

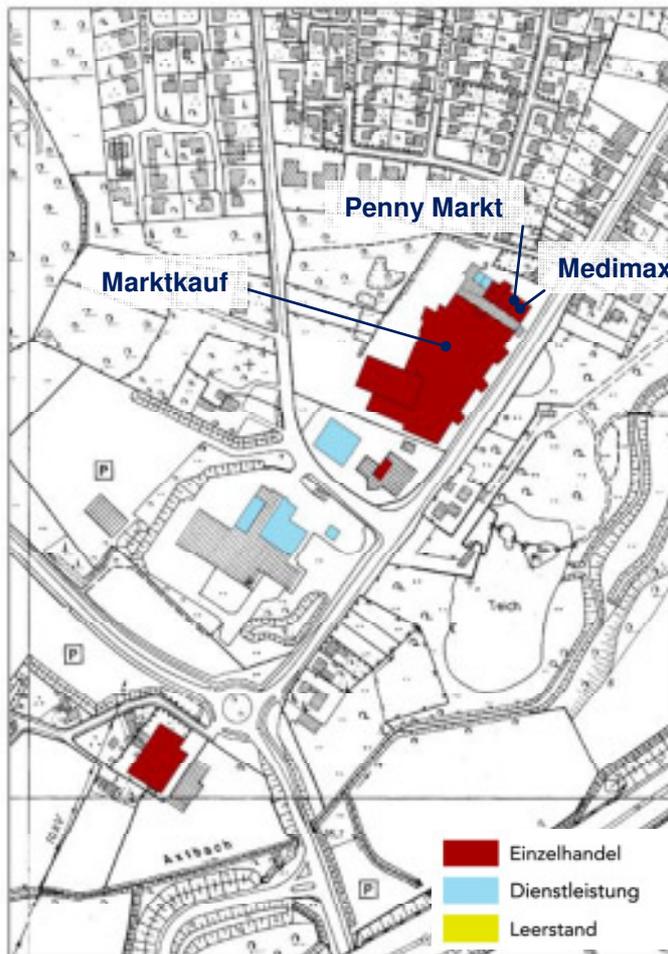
Der Standort Auepark liegt am südlichen Rand der Kernstadt an der Straße „In der Geist“. Er ist rd. 1,5 Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt und verfügt über acht Einzelhandelsbetriebe. Nördlich grenzen Wohnsiedlungsbereiche an, während der Standort westlich und östlich weitgehend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt wird. Südlich befindet sich ein Kreisverkehr, an den ein weiterer Einzelhandelsbetrieb sowie die Anschlussstelle zur Bundesautobahn BAB 2 anschließt. Die Lage des Aueparks ist somit als städtebaulich nicht integriert zu bezeichnen.

Abbildung 45: Standort Auepark



Quelle: eigene Aufnahmen 06/2008

Abbildung 46: Standort Auepark



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Siedlungsräumliche Einbindung

Die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung des Standorts Auepark kann bezüglich des MIV als sehr gut bezeichnet werden. Aus Richtung Stadtmitte ist der Standort mit dem Pkw über die Geiststraße und die Straße „In der Geist“ zu erreichen. Durch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Oelde ist die Erreichbarkeit aus westlicher und östlicher Richtung ebenfalls bewerkstelligt. Aus Richtung Süden ist der Standort über die Keitlinghauser Straße zu erreichen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch Buslinien gegeben, deren Haltestellen sich südlich und nördlich des Standorts in jeweils etwa 500 m Entfernung befinden.

Der Standort Auepark setzt sich aus mehreren Gebäuden auf der westlichen Straßenseite der Straße „In der Geist“ zusammen. Den Kern bildet ein Gebäudekomplex mit dem Ankerbetrieb Marktkauf, sechs weiteren Einzelhandelsbetrieben, zwei Dienstleistungsbetrieben und einer dazugehörigen ebenerdigen Stellplatzanlage und ei-

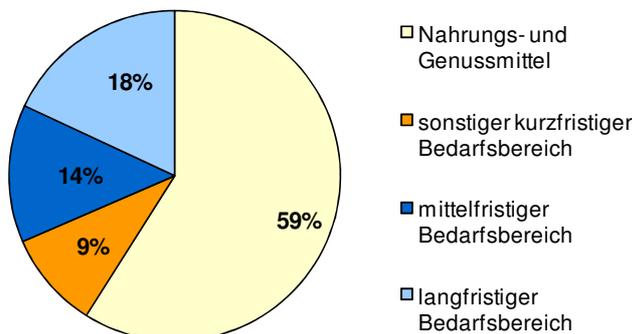
nem Parkhaus, welches durch einen Kreisverkehr der Straße In der Geist befahren werden kann.

Einzelhandelsausstattung und ergänzende Funktionen

Insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.720 m² bilden den Standort Auepark. Die Betriebe stellen rd. 9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dar. Bezogen auf die Anzahl der Betriebe liegt die Bedeutung des Standorts gesamtstädtisch betrachtet bei 4 %. Zentrenergänzende Funktionen bieten gastronomische Betriebe, ein Schuh- und Schlüsseldienst, ein Friseur, ein Museum (Biermuseum) und ein Brauhaus.

Die größten Betriebe vor Ort sind der Verbrauchermarkt Marktkauf mit rd. 4.300 m² Verkaufsfläche und der Discounter Penny mit rd. 940 m² Verkaufsfläche. Weitere Einzelhandelsbetriebe befinden sich in direkter räumlicher Nähe zu Marktkauf (u. a. Bäcker, Getränkemarkt, Handyshop, Elektronikfachmarkt).

Abbildung 47: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Standort Auepark



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2008

Das Einzelhandelsangebot besteht mit rd. 70 % überwiegend aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Rund 20 % entfallen auf den langfristigen (überwiegend Unterhaltungselektronik/ Elektro) und knapp 15 % auf den mittelfristigen Bedarfsbereich.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Standorts Auepark

Das Einzelhandelsangebot des Standorts Auepark ist trotz der deutlichen Ausrichtung auf Nahrungs- und Genussmittel ergänzend auch mit Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs ausgestattet. Der Standort ist im Bereich des Gebäudekomplexes Marktkauf funktional gut gestaltet, mit einem großen Parkplatz und kurzen Wegen in die Geschäfte versehen. Durch seine optimale Verkehrsanbindung für den MIV verfügt der Standort über das Potenzial, auch überörtliche Kaufkraft anzuziehen.

Gleichzeitig befindet sich der Auepark aufgrund des nicht unerheblichen Verkaufsflächenanteil im Bereich mittel- und langfristiger Sortimente in einer Wettbewerbssituation mit der Innenstadt Oeldes. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für den Einzelhandel wird zu erwägen sein, welche Funktionen dieser Standort in Zukunft in Abwägung mit den Zielen 'gesamtstädtische Zentralität', 'Innenstadtstärkung' und 'flächendeckende Nahversorgung' übernehmen soll (vgl. Kapitel 4.3.1).

2.5.4 Sonderstandort Zurbrüggen

Der Sonderstandort Zurbrüggen liegt im Südwesten Oeldes innerhalb eines ansonsten eher landwirtschaftlich geprägten Gebietes. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt etwa drei Kilometer.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Sonderstandort Zurbrüggen liegt am Rand des Gewerbegebietes A2. Mit dem Auto ist der Standort optimal erreichbar. Die Von-Büren-Straße führt einerseits in wenigen Minuten zur Anschlussstelle Oelde der Bundesautobahn BAB 2 Richtung Gütersloh und Hamm. Andererseits hat sie Anschluss an die Straße „In der Geist“, die in Richtung Innenstadtzentrum führt. Eine Anbindung an den ÖPNV ist nicht unmittelbar gegeben. Der Standort orientiert sich mit seinem Sortiment zudem eher auf Autokunden.

Abbildung 48: Sonderstandort Zurbrüggen



Quelle: eigene Aufnahmen 06/2008

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Der größte Betrieb und damit Hauptfrequenzbringer stellt der Möbelfachmarkt Zurbrüggen mit einer Verkaufsfläche von rd. 19.300 m² dar, gefolgt von einer ergänzenden Sonderfläche von Zurbrüggen mit rd. 700 m² (zur Zeit der Erhebung für Gartenmöbel genutzt). Ergänzt werden diese Betriebe durch den gegenüberliegenden Fabrikverkauf mit rd.

650 m². Dieses Angebot wird ergänzt durch ein Bowlingcenter. Die insgesamt drei Einzelhandelsbetriebe machen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 20.630 m² aus.

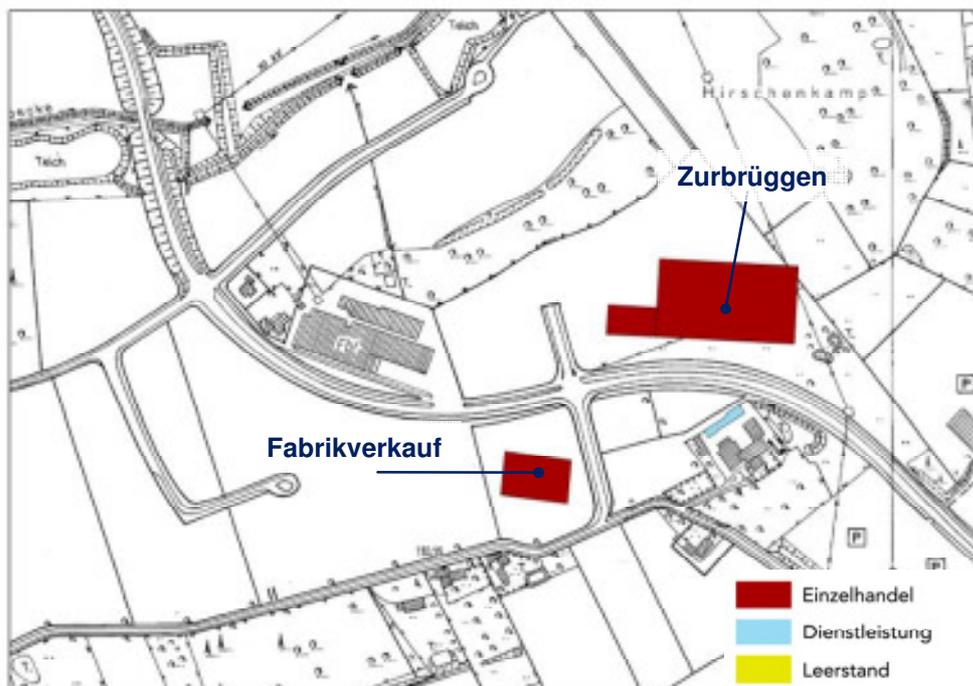
Tabelle 16: Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Zurbrüggen

	Sonderstandort Zurbrüggen
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	3
Anteil gesamtstädtisch	1 %
Verkaufsfläche [m ²]	20.630
Anteil gesamtstädtisch	28 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

Das Einzelhandelsangebot am Standort stellt mit nur drei Betrieben 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Der Sonderstandort vereint eine größere Gesamtverkaufsfläche auf sich als das Innenstadtzentrum und ist damit ein wichtiger Angebotschwerpunkt im gesamten Standortgefüge.

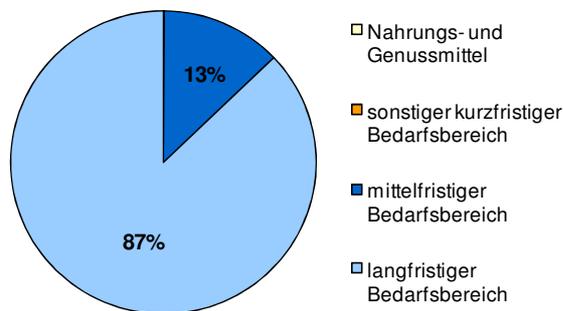
Abbildung 49: Sonderstandort Zurbrüggen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Rd. 90 % des Warenangebots generiert sich aus Gütern des langfristigen Bedarfs. Die übrigen rd. 10 % entfallen auf den mittelfristigen Bedarf (vgl. nachstehende Abbildung).

Abbildung 50: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Zurbrüggen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

Es ist daher eine eindeutige Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf den langfristigen Bedarfsbereich und hier vor allem auf die Sortimentsgruppe Möbel zu verzeichnen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Sonderstandort Zurbrüggen

Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Sonderstandort ein wichtiger Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe höchst begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich dennoch eine erhebliche Standortattraktivität durch das großflächige und spezialisierte Angebot sowie durch die gute Verkehrserschließung und Anbindung für Pkw-Nutzer.

Durch die Beschränkung auf flächenintensive überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs stellt der Sonderstandort eine Ergänzung zum Angebot des Innenstadtzentrums dar.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts (hierzu Näheres in Kapitel 4.4) ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts bestmöglich aufgestellt werden könnte, und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen auch im Sinne einer Arbeits- und Funktionsteilung der relevanten Standorte in Oelde untereinander formuliert werden sollten. Auch die Thematik 'Randsortimente' wird eine Rolle im Rahmen der Formulierung von standortbezogenen Entwicklungszielen spielen.

2.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Oelde

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

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

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Zentrenkonzepts werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Oelde zusammengefasst (vgl. Kapitel 4.2).

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Oelde verfügt gesamtstädtisch über eine hohe quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,47 m² Verkaufsfläche über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,35 m² (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte lokale Einkaufsorientierung weist darauf hin, dass nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ so gut, dass die Oelder Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen.

Die Zentralitätskennziffer von 103 % verdeutlicht zudem, dass Oelde über das Stadtgebiet hinaus auch eine weitere Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 17: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Oelde gesamt

Einwohner	30.150
Verkaufsflächenausstattung NuG	14.150 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,47 m ² VKF/ EW <small>(im Bundesschnitt 0,35 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rund 64,5 Mio. €
Eigenbindung NuG	rd. 93 % Lebensmittel rd. 96 % Lebensmittel-Handwerk und Getränke
Zentralitätskennziffer NuG	103 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Trotz der sehr guten quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die Ortsteile geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität Ortsteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die räumliche Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Oelde. In diesem Fall wurde in die Analyse auch der deutlich unter der Verkaufsflächengrenze liegende Nahversorgungsladen in Lette aufgrund der abgekoppelten Lage des Ortsteils miteinbezogen.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.¹⁹ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

¹⁹ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1.

Abbildung 51: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt Oelde

In der Kernstadt Oeldes sind acht Lebensmittelanbieter vorhanden, die eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt entsprechende quantitative Verkaufsflächenausstattung gewährleisten (vgl. nachstehende Tabelle). Zwei Lebensmittelsupermärkte liegen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und wirken daher als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen.

Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus Supermärkten, Lebensmitteldiscountern im Bereich der Kernstadt als

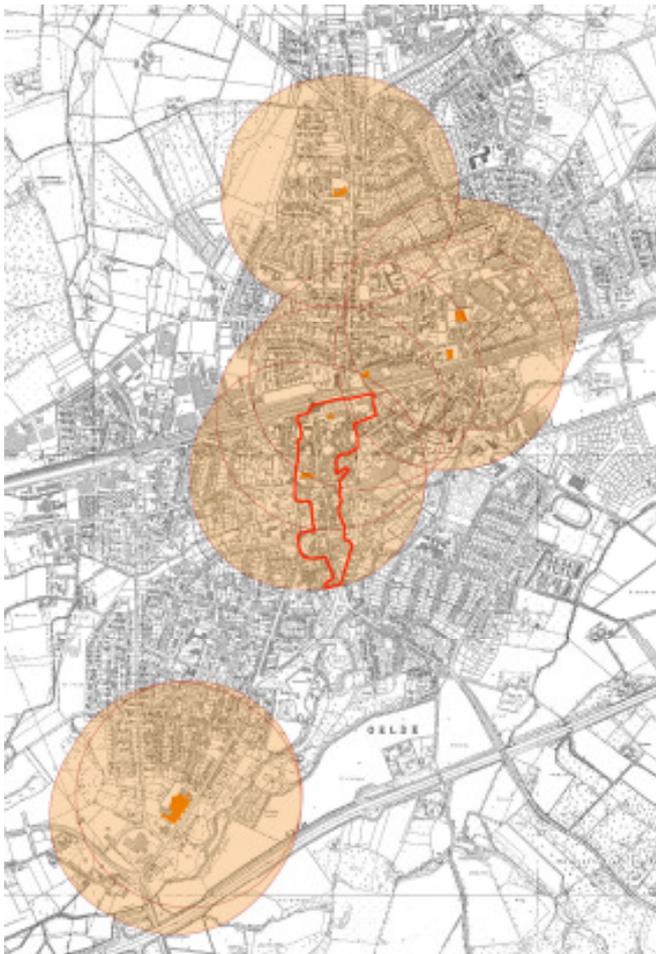
gut zu bezeichnen. Räumlich jedoch sind vor allem südlich der Innenstadt Bereiche ohne Nahversorgungsangebot zu erkennen.

Tabelle 18: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Oelde Kernstadt

Einwohner in der Kernstadt	22.065
Verkausflächenausstattung NuG	11.280 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,51 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt etwa 0,35 m², in Oelde 0,47 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rund 52,4 Mio. €
Zentralitätskennziffer NuG Kernstadt	84 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2008, BBE 2008; Werte gerundet

Abbildung 52: Nahversorgungsstruktur Oelde Kernstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Stromberg

Im Ortsteil Stromberg sind zwei Lebensmittelanbieter (ein Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt) vorhanden, die eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt entsprechende quantitative Verkaufsflächenausstattung gewährleisten (vgl. nachstehende Tabelle).

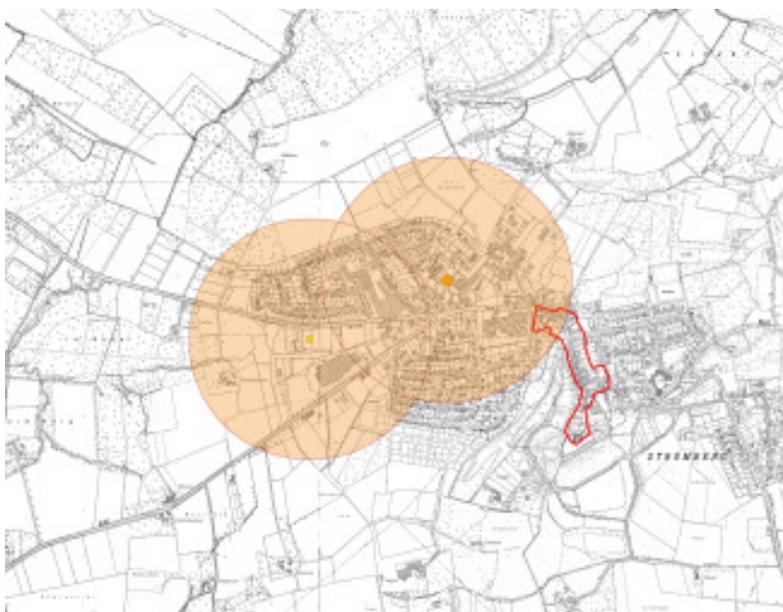
Tabelle 19: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Oelde

Einwohner im Ortsteil	4.570
Verkaufsflächenausstattung NuG	2.520 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,55 m ² VKF/EW (im Bundeschnitt etwa 0,35 m ² , in Oelde 0,47 m ²)
Jahresumsatz NuG	rund 11,5 Mio. €
Ortsteil-Zentralitätskennziffer NuG	18 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2008, BBE 2008; Werte gerundet

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht, dass weite Teile in Strombergs Osten nicht fußläufig versorgt sind, darunter auch der zentrale Versorgungsbereich. Ebenso kann die Lage der Standorte, fernab des Nahversorgungszentrums, nicht zur Stärkung dessen beitragen.

Abbildung 53: Nahversorgungsstruktur Stromberg

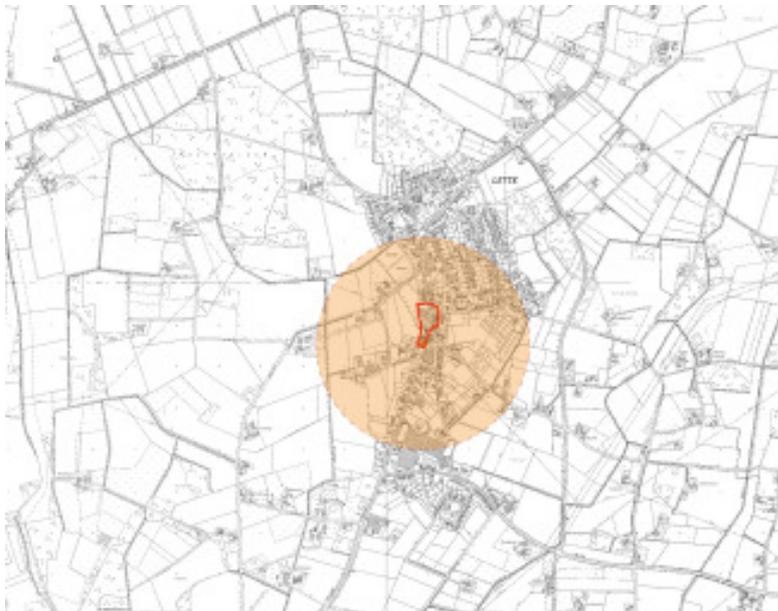


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Lette

Der Ortsteil Lette verfügt zurzeit über ein überschaubares Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln. Ein kleiner Nahversorgungsladen, zwei Bäcker, ein Fleischer sowie ein Getränkeshandel stellen ein kleines Angebot zur tagtäglichen Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich bereit. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner liegt bei $0,23 \text{ m}^2/\text{EW}$ und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Referenzwert von $0,35 \text{ m}^2/\text{EW}$ und dem Durchschnitt von Oelde mit $0,47 \text{ m}^2/\text{EW}$. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht, dass zudem keine flächendeckende Mindestversorgung erzielt werden kann.

Abbildung 54: Nahversorgungsstruktur Lette



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Sünninghausen

Im Ortsteil Sünninghausen sind ein Bäckerei-/ Fleischereifachgeschäft, ein kleiner Hofladen sowie ein Kiosk angesiedelt. Das minimale Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich kann daher keine ausreichende Grundversorgung für die rd. 1.200 Einwohner des südlichsten Ortsteils Oeldes gewährleisten. Gleichwohl ist zu beachten, dass ein stationäres marktgängiges Lebensmittelangebot aufgrund der geringen Mantelbevölkerung nicht wirtschaftlich erscheint. Die Kernstadt nimmt in diesem Fall eine Mitversorgungsfunktion für den Ortsteil Sünninghausen ein.

2.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Oelde

Die derzeitige Einzelhandelsituation in Oelde ist je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich zu bewerten. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei im Konzeptteil dieses Berichts die Abhängigkeiten, die zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, nicht aus dem Auge gelassen werden dürfen.

Zu den für den Einzelhandel in Oelde wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Kaufkraft in Oelde liegt über dem Bundesdurchschnitt.
- Oelde liegt in einem Siedlungsraum mit einer starken Wettbewerbssituation durch die umliegenden Mittelzentren (insbesondere Gütersloh, Hamm, Rheda-Wiedenbrück und Beckum). Die nächsten Oberzentren (insbesondere Münster, Bielefeld und Paderborn) sind eher weit entfernt.
- Oelde ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem rund 73 % der Einwohner im Hauptsiedlungskörper wohnen und weitere 27 % auf mehrere äußere Siedlungsbereiche verteilt sind.
- Neben der Innenstadt gibt es insbesondere mit dem Standort Zurbrüggen und dem Auepark prägende Standortbereiche mit überörtlicher Ausstrahlung.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Die Verkaufsflächenausstattung ist für ein Mittelzentrum als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Auch die ermittelte gesamtstädtische Einzelhandelszentralität von 132 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation mit einer Vielzahl an weiteren Mittelzentren als hoch zu bewerten. In diesem Zusammenhang fällt ein nicht unwesentlicher Anteil des Einzelhandelsumsatzes auf großmaßstäbliche solitäre Anbieter/ Einkaufsorte, wie den Zurbrüggen-Möbelmarkt und den Auepark.
- Von den 229 Einzelhandelsbetrieben sind über 40 % im Innenstadtzentrum angesiedelt.
- Vor dem Hintergrund des starken regionalen Wettbewerbs erreicht das Innenstadtzentrum eine insgesamt solide strukturelle Ausstattung: mehrere Frequenz bringende Magnetbetriebe verschiedener Branchen, eine hohe Vielfalt der Fachgeschäfte, eine interessante, abwechslungsreiche städtebauliche Struktur mit guter Aufenthaltsqualität sowie nicht zuletzt viele weitere wichtige Zentrenfunktionen mit Bedeutung für die Kundenfrequenz und die Gesamtfunktionalität des Zentrums.

- Diese gute strukturelle Ausstattung spiegelt sich auch in einer hohen Kunden- und Händlerzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum wieder.
- Im nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfsbereich ergibt sich aus den Ausstattungsdaten eine gute quantitative Ausgangslage: es besteht eine kaum mehr steigerbare Eigenbindung von rd. 94 % der vorhandenen Kaufkraft und eine hohe Zentralität von über 100 %. Die den Kunden zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen, der Betriebstypenmix und die Standortstrukturen im kurzfristigen Bedarfsbereich stellen sich demnach so attraktiv dar, dass die Oelder ihren periodischen Einkauf ganz überwiegend in Oelde tätigen.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht: 9 % der Einzelhandelsbetriebe verfügen dort rd. 47 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Allerdings sind hier zu einem Großteil nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen verortet, nichts desto trotz stehen die in solchen Betrieben ebenfalls angebotenen Randsortimente in Konkurrenz zu innerstädtischen Angeboten.
- Die im Innenstadtzentrum angesiedelten Betriebe verfügen mit rd. 14.600 m² über etwa 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Damit erreicht das Innenstadtzentrum heute eine solide quantitative Ausgangslage, die aber als durchaus ausbaufähig zu bezeichnen ist.
- Die befragten Haushalte vermissen einige Sortimente (vor allem Bekleidung) und Angebotsformen (primär Kaufhaus/ Einkaufszentrum) in Oelde und in der Oelder Innenstadt. Trotz der grundsätzlichen Zufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum ist eine (aus Kundensicht subjektiv wahrgenommene) leicht abnehmende Besuchshäufigkeit im Innenstadtzentrum zu verzeichnen. Die innere räumlich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums könnte hinsichtlich der Ausstattung mit starken Magneten und ihrer mikroräumlichen Lage optimiert werden.
- Im Nahversorgungszentrum Stromberg fehlt derzeit ein Magnetbetrieb aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel, welcher gleichzeitig zur Verringerung der Versorgungslücken im Ortsteil beitragen könnte.
- Das Nahversorgungszentrum Lette verfügt über eine ausbaufähige Verkaufsfächenausstattung im Bereich des kurzfristigen Bedarfsbereichs.
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist durch die gesamtstädtische Anzahl und Verteilung der Lebensmittelmärkte nicht flächendeckend gegeben. In Teilbereichen ist daher Optimierungsbedarf erkennbar.

- In den für Oelde nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen ergibt sich primär im Bereich Bau- und Gartenmarktsortiment ein nicht unwesentlicher zusätzlicher Ansiedlungsspielraum.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Oeldes für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den Oberzentren und benachbarten Mittelzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickelt.

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

3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Oelde zu erörtern. Hierzu wird ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung identifiziert und übergeordnete Zielstellungen zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels empfohlen.

3.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für Oelde

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

Landesentwicklungsprogramm NRW 2007

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

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf. Zukünftig sollen Einzelhandelsbetriebe, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und sofern sie ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen, nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.²⁰

Des Weiteren beinhaltet das novellierte LEPro NRW folgende Aussagen, die bei der weitergehenden Bearbeitung des Zentrenkonzepts Oelde berücksichtigt werden müssen:

- bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch eine Gemeinde sind die zentrenrelevanten Leitsortimente nach der Anlage des novellierten LEPro NRW zu beachten,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn

²⁰ vgl. § 24 a LEPro NRW.

der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche, aufweist,

- weitergehende Bestimmungen des novellierten LEPro NRW befassen sich mit Hersteller-Direktverkaufszentren (FOC) bzw. Einzelhandel in raumbedeutsamen Großeinrichtungen.

Regionalplanerische Vorgaben

Derzeit befindet sich der für die Stadt Oelde relevante Regionalplan in Fortschreibung, um u. a. die geänderten landesplanerischen Zielvorgaben aufzugreifen. Der derzeit noch aktuelle Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“ aus dem Jahr 1999 beinhaltet folgendes regionalplanerisches Ziel, dass bei der weiteren Erarbeitung dieses Zentrenkonzepts zu berücksichtigen ist:

- „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Durch die Ansiedlung von Vorhaben der genannten Art darf die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigt werden.“²¹

3.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

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

3.2.1 Vorbemerkungen zu dem ermittelten Entwicklungsrahmen

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

²¹ vgl. Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland (Stand: 06.12.1999).

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

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

3.2.2 Methodik und Berechnungsgrundlagen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen (nunc), die vergangenen Entwicklungen (ex post) sowie die angebots- und nachfrageseitige Zielgrößen (ex ante) einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Oelde werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt (vgl. auch nachstehende Abbildung):

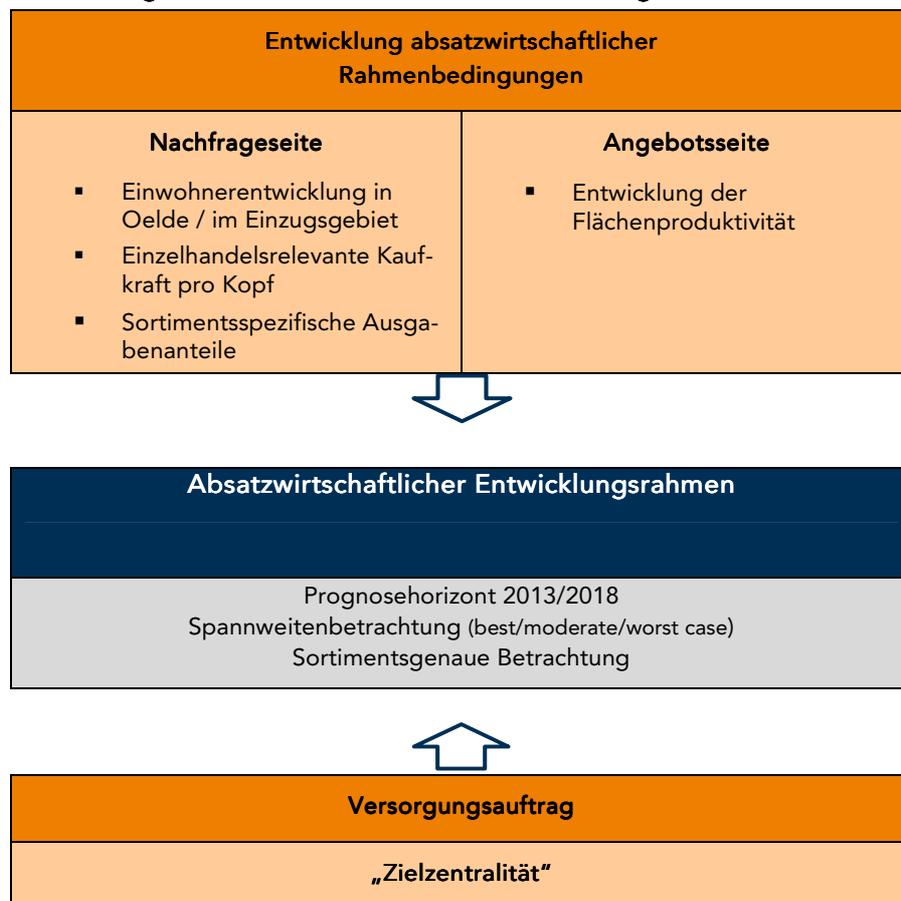
Nachfrageseite:

- Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Oelde,
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Entwicklung der Verbrauchsausgaben sowie Entwicklung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Verbrauchsausgaben),
- Entwicklung bzw. Verschiebung sortimentspezifischer Ausgabenanteile

Angebotsseite:

- Entwicklung der Flächenproduktivitäten.

Abbildung 55: Methodik der Potenzialermittlung



Quelle: eigene Darstellung

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ebenfalls von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag ist im Rahmen der Potenzialdarstellung aufzugreifen, wobei sich die fundierte und realistische Ableitung zu erreichender Zielzentralitäten als wesentliche Kernaufgabe dieses methodischen Schrittes darstellt.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen (Prognosejahre 2013 und 2018) und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der es der Stadt Oelde ermöglicht, auf eine Daten- und Berechnungsbasis zurückgreifen zu können, die ein breites Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

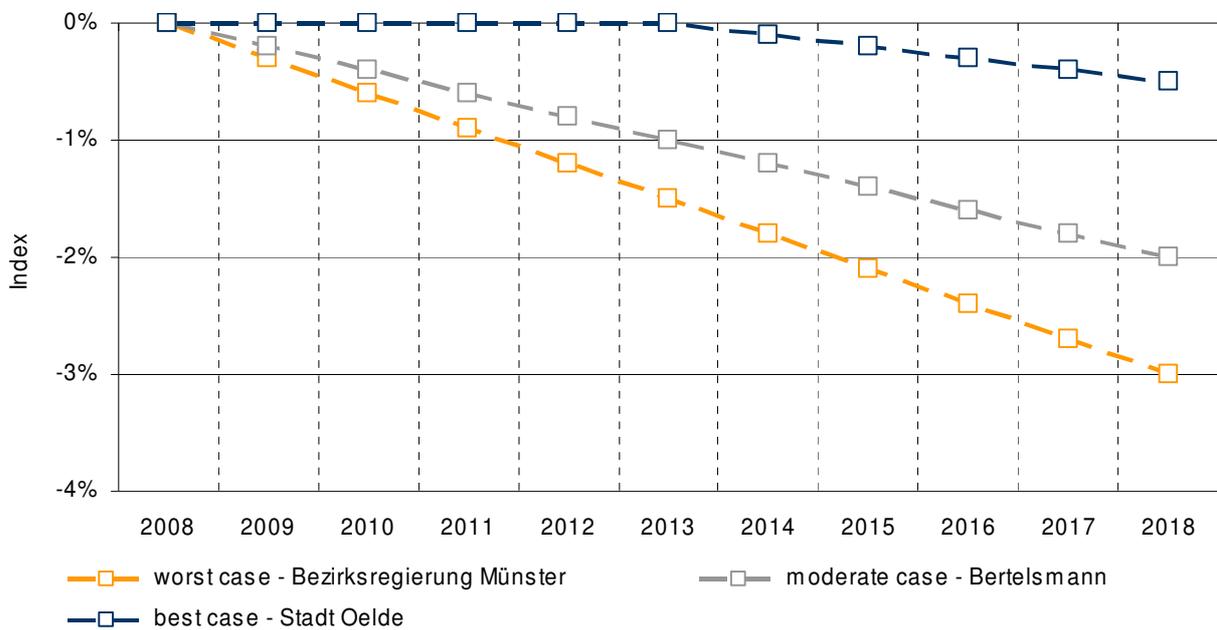
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens einzeln erörtert und beschrieben.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Oelde wird die vorhandene kommunale Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognose umfasst drei Entwicklungsvarianten, die für die Zwecke der absatzwirtschaftlichen Potenzialermittlung übernommen werden: im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante einer leichten Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2018 um rd. 0,5 %. Eine mittlere Variante geht bis 2013 bereits von rund einem Prozent Abnahme der Einwohnerzahl aus, die bis 2018 weiter rückläufig ist. In der Summe bis 2018 würde Oelde dieser Variante zufolge rund 2 % der Einwohner des Ausgangsjahres verlieren. In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl dauerhaft um rd. 3 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung mit einer prognostizierten rückläufigen Einwohnerzahl sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht diese Entwicklung grafisch.

Abbildung 56: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Oelde

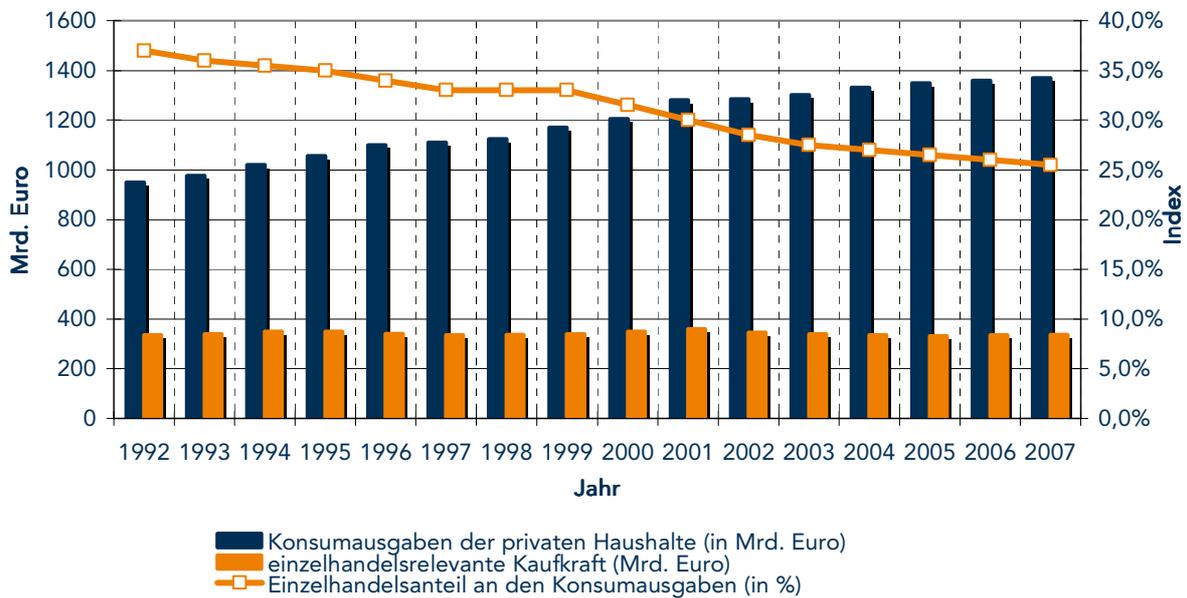


Quelle: Stadt Oelde; Bezirksregierung Münster 2005: Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für den Regierungsbezirk Münster; Bertelsmann Stiftung: Demographiebericht

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 45 % (425 Mrd. Euro) auf rd. 1.375 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2007 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch 25 % ausmachte.

Abbildung 57: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

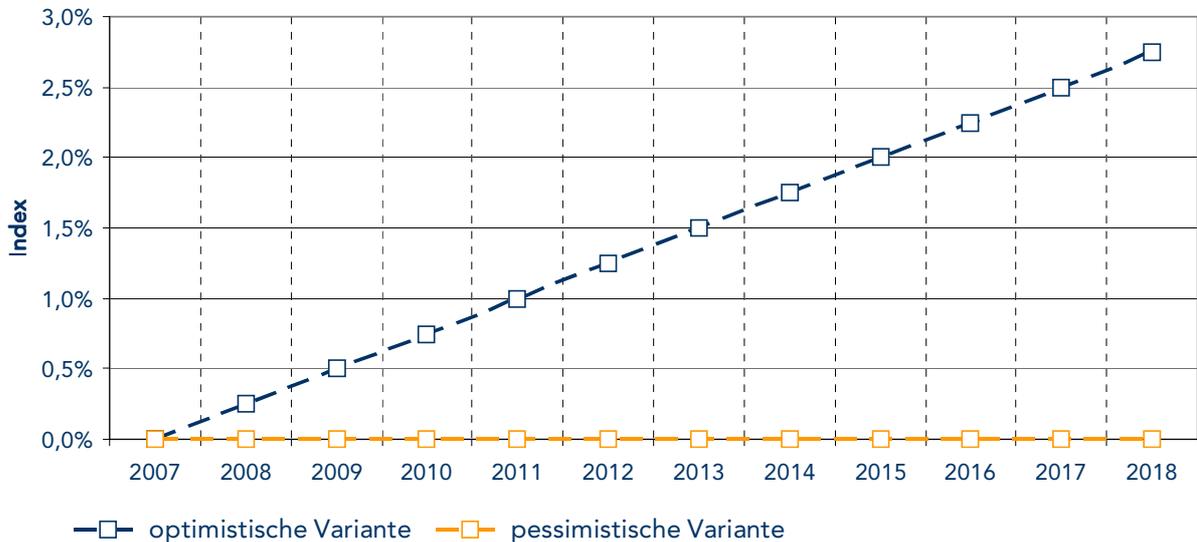


Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²² seit Jahren. Dieser Trend kann allerdings für die nächsten Jahre nicht fortgeschrieben werden. So verdeutlicht z. B. die positive einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung Ende der 1990er Jahre bis 2001, dass in Phasen des Wirtschaftswachstums auch die realen Einzelhandelsausgaben ansteigen können. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden daher sowohl eine moderat steigende als auch – in einer Variante – eine weiterhin stagnierende Entwicklung eingestellt (vgl. folgende Abbildung).

²² Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 58: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf (in %)

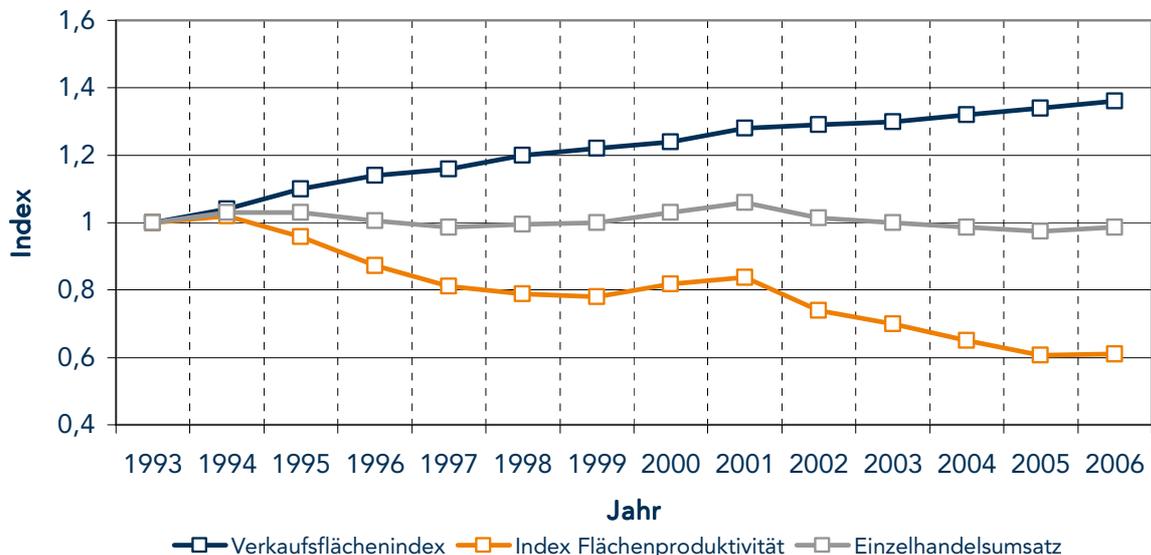


Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2006 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

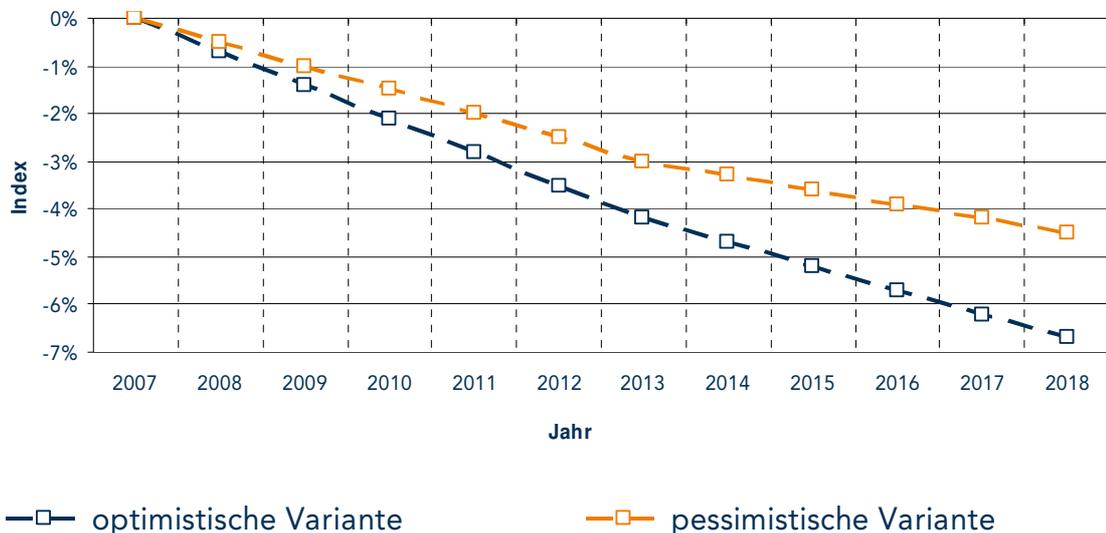
Abbildung 59: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006



Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Oelde werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2013 bzw. 2018 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 60: Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2013/18



Quelle: eigene Annahmen

Beide Varianten gehen von einem zunächst – in unterschiedlich deutlicher Ausprägung – anhaltenden Rückgang der Flächenproduktivitäten aus. Aus dem Rückgang von rd. sieben Prozent bis 2018 (untere Linie) resultieren dauerhaft (bei der Annahme gleich bleibender Einzelhandelsumsätze) anbieterseitig größere neue Verkaufsflächenbedarfe als bei der oberen Linie, die bis 2018 nur noch von einem Flächenproduktivitätsrückgang von bis zu rd. vier Prozent ausgeht.

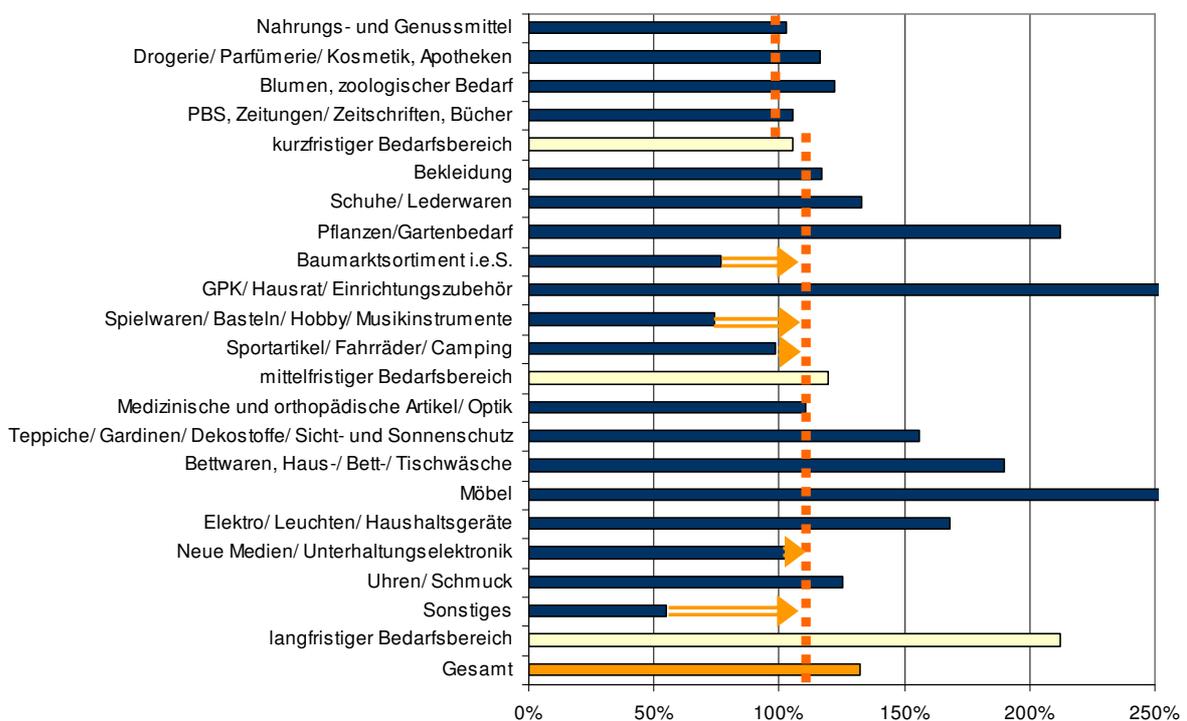
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Oelde beträgt 132 % (vgl. Kapitel 2.3.2). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Entwicklungspotenziale bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

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

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Oelde künftig eine Ziel-Zentralität von 110 % angelegt werden. Diese erscheint auch im Vergleich mit benachbarten Oberzentren sowie mit vergleichbaren Mittelzentren in der Region und in NRW realisierbar wie auch landesplanerisch akzeptabel.²³ Für weitere fünf Warengruppen kristallisieren sich daher Entwicklungsbedarfe heraus (grafisch verdeutlicht durch den Pfeil), die – neben den bereits vorgestellten Parametern – zusätzlich in die Ermittlung des künftigen Entwicklungsrahmens einfließen. Für Sortimentsgruppen, die die genannte Ziel-Zentralität bereits überschreiten, ist gleichwohl keine Reduktion dieser Zentralitätswerte vorzusehen.

Abbildung 61: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008 sowie EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008

Ein zusätzliches Ansiedlungspotenzial ist hinsichtlich der Zentralitätsdifferenz insbesondere in den Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S. und Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente zu sehen.

²³ Wenngleich das LEPro NRW auf die Eigenversorgung der Kommunen abzielt ist unter Berücksichtigung der Markt- und Standortstruktur auch künftig von einer auf die Gesamtstadt bezogenen überörtlichen Ausstrahlung in Mittelzentren auszugehen. In diesem Kontext ist zudem zu bedenken, dass die Zielvorgaben des LEPro primär auf Neuvorhaben und nicht kumulierte gesamtstädtische Ausstattungskennziffern abzielen.

3.2.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Oelde

Die nachstehende Tabelle zeigt den zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den versorgungsstrukturellen Aspekten (Ziel-Zentralitäten).

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Oelde bestimmt durch das Stagnieren bzw. (in der Variante) das Sinken der Bevölkerungszahl (sowohl in der optimistischen als auch in der pessimistischen Variante) und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung / Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben). Die Prognose der Eingangswerte bezogen auf die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft verdeutlicht eine Stagnation bzw. einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein starker Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist. Angebotsseitig eröffnen sich in begrenztem Maße zusätzliche absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten sowie durch Entwicklungsbedarfe in Warengruppen, die bisher nicht angemessen in Oelde vorhanden sind (Ziel-Zentralitäten).

Tabelle 20: Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Oelde (in m² VKF)

Warengruppe	2013		2018	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	0	200	0	300
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	100	200	100	300
Blumen, zoologischer Bedarf	0	100	0	100
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	0	100	0	100
kurzfristiger Bedarfsbereich	100	600	100	800
Bekleidung	100	300	100	500
Schuhe/Lederwaren	0	100	0	100
Pflanzen/Gartenbedarf	200	400	200	600
Baumarktsortiment i.e.S.	3.900	4.200	4.000	4.500
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	100	200	200	300
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	400	400	400	500
Sportartikel/Fahrräder/Camping	100	200	100	200
mittelfristiger Bedarfsbereich	4.800	5.800	5.000	6.700
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	0	0	0	0
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	0	100	100	100
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0	100	100	100
Möbel	0	100	0	100
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	0	100	100	200
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	200	200	200	300
Uhren/Schmuck	0	0	0	0
Sonstiges	300	300	300	300
langfristiger Bedarfsbereich	500	900	800	1.100
Gesamt	5.400	7.300	5.900	8.600

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF

In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2013: Es besteht rechnerisch ein Entwicklungsrahmen in einer Größenordnung von rd. 5.400 bis 7.300 m². Diese Größenordnung entspricht etwa 7 bis 10 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Oelde. Der Schwerpunkt der Potenziale liegt im Bereich mittelfristiger Bedarfsgüter.

Bis 2018 besteht rechnerisch ein Entwicklungsrahmen in einer Größenordnung von rd. 5.900 bis rd. 8.600 m². Der Schwerpunkt der Potenziale liegt wiederum im Bereich mittelfristiger Bedarfsgüter.

Für Oelde bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die zugewiesene Versorgungsfunktion Oeldes in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne nennenswerten Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand

zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),

- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Oelder Zentren- und Standortstruktur resultiert,
- dass angesichts des äußerst begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppe künftig der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein hohes Gewicht beigemessen werden sollte. In der Innenstadt von Oelde ist im Zusammenhang mit der Standortfrage für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen zu berücksichtigen, dass dort aufgrund der so gut wie nicht vorhandenen Baulücken und somit geringen Flächenressourcen im Bestand eine enge Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern erforderlich ist.

Generell muss diese Entwicklungsrahmen stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Umgekehrt können manche Warengruppen gleichwohl in der Addition der Sortimente zu einem für Anbieter attraktiven Gesamtbetrieb mit entsprechenden Haupt- und Nebensortimenten führen.

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

Beispielhaft wird im Folgenden der rechnerische Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen aufgezeigt und die daraus resultierenden Konsequenzen erläutert.

Nahrungs- und Genussmittel

In dieser Warengruppe ist ein begrenzter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen gegeben (bis 2013 und 2018 etwa 200 bis 300 m² VKF). Demnach ist davon auszugehen, dass bei Erweiterungen und Neuansiedelungen überwiegend Umsatzumverteilungen zu Lasten des Oelder Bestandseinzelhandels zu erwarten sind.

Aufgrund dieser begrenzten Ansiedlungsspielräume sollte der Standortfrage bei künftigen Neuansiedlungen und/ oder Betriebsverlagerungen eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Gutachterlicherseits wird daher folgende Priorisierung empfohlen:

1. Künftige Neuansiedlungen sollten erstens zur Behebung der identifizierten Ausstattungsdefizite im südlichen Teil der Kernstadt genutzt werden.
2. Das Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen und in siedlungsstrukturell integrierten Lagen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert und die wohnortnahe Versorgung gesichert wird.
3. Letztlich sollten auch nachrangig diejenigen Standorte zeitgemäß gesichert und fortentwickelt werden, die zwar nicht in den zentralen Versorgungsbereichen, die jedoch in den sonstigen relevanten Standortbereichen angesiedelt sind.

Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 4.2 vorgestellt und begründet.

Sofern diese Priorisierung nicht im notwendigen Umfang berücksichtigt werden und sofern zudem der bis 2018 angegebene Entwicklungsrahmen durch Neubauvorhaben in nennenswerter Größenordnung zusätzlich überschritten wird, ist für den Bereich der kurzfristigen Warengruppen von intrakommunalen Umsatzumverteilungen auszugehen, die mittelfristig zur Schließung von Nahversorgungsangeboten in der Fläche und/ oder in zentralen Versorgungsbereichen führen können.

Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht ein Potenzial für eine nennenswerte Erweiterung des Angebots von rd. 1.200 m² VKF bis 2013 und rd. 1.800 m² bis 2018 in der jeweils optimistischen Berechnungsvariante (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

Unter Berücksichtigung der räumlichen Zielvorstellungen sollte jedoch zudem erwogen werden, (begrenzte) Ansiedlungspotenziale jeweils zur Aufwertung nachgeordneter zentraler Versorgungsbereiche (z. B. das Nebenzentrum Stromberg) strategisch gezielt einzusetzen.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass der ermittelte Entwicklungsrahmen gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist²⁴, überschritten werden kann zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen

²⁴ Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wengleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmale deutlich unterschieden werden sollte.

Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 4.6) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

Tabelle 21: Entwicklungsrahmen üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Warengruppe	Obere Variante des Entwicklungsrahmens bis 2013	Obere Variante des Entwicklungsrahmens bis 2018
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	200	300
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	200	300
Bekleidung	300	500
Schuhe/Lederwaren	100	100
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	200	300
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	200	300
Summe	1.200	1.800

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; gerundete Werte in m² VKF

Üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen

In diesen Sortimentsbereichen ergibt sich bis 2018 ein absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen in der Summe von rd. 4.700 m² bis 2013 und 5.200 m² bis 2018 (vgl. nachstehende Tabelle).

Tabelle 22: Entwicklungsrahmen üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Warengruppe	Obere Variante des Entwicklungsrahmens bis 2013	Obere Variante des Entwicklungsrahmens bis 2018
Pflanzen/ Gartenbedarf	400	600
Baummarktsortiment	4.200	4.500
Möbel	100	100
Summe	4.700	5.200

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; gerundete Werte in m² VKF

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen ist der ermittelte Entwicklungsrahmen nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der

unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine über die genannte Größenordnung hinausgehende Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein. Im Einzelfall kommt zudem in Betracht, dass sich ein bestehender Baumarktanbieter erweitern könnte (ggf. verbunden mit einer innerkommunalen Standortverlagerung, sofern der Altstandort hierfür nicht die geeigneten Flächenreserven bietet).

Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich allerdings eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Baumarktsortimente mit den in diesem Zentrenkonzept erarbeiteten Sonderstandort für solche großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kapitel 4.4).

3.3 Übergeordnete Entwicklungsziele für Oelde

Aus den Ergebnissen der Strukturanalyse in Bezug auf die bestehende Zentren- und Standortstruktur mit dem Innenstadtzentrum, den untergeordneten Zentren in Stromberg und Lette in Verknüpfung mit dem zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen resultierte sich die Festlegung eines möglichen Entwicklungsleitbildes zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Oelde. Drei übergeordnete Entwicklungsleitlinien wurden für Oelde empfohlen und fanden Zustimmung im begleitenden Arbeitskreis:

In Oelde sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

1. Zentrenstärkung: Schutz und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums und der Zentren in Stromberg und Lette),
2. Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Ergänzende Standorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

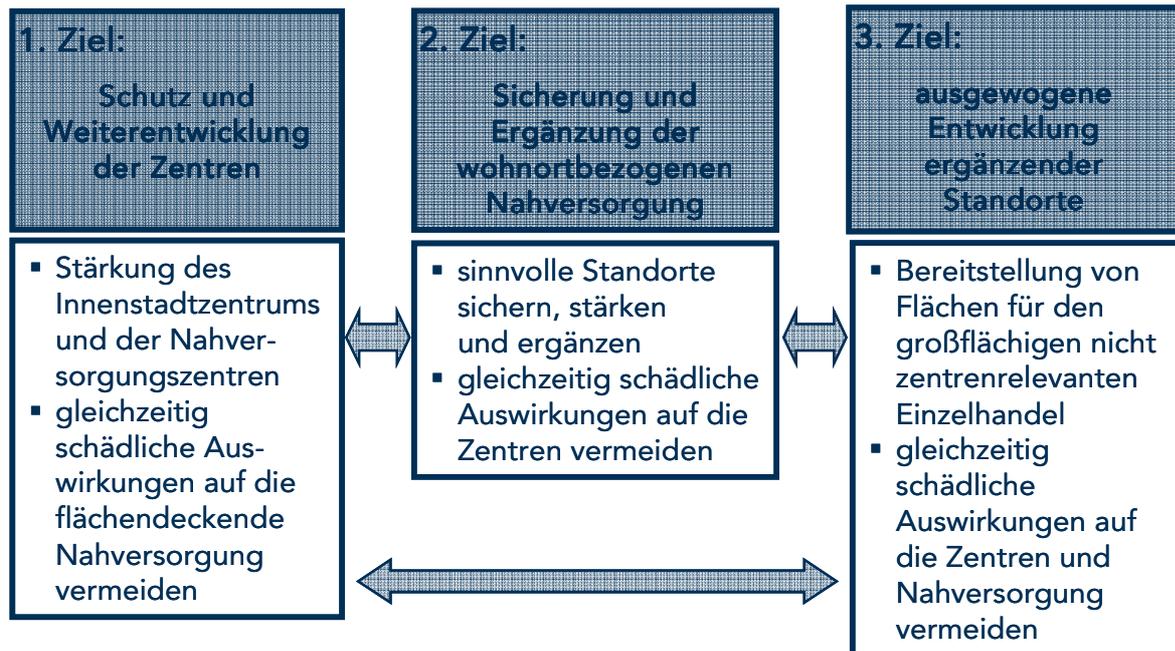
Zwischen diesen, je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines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

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 4.5). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese übergeordneten Ziele näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf die-

se Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 4.6 erfolgt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Zielsetzung: im Fokus der Entwicklung stehen die zentralen Versorgungsbereiche, die gesichert und gestärkt werden sollen.

Abbildung 62: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Oelde



Quelle: eigene Darstellung

4 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert wurden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (vgl. Kap. 4.1 bis 4.4), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. Oelder Liste“, Kapitel 4.5) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 4.6). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Oelde (Kapitel 4.7).

4.1 Das Zentren- und Standortkonzept

Das Zentrenkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Oelder Einzelhandels die empfohlene Standort-Gesamtstruktur unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (vgl. Kapitel 3.2) und der übergeordneten Entwicklungsziele (vgl. Kapitel 3.3). Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf (vgl. Kap. 2.2ff).

4.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

Die Innenstädte und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

gungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Die im Juni 2007 beschlossene Änderung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW) sieht ergänzend als Ziel der Landesplanung vor, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) angesiedelt werden dürfen; zugleich werden verschiedene Voraussetzungen an diese zentralen Versorgungsbereiche formuliert (vgl. § 24 a Abs. 1 und 2 LEPro NRW). Ebenso wie im Städtebaurecht zählt der Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu den Zielen der Landesplanung (vgl. § 24 a Abs. 1 Satz 3 LEPro NRW).

Einerseits zeichnet sich durch die Gesetzesnovellen ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundes- wie auch im Landesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen Anwendung geprägt²⁵, die erst durch neuere relevante Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden.²⁶

Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

Die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms NRW regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels zum Schutz der Versorgungsstruktur in den Zentralen Orten. § 24 a LEPro NRW verlangt von den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung der Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche und legt Kriterien zur Abgrenzung fest. Zentrale Versorgungsbereiche sollen sich neben ihrer Wohnfunktion durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“ auszeichnen.²⁷

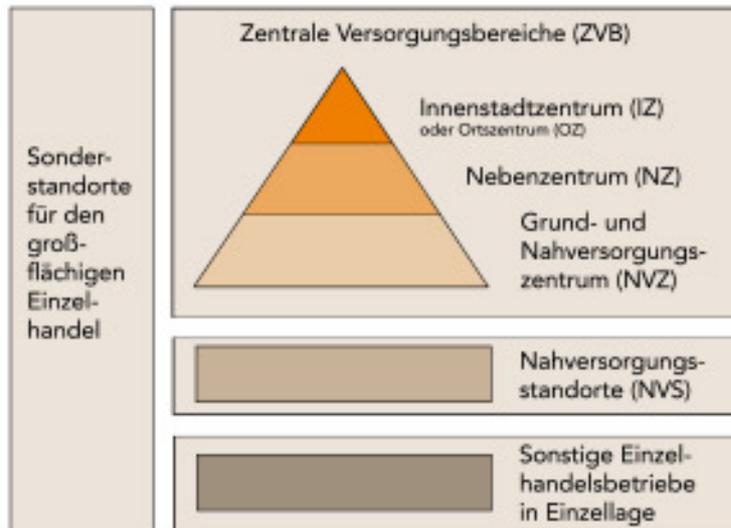
In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren und Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden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

²⁵ Stadt + Handel 2005 und 2006.

²⁶ z. B. OVG Lüneburg, Urteil 1 ME 172/05 vom 30.11.2005; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006; VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006; BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

²⁷ Landesentwicklungsprogramm NRW § 24 a Absatz 2.

Abbildung 63: Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁸

In der städtebaulich-funktionalen Analyse dieses Konzeptes werden insgesamt folgende Aspekte berücksichtigt:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur,
- städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte,
- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, die verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, die verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen für das Zentrum wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,

²⁸ Deutscher Bundestag 2004: S. 54 (Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004).

- sowie die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.

Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte werden im Rahmen dieses Zentrenkonzepts ergänzend abgebildet bzw. bewertet. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen ebenfalls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²⁹

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann zudem potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche berücksichtigen.³⁰ Eine sinnvolle und notwendige Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche allerdings stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen stehen und deren Entwicklungsoptionen nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten.

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche (hier: das Innenstadtzentrum) sollten in innere Lagekategorien unterteilt werden, um die Zielgenauigkeit der Empfehlungen des Zentrenkonzepts zu erhöhen.

Wie in der Einleitung bereits angedeutet kommt dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche städtebaurechtlich, landesplanerisch und auch aus Gründen der Stadtentwicklungsziele eine hohe Bedeutung zu. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Oelde bilden daher die notwendige Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzungsempfehlungen in diesem Konzept.

²⁹ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen sei oder „wenn der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abziele, die im zentralen Versorgungsbereich von einem ‚Magnetbetrieb‘ angeboten würden, dessen unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit eben dieses zentralen Versorgungsbereichs habe.“ BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

³⁰ Die zukünftigen Entwicklungsoptionen und -empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche werden im Zentren- und Standortkonzept (vgl. Kap. 5.1) erörtert.

4.1.2 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Oelde

Für den Aspekt der Zentrenstärkung beinhaltet der erste Schritt die Zentrenfestlegung bei gleichzeitiger Zuordnung in die Zentrenhierarchie. In Oelde werden insgesamt drei Einzelhandelsagglomerationen als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem zu einem Nebenzentrum zu entwickelndem Zentrum in Stromberg und dem Nahversorgungszentrum Lette.

Das Zentrum Stromberg ist rein aus dem Bestand heraus noch nicht als Nebenzentrum zu bewerten (vgl. Kapitel 2.4.3) zu bewerten. Das Kaufkraftpotenzial des Ortsteils, die bestehenden Ansätze für ein Nebenzentrum und eine aktuell im Raum stehende Einzelhandelsentwicklung im räumlichen Kontext des Zentrums sind wesentliche Argumente für die Weiterentwicklung des Zentrums zu einem Nebenzentrum.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen Zentren kommt. Des Weiteren werden die jeweiligen Einzugsbereiche zugeordnet. Aus den vorangegangenen Arbeitsschritten werden zudem einzelne Handlungsempfehlungen für die jeweiligen Zentren abgeleitet, die das Ziel „Schutz und Weiterentwicklung der Zentren“ näher konkretisieren.

Abbildung 64: Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige relevante Standorte in Oelde (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2008, Kartengrundlage: Stadt Oelde

Neben den drei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf (dies betrifft z. B. den in der Karte markierten Standort Auepark). Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen und ggf. Kultur/ Bildung nicht ausreichend ausgeprägt.

Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte andere Funktionen als diejenigen von zentralen Versorgungsbereichen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben.

4.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Oelde.³¹ Als städtebauliches Zentrum einer regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene und bewertete Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kap. 2.2) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Oelde, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 23: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe▪ Ansiedlung von weiteren Magnetbetrieben/ bisher fehlenden Angebotsformen▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung

Der für Oelde ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sollte gezielt zur Umsetzung der o. g. Erhaltungs- und Entwicklungsziele eingesetzt werden.

³¹ Funktional ist diesem zentralen Versorgungsbereich daher im Sinne von § 24a Abs. 2 LEPro NRW die Gesamtstadt zuzuordnen.

Hierzu können folgende Empfehlungen im Detail formuliert werden:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten³²
2. Stärkung/ Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte in der Hauptlage und den Ergänzungsbereichen) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Hauptlage oder den Nebenlagen und Ergänzungsbereichen (→ Erweiterungsbereich Raiffeisengelände, vgl. konzeptionelle Empfehlungen zur Nahversorgungsstruktur der Kernstadt Kapitel 4.2)
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II
 - räumlich: primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen³³
 - funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens
 - auf der Potenzialfläche Raiffeisen die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzend Musikalien und Lampen/ Leuchten
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungsrahmen nur begrenzt sind
5. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen

³² Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Zentrenkonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzeptes irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

³³ Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungsziele für Oelde zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Dieses ist ggf. durch Einzelgutachten nachzuweisen. Die Ansiedlungsleitsätze für Oelde berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung.

Tabelle 24: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW

	ZVB Innenstadtzentrum	
Lage gem. LEPro NRW in ASB (=WSB)*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen	
Funktional zugeordnete Ortsteile gem. LEPro NRW	Gesamtes Stadtgebiet von Oelde	rd. 30.145 EW

Quelle: eigene Darstellung; *Allgemeiner Siedlungsbereich (= WSB = Wohnsiedlungsbereich), Regionalplan, vgl. http://www.bezreg-muenster.nrw.de/startseite/abteilungen/abteilung3/Dez_32_Regionalentwicklung/100/Regionalplan/MSL_einzelne_Karten/Blatt_31.pdf

Erweiterungsflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Abbildung 65 veranschaulicht die Erweiterungsflächen östlich des Bahnhofs (Raiffeisengelände), die aus fachgutachterlicher Sicht für Nachnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten des Wachstums und zur Stärkung des Innenstadtzentrums weiter entwickelt werden könnte.

Die folgende Kurzbeschreibung fasst die Standortmerkmale und Bewertungsfaktoren aus Sicht einer einzelhandelsorientierten Analyse zusammen.

Tabelle 25: Kurzcheck der Potenzialfläche Raiffeisengelände

Potentialfläche	Raiffeisengelände
Aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen, ein Leerstand, Parkplätze
Mikroräumliche Lage , Bezug zu den Kundenläufen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ östlich des Bahnhofs ▪ jenseits der Haupt- und Nebenlagen am Rand des Innenstadtzentrums
Bewertung hinsichtlich einer Eignung für Einzelhandelszwecke und zur strategischen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums	<p>Positive Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ optimal mit dem ÖPNV und MIV erreichbar ▪ günstiger Grundstückszuschnitt ▪ Lagevorteile für den Einzelhandel: kann ggf. von der Besucherfrequenz am Bahnhof, ZOB profitieren <p>Hemmende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ liegt deutlich jenseits der Haupt- oder Nebenlagen, daher beschränkter Beitrag zur Stärkung der Haupt- oder Nebenlagen <p>Ersteinschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eignungspotenzial für innenstadtergänzende Nutzungen ▪ und/ oder funktional abgestimmte EH-Entwicklung: <ol style="list-style-type: none"> a) Option für zukunftsfähige zentrale Nahversorgung b) für nicht zentrenrelevante Sortimente c) Option für die Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten der zentrenrelevanten Sortimente Lampen/ Leuchten und Musikalien

Quelle: eigene Darstellung

Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt zu generieren. In einer solchen Detailbewertung können z. B. Empfehlungen zu folgenden Aspekten erarbeitet werden:

- städtebauliche Ausprägung und Anbindung an die relevanten Detaillagen in der Fußgängerzone
- für Oelde geeignete Ankermieter, Sortiments- und Branchenzusammensetzung
- geeignete und zentrenverträgliche Ausprägung der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächenausstattung
- Offenheit oder Geschlossenheit der zu errichtenden Immobilie

Vorhabenbewertung Oelde Galerie

In der Innenstadt von Oelde ist aktuell ein weiteres Vorhaben in Planung. Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich in der heutigen Nebenlage Lange Straße Ecke Vicarieplatz und umfasst den Bereich des ehemaligen KOM-Kaufhauses (aktuell zum Großteil Leerstand). Ein Investor plant dort nach dem Abbruch der Bestandsimmobilie aktuell eine Einkaufsgalerie mit rd. 5.000 m² VKF und Ankermietern aus dem Bereich Bekleidung sowie Drogeriewaren.

Im Kontext der Zielstellung des Zentrenkonzepts ist das Vorhaben positiv zu bewerten, da die Lage des Vorhabenstandorts im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs eine sehr gute Möglichkeit bietet, die Lange Straße im südlichen Bereich aufzuwerten und eine Stärkung dieses Bereiches zu ermöglichen, der zurzeit stark durch Leerstände und damit einhergehendem Trading-down-Prozess gekennzeichnet ist. Des Weiteren könnte durch die geplante Einkaufsgalerie, die mit den Kundenwünschen eines erweiterten Angebots im Bereich Bekleidung und der Betriebsform eines Kaufhauses/ Einkaufszentrums korrespondiert, ein Gegenpol zu den möglichen Entwicklungen auf dem Raiffeisen-Gelände bieten und so zu einer umfänglichen Stärkung des Innenstadtzentrums beitragen.

Die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit wurde parallel zur Aufstellung des Zentrenkonzepts in einem Standortgutachten der BulwienGesa AG überprüft³⁴. In diesem Zusammenhang hat sich gezeigt, dass insbesondere die vorgesehene Verkaufsfläche für Bekleidung den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für Oelde überschreitet, die daraus resultierenden Umsatzumverteilungen aber keineswegs zu städtebaulich negativen Auswirkungen führen und aufgrund der außerordentlichen städtebaulichen Standortgunst des Centers als wettbewerbsfähig und städtebaulich erwünscht zu bezeichnen sind.

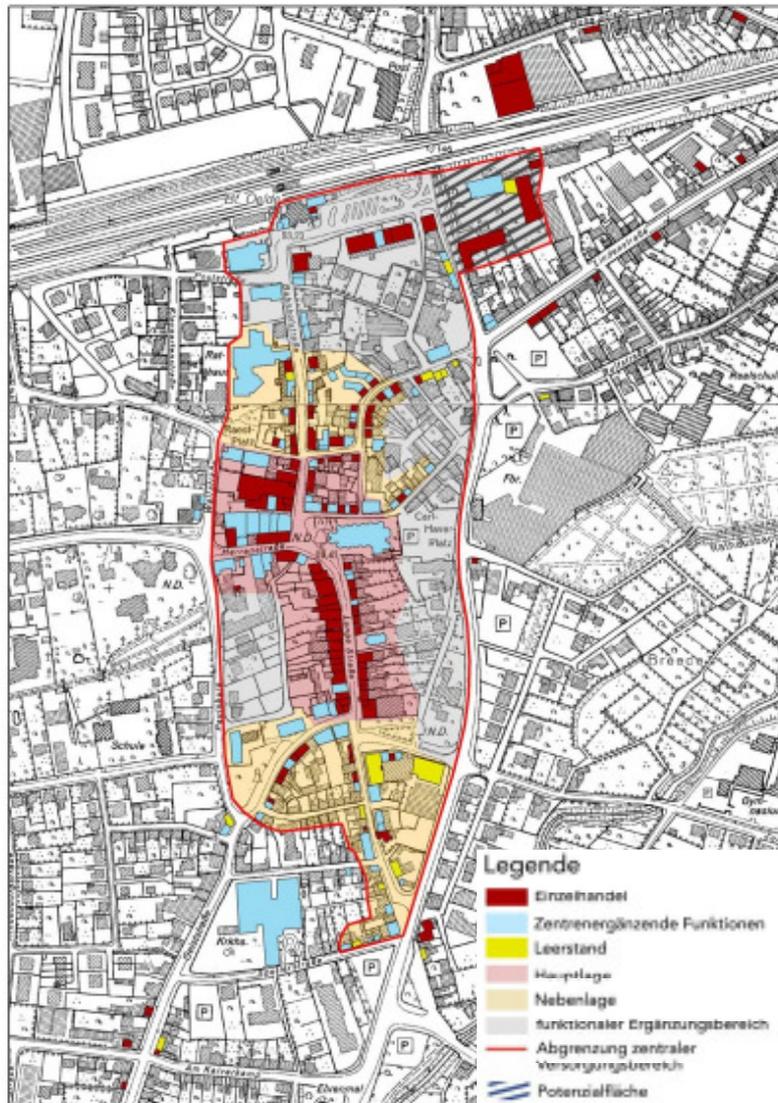
Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.³⁵ Diese wird wie in der folgenden Abbildung dargestellt empfohlen und umfasst die in der Bestandsanalyse bereits als Innenstadtzentrum beschriebenen Bereiche.

³⁴ vgl. BulwienGesa AG 2008.

³⁵ Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietsscharfe, nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.

Abbildung 65: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die in Kap. 2.4.2 bereits näher beschriebenen Nebenlagen und Ergänzungsbereiche. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Fußgängerzone mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich einerseits entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt, oder durch Bereiche,

die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessen erreichbaren Zusammenhang zum Kern des Innenstadtzentrums, der Hauptlage, vermissen lassen.

Es ergeben sich im Einzelnen folgende anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 3.1) begründete Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Bahnlinie begrenzt.
- Entlang der Bahnhofstraße, Am Markt, Lange Straße, Stromberger Tor ist der gesamte dicht bebaute Bereich bis einschließlich der Dienstleistungsnutzungen an der Speller Straße bis zur Konrad-Adenauer-Allee in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen. Die südliche Grenze wird somit durch die Speller Straße markiert.
- Die Straßenabschnitte Vicarieplatz, Estinghauser Straße, Geiststraße, Lange Straße zählen aufgrund des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes zum südlichen zentralen Versorgungsbereich und sind als Nebenlage gekennzeichnet.
- Wegen der großen städtebaulichen Dichte und Nutzungsvielfalt ist die Ruggestraße im zentralen Versorgungsbereich enthalten.
- Der Bahnhof und der ZOB (Am Bahnhof) sind aufgrund ihrer wichtigen Transportfunktion und den in unmittelbarer Nähe ansässigen Magnetbetrieben in den zentralen Versorgungsbereich mit eingeschlossen.
- Aus der kartographischen Darstellung ergibt sich die Miteinbezugnahme der Flächen zwischen Lange Straße, Paulsburg bis Herrenstraße (einschließlich Gerichtsstraße) und Lange Straße, Konrad-Adenauer-Allee zwischen Vicarieplatz bis Ruggestraße (einschließlich Obere Bredenstiege). Ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich gehört das nähere Bahnhofsumfeld einschließlich der Holterdorfstraße und Glockenstiege, die wichtige Verbindungsstraßen innerhalb des Zentrums darstellen. Somit sind die Straßen Paulsburg und Wallstraße im Westen sowie die Konrad-Adenauer-Allee im Osten als Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs zu fassen.
- Als Potenzialfläche für weitere Ansiedlungen eignet sich die Fläche östlich des Bahnhofs an der Warendorfer Straße (Raiffeisengelände). Dort ist bereits eine deutliche Einzelhandelnutzung erkennbar. Hier gilt es die weitere Entwicklung gezielt zu steuern und eine bauplanungsrechtliche Absicherung für eine zentrenverträgliche Nutzung zu gewährleisten.

Potenziale für Dienstleistungen und Gastronomie

In Oelde ist eine große Anzahl an Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben im Innenstadtzentrum vorhanden, die das vorhandene Einzelhandelsangebot ergänzen und für eine zusätzliche Kundenfrequenz sorgen. Nachstehende Tabelle zeigt, dass dabei einzelhandelsnahe Dienstleistungen stark vertreten sind. Die Ausstattung mit gastronomischen Einrichtungen ist ebenfalls vielfältig.

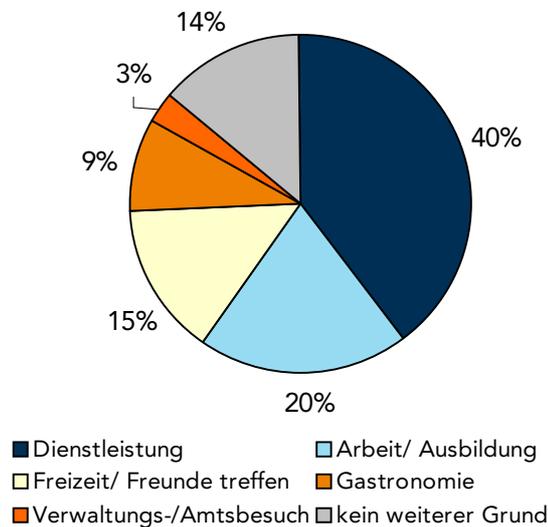
Tabelle 26: Zentrenergänzende Funktionen im Innenstadtzentrum in Oelde und einer Vergleichsstadt

	Oelde
Einwohnerzahl	30.145
EH-Betriebe im IZ	94 Betriebe
einzelhandelsnahe Dienstleistungen	42 Unternehmen, darunter: 4 Versicherungen 5 Friseure 6 Banken 3 Kosmetikstudios
Gastronomie	28 Betriebe, darunter: 9 Cafés 8 Imbissstuben/ Pizzerien 5 Restaurants/ Gaststätten
öffentliche Einrichtungen	8 öffentliche Einrichtungen
sonstige Dienstleistungen	15 sonstige Dienstleistungen
Zentrenergänzende Funktionen insgesamt	93 Zentrenergänzende Funktionen

Quelle: Stadt + Handel 2007 und 2008

Das attraktive und umfassende Angebot an zentrenergänzenden Funktionen spiegelt sich auch in folgendem Ergebnis aus der Passantenbefragung wieder.

Abbildung 66: „Weswegen sind Sie heute (außer zum Einkaufen) in die Innenstadt gekommen?“



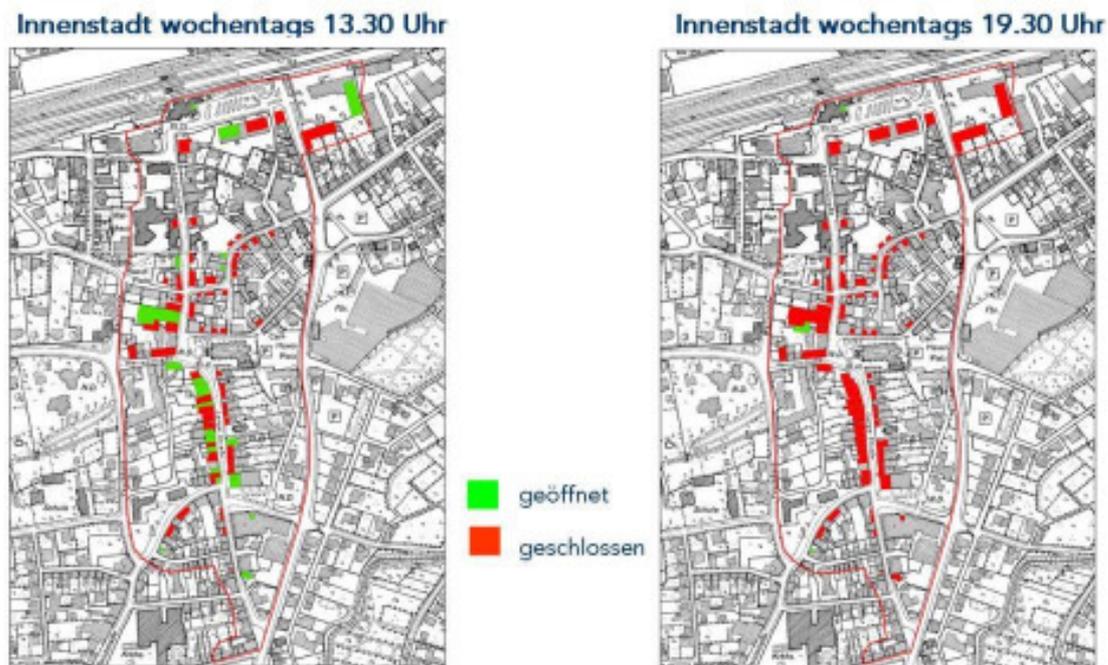
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 09/2008, n = 390

Neben dem Besuchsgrund Einkaufen wird die Inanspruchnahme einer Dienstleistung von den Befragungsteilnehmern häufig genannt (40 %). Weitere 9 % sind in die Innenstadt gekommen um eine gastronomische Einrichtung zu besuchen oder einen Verwaltungs-/Amtsbesuch zu erledigen. Zentrenergänzende Funktionen tragen daher in einem nicht unerheblichen Maß zur Frequenzerzeugung im Innenstadtzentrum Oeldes bei.

Öffnungszeiten im Innenstadtzentrum

Nachstehende Abbildung verdeutlicht die Öffnungszeiten an einem Wochentag im Stadtzentrum von Oelde. Durch die vorhandenen Ladenöffnungszeiten abends und in der Mittagszeit sind kaum Kopplungsmöglichkeiten von Einkauf und Gastronomiebesuch möglich. Es lässt sich daher eine Ungleichzeitigkeit der Nutzungen feststellen.

Abbildung 67: Öffnungszeiten im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/ 2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Einkaufskopplung Innenstadt und Standort Auepark

Im Rahmen der Passantenbefragung wurde überprüft, inwiefern Kopplungsbeziehungen zwischen der Innenstadt und dem Auepark bestehen (vgl. Abbildung 77, Abbildung 78, Abbildung 79 im Anhang). Es wurde deutlich, dass in der Tat Kopplungsbeziehungen zwischen den beiden Standorten bestehen. Gleichwohl ist zu empfehlen, die Kopplungen, insbesondere zur Stärkung der Innenstadt, durch gezielte Maßnahmen, beispielsweise durch eine weitere funktionale Abstimmung der Angebote der Standorte, einheitliche Öffnungszeiten und gemeinsames Marketing weiter auszubauen.

4.1.4 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Stromberg

Das Nahversorgungszentrum Stromberg verfügt gemessen am Einzelhandelsbesatz heute über eine solide Ausgangsbasis. Ergänzend zur Beschreibung und Bewertung (vgl. Kap. 2.4.3) werden an dieser Stelle nunmehr die künftigen Schutz- und Entwicklungsziele für diesen zentralen Versorgungsbereich definiert.

Im Wesentlichen sollte das Nahversorgungszentrum zu einem Nebenzentrum weiterentwickelt werden, indem seine heutige Funktion ausgebaut werden soll. Die Funktion soll dabei aus folgenden Aspekten bestehen:

- Ausweitung der Nahversorgungsfunktion (aktuell gibt es keine größeren Lebensmittelanbieter)
- Maßvolle Ausweitung der erweiterten Grundversorgung für den Ortsteil im Bereich mittel- und langfristiger Sortimente
- Stärkung des Standorts durch weitere Ansiedlungen (u. a. Oelder Tor/ Sprick-Gelände)

Folgende konkrete Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nebenzentrums empfohlen:

Tabelle 27: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Stromberg

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung der Fachgeschäfte und der vorhandenen Branchenvielfalt entlang der gewachsenen Geschäftslage der Münsterstraße▪ Behutsame Entwicklung des Vorhabenstandorts Oelder Tor/ Sprick-Gelände▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt auch im mittel- und langfristigen Sortimentsbereich▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung

Um im Rahmen der Weiterentwicklung zum Nebenzentrum allerdings keine deutliche Konkurrenz für den Schutz und die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums entstehen zu lassen, werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Ausbau des Einzelhandelsangebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum Oeldes nach sich ziehen
- Klare Aufgabenteilung zwischen dem Erweiterungsbereich Oelder Tor und der gewachsenen Geschäftslage entlang der Münsterstraße

Mögliche Maßnahmen berühren demnach sowohl den Branchenmix (Analyse fehlender Sortimente sowie mögliche Ansiedlungsmaßnahmen), wobei die Entwicklung der Erweiterungsfläche Oelder Tor/ Sprickgelände eine besondere Rolle zukommt.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht ergänzend zu den Schutz- und Entwicklungszielen, inwieweit die landesplanerischen Voraussetzungen im zentralen Versorgungsbereich erfüllt werden und welche funktionalen Aufgabenzuweisungen für das Nebenzentrum vorgenommen werden.

Tabelle 28: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW Nebenzentrum Stromberg

	ZVB Nebenzentrum Stromberg	
Lage gem. LEPro NRW in ASB (=WSB)*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓	
Künftige Versorgungsfunktion	Erweiterte Grundversorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs	
Funktional zugeordnete Ortsteile gem. LEPro NRW	Stromberg	Rd. 4.570 EW

Quelle: eigene Darstellung; *Allgemeiner Siedlungsbereich (= WSB = Wohnsiedlungsbereich), Regionalplan, vgl. http://www.bezreg-muenster.nrw.de/startseite/abteilungen/abteilung3/Dez_32_Regionalentwicklung/100/Regionalplan/MSL_einzelne_Karten/Blatt_31.pdf

Erweiterungsfläche Oelder Tor/ Sprick-Gelände zur Vergrößerung des Nebenzentrums Stromberg

Durch die Aufnahme der Potenzialfläche Oelder Tor/ Sprickgelände als Erweiterungsfläche in den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Stromberg kann sich das Zentrum in Stromberg positiv weiterentwickeln, da

- eine erweiterte Grundversorgung bisher im Ortsteil nicht gegeben ist und daher anzustreben ist,
- die zentrale Lage des Erweiterungsbereichs in Stromberg die Weiterentwicklung begünstigt,
- die Erweiterungsfläche unmittelbar an das Bestandszentrum angeschlossen ist,
- die verkehrliche Erreichbarkeit optimal ist,
- die Erweiterungsfläche Möglichkeiten bietet neue Betriebsformen und/ oder Frequenzbringer in zentraler Lage anzusiedeln, die aufgrund ihrer Verkaufsflächenanforderungen in der gewachsenen Geschäftslage nicht unterzubringen wären.

Zu beachten gilt hierbei, dass

- der Standort behutsam entwickelt werden sollte,
- die Verkaufsflächendimensionierung bei max. 2.000 m² liegen sollte,

- eine funktionale Anbindung an die bestehenden Geschäftslagen geschaffen werden sollte,
- und eine funktionale Aufgabenteilung zwischen der kleinteilig strukturierten Münsterstraße und des Erweiterungsbereichs Oelder Tor/ Sprick-Gelände angestrebt werden sollte, d. h. auf der Erweiterungsfläche die Ansiedlung von kleinteiligen Fachgeschäften vermieden werden sollte.

Diese Zielstellung wird fachgutachterlich bekräftigt, wenn das zu errichtende Vorhaben den sonstigen Zielen dieses Zentrenkonzepts entspricht. Den Zielen würde es insbesondere entsprechen, wenn ein Lebensmittel-Anbieter und/ oder gezielt einzelne andere Einzelhandelsangebote neu angesiedelt werden würden, die die Nahversorgung in Stromberg stärken würden und die die Entwicklungschancen des Innenstadtzentrums nicht gefährden. Neue Vorhaben auf der Erweiterungsfläche sollen zudem im Einklang mit den Ansiedlungsleitsätzen (vgl. Kap. 4.6) stehen.³⁶

Neben einem Lebensmittel-Anbieter (Supermarkt: max. 1.200 m², Discounter: max. 800 m²) können zusätzlich als Neuansiedlungsvorhaben weitere Branchen in Betracht kommen. Als mögliche Branchen kommen bspw. die Sortimente Bekleidung, Getränke oder zoologischer Bedarf in Frage. Hierbei sollte es sich um Fachmärkte bis max. 400 m² VKF handeln. Als weitere Mieter könnten Büros und Dienstleistungsanbieter zur Frequenzerzeugung angesiedelt werden.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das zukünftige Nebenzentrum. Sie umfasst alle mittelgroßen und kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe. Ebenso sind die zentrenergänzenden Funktionen sowie die wesentlichen großen, für das Funktionieren des Nebenzentrums unverzichtbaren Stellplatzanlagen inbegriffen als auch der Erweiterungsbereich Oelder Tor/ Sprick-Gelände.

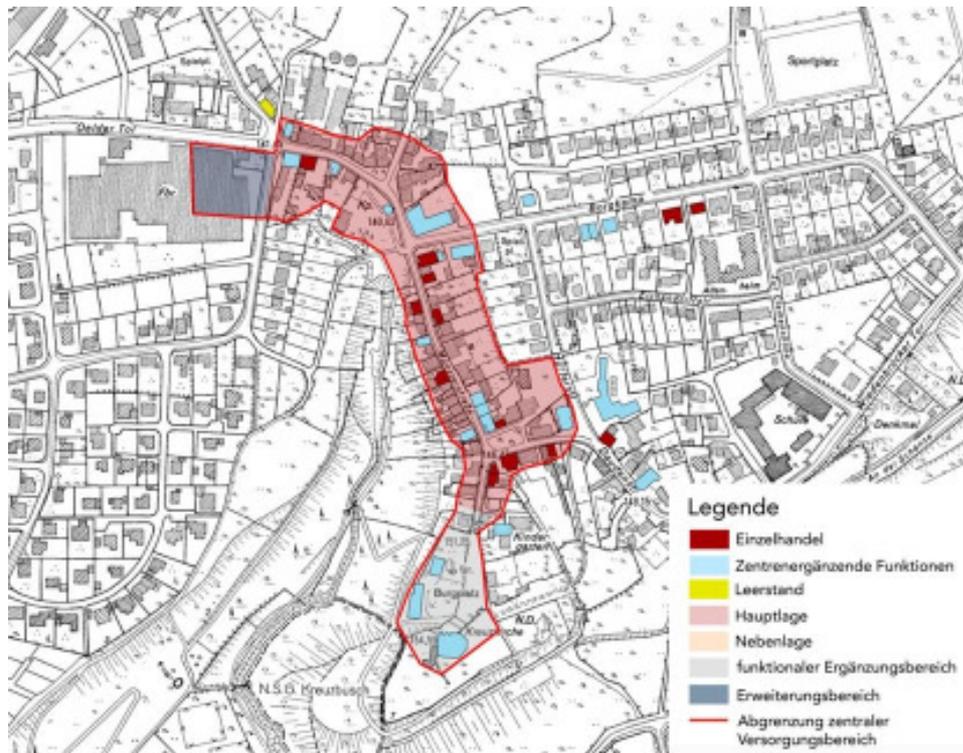
Grenzen ergeben sich (wie in Kap. 3.4.1 dargestellt) z. B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- der Burgberg bildet den südlichen Zipfel des Nebenzentrums
- im Westen reicht der ZVB bis Hüfferstraße/ Daudenstraße inklusive des Sparkassengeländes

³⁶ Für neue Vorhaben können – sofern sie den genannten Zielen und Ansiedlungsleitsätzen entsprechen – bereits die Ansiedlungsleitsätze in derjenigen Form angewendet werden, als handelte es sich bei der Potenzialfläche bereits um einen Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Nach Realisierung der Vorhaben kann die Zentrenergänzung, sofern sie auch den sonstigen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche entspricht, in der Fortschreibung dieses Zentrenkonzepts in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen werden.

- den nordwestlichen Schlusspunkt stellt der Erweiterungsbereich Oelder Tor/ Sprick-Gelände dar

Abbildung 68: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Stromberg als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

4.1.5 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lette

Für das künftige Nahversorgungszentrum Lette werden ergänzend zur Beschreibung und Bewertung (vgl. Kapitel 2.4.4) an dieser Stelle nunmehr die Schutz- und Entwicklungsziele definiert.

Im Wesentlichen sollte das Nahversorgungszentrum seine heutige Nahversorgungsfunktion für den gesamten zugeordneten Siedlungsbereich beibehalten und hierzu punktuell gestärkt werden.

Folgende konkrete Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums empfohlen:

Tabelle 29: Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Lette

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes zur Versorgung des Ortsteils durch: <ul style="list-style-type: none">▪ Schutz vor größeren Funktionsverlusten, z. B. bei Vorhaben außerhalb des ZVB▪ maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche für Lebensmittelanbieter zur Versorgung des Ortsteils

Quelle: eigene Darstellung

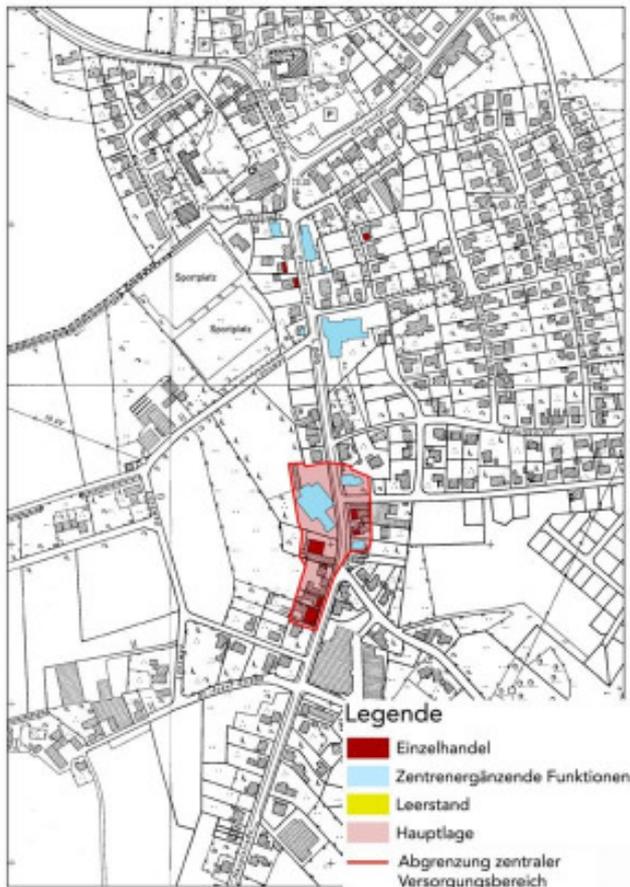
Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nahversorgungszentrum. Diese basiert auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigt alle in Kap. 4.1.1 genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Sie umfasst alle Magnetbetriebe des Einzelhandels sowie eine Reihe kleiner Fachgeschäfte. Ebenso sind zentrenergänzende Funktionen inbegriffen.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verteilt sich entlang der Hauptstraße in Lette, wobei an der Stelle des Nahversorgungszentrums eine kleinere Agglomeration besteht. Die Abgrenzung orientiert sich eng an dem Bestand dieser zusammenhängend liegenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Grenzen ergeben sich (wie in Kap. 2.4.1 dargestellt) z. B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- Östlich und westlich umfasst der zentrale Versorgungsbereich jeweils eine Grundstückstiefe entlang der Hauptstraße.
- Im Süden wird das Zentrum durch die nördliche Grenze des Baugrundstücks an der Ecke Lönsweg/ Hauptstraße begrenzt.
- Den nördlichen Schlusspunkt stellt die nördliche Grenze der Baugrundstücke auf Höhe der östlich verlaufenden Herzebrocker Straße dar.

Abbildung 69: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Lette als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

4.2 Empfehlungen für die Nahversorgung

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 2.6 beschrieben und analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Oelde ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Kapitel 3.2)
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kapitel 3.3)
- dem empfohlenen Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 4.1ff)
- sowie den Ansiedlungsleitsätzen (Kapitel 4.6)

Die Ausgangslage ist, wie beschrieben, gekennzeichnet durch eine quantitative gute gesamtstädtische Ausstattung mit Lebensmittel-Verkaufsflächen. Diese Ausstattung gilt es zu

sichern und zu stabilisieren, insbesondere wenn die zu sichernden Lebensmittelmärkte zugleich wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen darstellen.

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben und begründet werden.

Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente also nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten dieses rechnerischen Potenzials die gesamtstädtischen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Oelde aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

1. Das Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert wird. Nachgeordnet kommen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch Betriebsverlagerungen in Frage.
2. Künftige Neuansiedlungen sollten vorrangig zur Behebung der identifizierten Ausstattungsdefizite bspw. südlich des Innenstadtzentrums oder zur Sicherung der Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen genutzt werden.
3. Bestandsschutz der bestehenden Lebensmittelanbieter.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 4.6); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Empfehlungen für die Kernstadt von Oelde

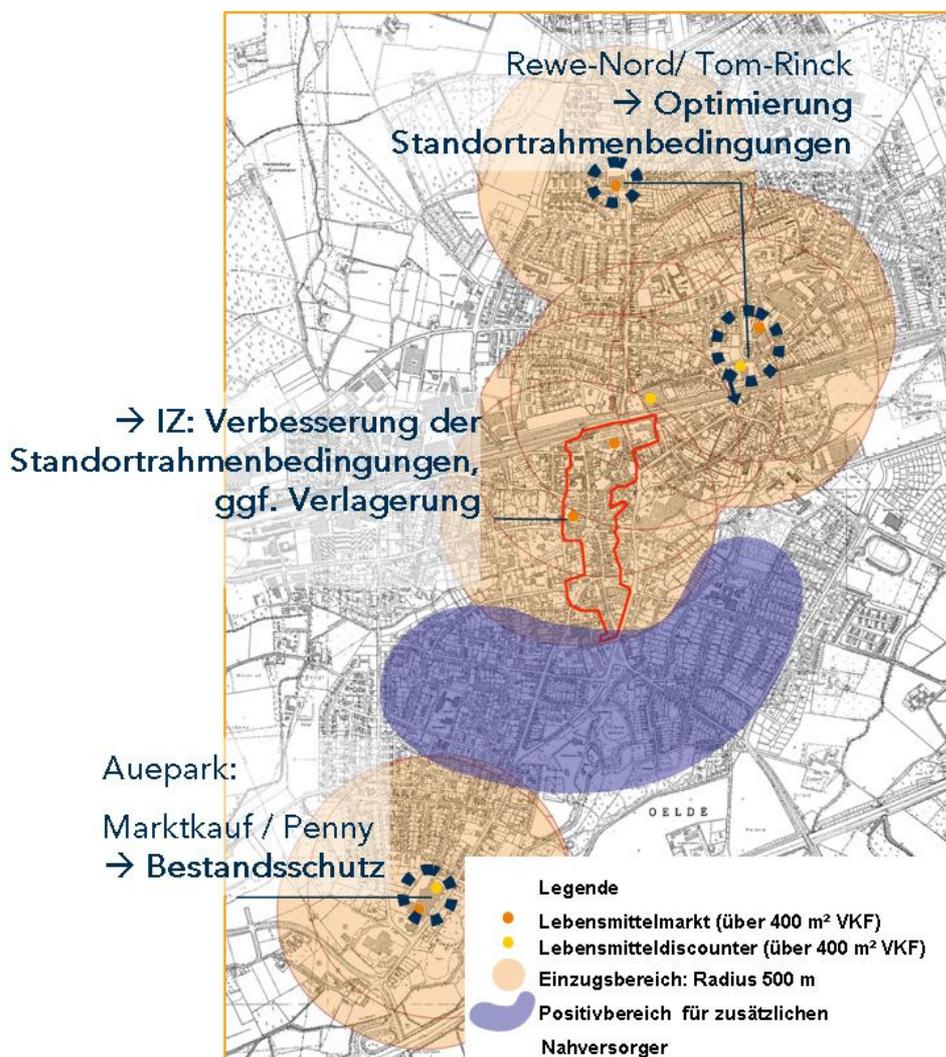
Die wichtigste Aufgabe in der Kernstadt ist die Sicherung des Lebensmittelangebots im Innenstadtzentrum, da dieses nicht nur die wohnortnahe Versorgung sicherstellt, sondern auch ein Frequenz erzeugendes Angebot mit wichtigen Magnetbetrieben zur Funktionsstabilisierung des gesamten Innenstadtzentrums darstellt.

Zur Sicherungsaufgabe zählt auch, dass vorhandene Märkte umgebaut und ggf. auch vergrößert und innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs verlagert werden sollten, sofern

ihre Bestandsstruktur nicht mehr den aktuellen Anforderungen sowohl der Anbieter als auch der Nachfrager entspricht.

Die mögliche Verlagerung des Edeka-Markts in den Bereich Raiffeisenstraße würde eine Verbesserung der Standortrahmenbedingungen für den Supermarkt bedeuten. Eine Neuansiedlung in diesen Erweiterungsbereich ist ebenfalls möglich (vgl. nachstehende Abbildung). Die Konzeption und Dimensionierung einer solchen Neuansiedlung/ Verlagerung sollte die angestrebte flächendeckende Nahversorgung in Oelde nicht gefährden. Eine entsprechende Größenordnung ist im Rahmen einer möglichen Entwicklung zu überprüfen.

Abbildung 70: Nahversorgungskonzept Kernstadt – Handlungsempfehlungen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Tabelle 30: Empfehlungen zur Nahversorgung

Oelde - Kernstadt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Lebensmittelangebots im Innenstadtzentrum ▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen der bestehenden Anbieter → ggf. durch Neuansiedlung/ Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in den Erweiterungsbereich Raiffeisengelände

Quelle: eigene Darstellung

Darüber hinaus gilt für alle anderen relevanten Standortbereiche für Nahversorgung (Nahversorgungsstandort Nord, Standortbereich Tom-Rinck-Straße, Auepark) außerhalb der ZVBs, die Ankerpunkte der Nahversorgung dort ebenfalls zu sichern. Die sonstigen Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Oeldes sollten bezüglich ihrer Standortrahmenbedingungen (insb. VKF auf max. 800 m²) zeitgemäß angepasst werden. Bei perspektivischen Verlagerungen sollten Ansiedlungen möglichst im gekennzeichneten Suchbereich erfolgen (vgl. Abbildung 70).

Empfehlungen für die Ortsteile Stromberg, Lette und Sünninghausen

Auch für die Ortsteile außerhalb der Kernstadt steht die Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Lebensmittelangebotes im Vordergrund. Die folgende Tabelle fasst die Empfehlungen zur Nahversorgung für die jeweiligen Ortsteile zusammen.

Tabelle 31: Empfehlungen zur Nahversorgung

Stromberg	Lette	Sünninghausen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Lebensmittelangebotes im Nebenzentrum Stromberg ▪ Bestandssicherung für Betriebe außerhalb des ZVBs ▪ zukünftige Neuansiedlungen innerhalb des ZVBs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Lebensmittelangebotes im Nahversorgungszentrum Lette ▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen des bestehenden Lebensmittelanbieters auf max. 800 m² VKF zur Versorgung des Ortsteils ist möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des Lebensmittelangebotes in Sünninghausen ▪ ggf. Option zur Ansiedlung eines dem kleinen Marktgebiet angepassten Nahversorgungs Ladens oder Bereitstellung von mobilen Versorgungsangeboten

Quelle: eigene Darstellung

4.3 Weitere Empfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche

In Oelde sind mit dem Auepark (zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelschwerpunkt, städtebaulich nicht integrierte Lage) und dem Standortbereich Tom-Rinck-Straße (zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsschwerpunkt, städtebaulich integrierte Lage) zwei weitere relevante Standortagglomerationen vorhanden, für die nachstehend spezifische Entwicklungsempfehlungen über die Sicherung der Nahversorgungsfunktion hinaus (vgl. Kapitel 4.2) erläutert werden.

4.3.1 Empfehlungen für den Standort Auepark

Der Standort Auepark (mit dem Anbieter Marktkauf im Angebotsschwerpunkt) ist bezogen auf die Gesamtverkauffläche der drittgrößte Standort hinter dem Sonderstandort Zurbrüggen (vgl. Kap. 2.5.4 und Kap. 4.4) und dem Innenstadtzentrum (vgl. Kap. 2.4.2 und Kap. 4.1.3). Es bestehen mit dem Marktkauf-SB-Warenhaus und dem Discounter Penny zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe. Ein Elektronik- und ein Getränkefachmarkt verfügen über Verkaufsflächen mittlerer Größenordnung (400 m² - 799 m²), alle übrigen Betriebe sind Nebenanbieter und auf die Laufkundschaft, insb. des SB-Warenhauses angewiesen. Aus Kundensicht ist eine Angebotsprofilierung auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie auch auf den Betriebstyp eines SB-Warenhauses festzustellen. Der Standort sollte daher primär bezogen auf diese bestehenden Eigenschaften als Ankerpunkt der Nahversorgung in der Kernstadt gesichert werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Als SB-Warenhaus in der gegebenen Größenordnung zielt der Betrieb weniger auf die Versorgung der unmittelbar benachbarten Wohnbevölkerung, sondern vielmehr auf die Ortsteilübergreifende Bedienung der Nachfrage nach einem SB-Warenhaus als ergänzendem Betriebstyp zu den vorhandenen Lebensmitteldiscountern und Lebensmittel-Supermärkten.

Für Städte in der Größenordnung Oeldes und mit der damit zusammenhängenden Kaufkraft ist es daher anbieter- wie nachfrageseitig sinnvoll, gesamtstädtisch einen Standort für den Betriebstyp SB-Warenhaus vorzuhalten. Um die Wettbewerbssituation mit den zentralen Versorgungsbereichen jedoch nicht zu verschärfen, empfiehlt es sich den Standort im Bestand zu sichern und quantitativ nicht weiter zu entwickeln.

Insgesamt sollte der Standort in seiner bisher Innenstadtergänzenden Funktionsausprägung (Lebensmittel, Unterhaltungselektronik) gesichert werden, aber auch beschränkt bleiben. Damit der Standort auf seine empfohlene Funktion im engeren Sinne beschränkt bleibt und nicht zulasten der zentralen Versorgungsbereiche (z. B. das Innenstadtzentrum oder des Nebenzentrums Stromberg) an zusätzlicher Standortattraktivität gewinnt, sollten die heuti-

gen einzelhandelsnahen Angebote (Dienstleistungen, Gastronomie) ebenfalls auf ihren Bestand beschränkt bleiben und nicht um weitere solcher Angebote ausgebaut werden.

Tabelle 32: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Standort Auepark

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Primäre Funktion: Standort für ein SB-Warenhaus und als Ankerpunkt der Nahversorgung (Sicherung dieser Funktion) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz (Einzelhandel und Dienstleistungen) ▪ Notwendigkeit landesplanerischer Zielanpassung bei B-Plan-Änderung (derzeit Lage im GIB)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche 	

Quelle: eigene Darstellung

Zu beachtende Zielvorgaben der landesplanerischen Rechtsgrundlagen

Gem. § 24 a LEPro NRW dürfen Sonder- und Kerngebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) nicht mehr jenseits von Haupt- und Nebenzentren errichtet werden. Der Bestand wird in diesem Fall allerdings unter Bezug auf § 24 a Abs. 5 LEPro gesichert, da der Standort Auepark planungsrechtlich als Sondergebiet ausgewiesen ist.

4.3.2 Empfehlungen für den Standortbereich Tom-Rinck-Straße

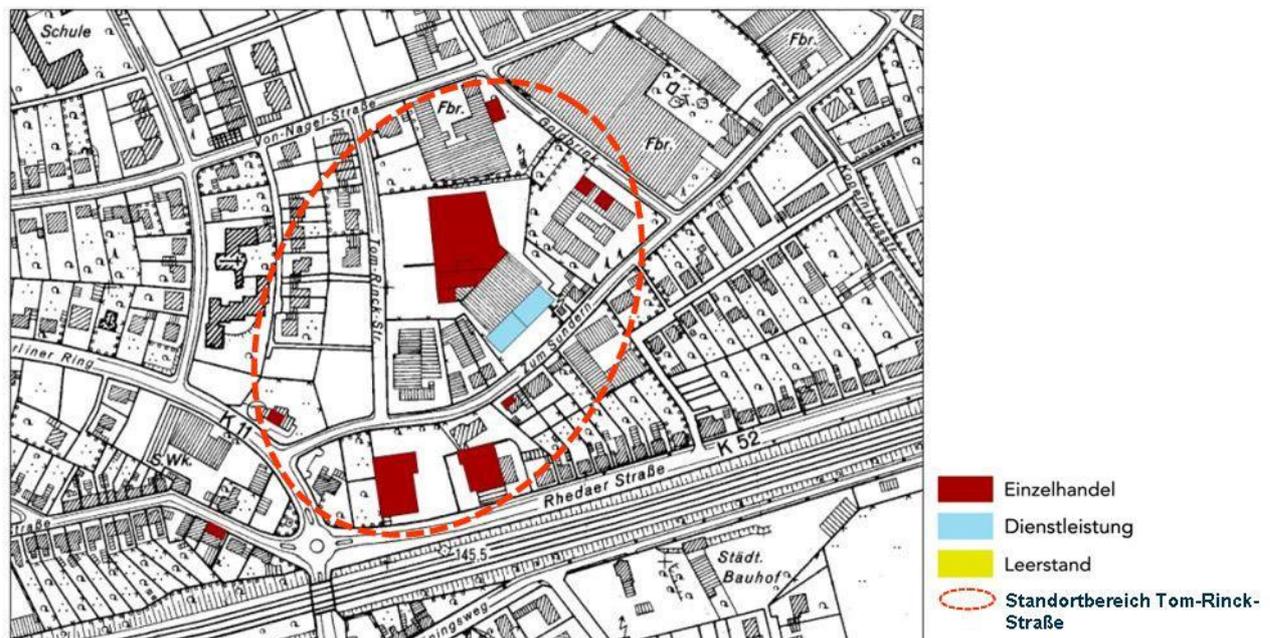
Der Standortbereich Tom-Rinck-Straße (mit dem Lebensmittelanbieter K+K im Angebotschwerpunkt) ist bezogen auf die Gesamtverkauffläche der viertgrößte Standort hinter dem Sonderstandort Zurbrüggen (vgl. Kap. 2.5.4 und Kap. 4.4), dem Innenstadtzentrum (vgl. Kap. 2.4.2 und Kap. 4.1.3) und dem Standort Auepark (vgl. Kap. 2.5.3 und Kap. 4.3.1) in Oelde. Es bestehen mit dem Supermarkt K+K und dem gemeinnützige Secondhand-Markt zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe. Des Weiteren sind neun weitere mittelgroße und kleine Betriebe angesiedelt. Aus Kundensicht ist eine Angebotsprofilierung auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (50 %) zwar festzustellen, gleichwohl wird auch eine nicht unwesentlich hohe Verkaufsflächenanzahl an Waren im mittelfristigen Bedarfsbereich (36 %) und im langfristigen Bedarfsbereich (14 %) angeboten.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Die integrierte Lage des Standortbereichs begünstigt die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Auch die Nähe zum Innenstadtzentrum ist ein positiver Faktor. Funktional ist daher zu empfehlen, dass der Standortbereich dauerhaft im Bestand bezogen auf die Nahversorgungsfunktion gesichert wird. Zentrenrelevante Sortimente sollten hin-

sichtlich einer klaren Entwicklungsrichtung in Richtung eines Versorgungsstandorts im hauptsächlich kurzfristigen Bedarfsbereich beschränkt werden. Zukünftig sollten zudem Nutzungsoptionen zugunsten von kleinflächigen Ladenlokalen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bereitgestellt werden, die die bereits vorhandenen Betriebe mit zentrenprägenden Sortimenten (z. B. Schuhgeschäft, Bekleidungsfachmarkt) bei Geschäftsaufgaben sukzessive ersetzen könnten.

Abbildung 71: Standortbereich Tom-Rinck-Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Der Standortbereich ist durch seinen diffusen ‚Gebietscharakter‘ nicht eindeutig zu definieren (vgl. Abbildung oben). Die Straße Zum Sundern und die Gebäude auf dem Eckgrundstück Zum Sundern/ Tom-Rinck-Straße bilden aus Kundensicht Barrieren zuungunsten einer Wahrnehmung der Betriebe als ein zusammengehöriger Standort. Dazu sind die Betriebe dispers im Standortbereich verteilt und lassen keine Struktur erkennen. Eine räumlich klare Festlegung dieses Standortbereichs ist daher für zukünftige Entwicklungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Abgrenzung begründet sich darin, dass die Einzelhandelsbetriebe sich in einer vertretbaren fußläufigen Distanz zueinander befinden und bereits jetzt von Synergieeffekten profitieren können. Alle Weiterentwicklungsmaßnahmen, z. B. gewisse funktionale und städtebaulichen Erweiterungen, sollten zum Vorteil einer klaren räumlichen Entwicklungslinie stattfinden, die vor allem die Wahrnehmung der Kunden in Richtung eines zusammenhängenden Standorts lenkt.

Tabelle 33: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Standortbereich Tom-Rinck-Straße

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> Primäre Funktion: Nahversorgungsfunktion (Sicherung dieser Funktion) 	<ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung unter Beachtung des Bestandsschutzes, wobei zentrenrelevante Randsortimente gemäß Ansiedlungsleit-satz II gehandhabt werden sollten
<ul style="list-style-type: none"> Ergänzende Funktion: Standort für klein-flächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment 	
<ul style="list-style-type: none"> Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> Bauplanungsrechtlicher Ausschluss von einzelhandelsnahen Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten, die über den heutigen Bestand hinausgehen

Quelle: eigene Darstellung

4.4 Empfehlungen für den ergänzenden Sonderstandort Zurbrüggen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen relevanten Standorten besteht in Oelde wie andernorts auch mit dem Sonderstandort Zurbrüggen eine weitere Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieses Standortes vgl. Kapitel 2.5.4). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance für den Sonderstandort Zurbrüggen zu formulieren sind.

Übergeordnete Zielstellungen für den Sonderstandort Zurbrüggen

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Oelde (vgl. Kap. 3.3) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung des Sonderstandorts verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und die in der Innenstadt oder anderen zentralen Versorgungsbereichen daher räumlich schlecht anzusiedeln wären und
- die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen

Trotz dieser Ergänzungsfunktion zu den Zentren sollte dennoch zunächst der Stärkung des Innenstadtzentrums selbst (und weiterer zentraler Versorgungsbereiche) die höchste Priorität

tät städtischer Entwicklungsmaßnahmen und Planungen beigemessen werden – auch etwa durch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen oder in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu.

Die Entwicklungsmöglichkeiten von Sonderstandorten sind zudem vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohnsiedlungsbereichen zu bemessen. Gemäß der übergeordneten Zielstellung sollen die Sonderstandorte zu keinen negativen Auswirkungen auf die flächendeckende und wohnortnahe Nahversorgungsstruktur führen.

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

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

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige bzw. einen, dafür leistungsfähigen Sonderstandort ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktiver und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft.

Der Entwicklungsrahmen des Sonderstandortes ergibt sich aus einer Vielzahl von relevanten Faktoren, die bei der Erarbeitung von Empfehlungen zu berücksichtigen sind, unter anderem:

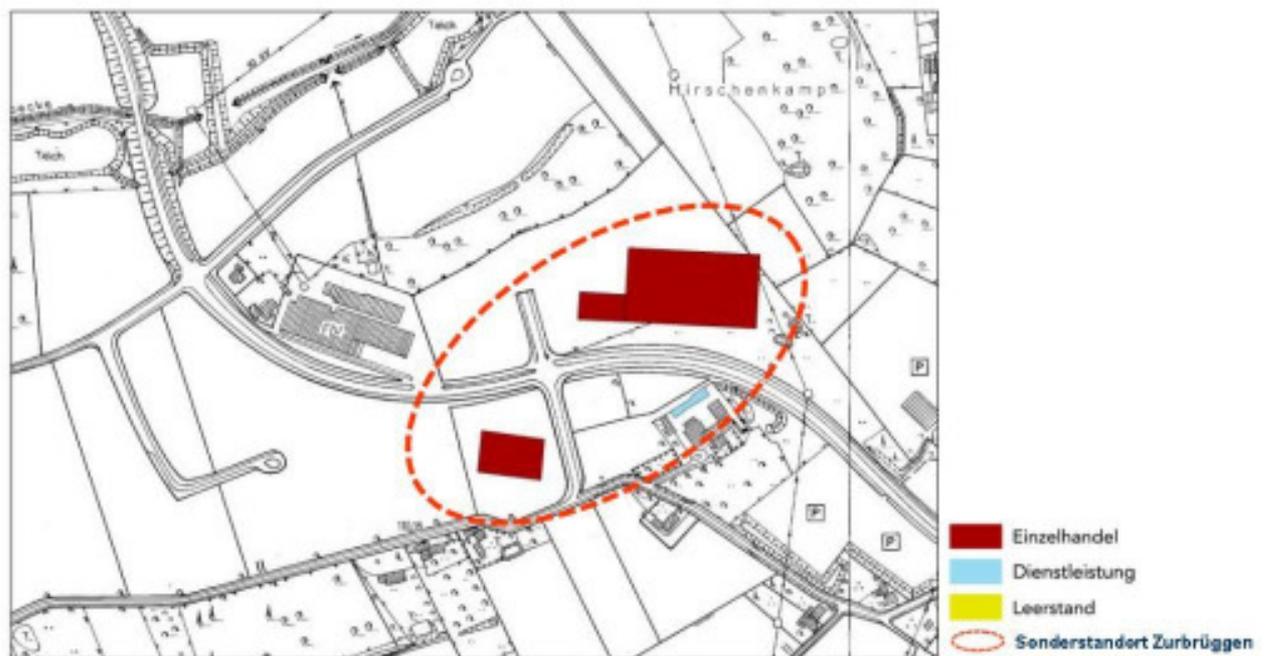
- heutige Angebotsmerkmale des Sonderstandortes, Strukturunterschiede gegenüber etwa den zentralen Versorgungsbereichen
- Überlegungen zu einer künftigen ausgewogenen Aufgabenverteilung zwischen dem Sonderstandort und den zentralen Versorgungsbereichen

- die ermittelten gesamtstädtischen Ansiedlungsrahmen (Größe, Branchenschwerpunkte etc.)
- Profilierungschancen des Sonderstandortes
- sowie nicht zuletzt die städtebaurechtlichen und landesrechtlichen Rechtsgrundlagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Für Oelde wird aufgrund der vorgenannten Aspekte mit dem Sonderstandort Zurbrüggen ein Sonderstandort empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen:

Der bestehende Sonderstandort Zurbrüggen soll künftig weiterentwickelt werden. Auch hierzu werden nachfolgende konkretisierende Empfehlungen vorgestellt.

Abbildung 72: Sonderstandort Zurbrüggen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage: Stadt Oelde

Der empfohlene Sonderstandort kann im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 4.6) und der genannten tragfähigen Verkaufsflächenrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden. Der Standort eignet sich in diesem Zusammenhang für die Ansiedlung bzw. die Verlagerung eines aktuell marktgängigen Baumarktkonzepts.

Eine landesplanerische Zielanpassung ist hierzu notwendig, weil der Standort derzeit noch als GIB ausgewiesen ist.

Die Ansiedlungsleitsätze sehen zum *kleinflächigen* Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. kleines Möbel-Spezialgeschäft, Anbieter von Baumarkt-Teilsortimenten wie Parkett etc.) keine Regelungen explizit vor. Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zugelassen werden könnten. Dessen ungeachtet ist dennoch zu empfehlen, dass auch solche Betriebe gezielt zur Angebotsbereicherung im Innenstadtzentrum (oder dessen unmittelbar angrenzenden Randlagen) angesiedelt werden können. Zudem sollte auch zugunsten des Nebenzentrum Stromberg und des Nahversorgungszentrums Lette eine solche Standortbündelung im oder am jeweiligen Zentrum stadtentwicklungspolitisch in Erwägung gezogen werden (vgl. folgende Tabelle). Nachgeordnet soll kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel am Standortbereich Tom-Rinck-Straße sowie am Sonderstandort Zurbürggen angesiedelt werden.

Tabelle 34: Standortprioritäten für den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (gesamtstädtisch)

Standortprioritäten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	
großflächige Betriebe	kleinflächige Betriebe
<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Innenstadtzentrum ▪ am Sonderstandort Zurbrüggen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ primär im Innenstadtzentrum und im Nebenzentrum Stromberg und Nahversorgungszentrum Lette oder unmittelbar an diese Zentren angrenzend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind: am Sonderstandort Zurbrüggen und am Standortbereich Tom-Rinck-Straße

Quelle: eigene Darstellung; *sofern dort bauplanungsrechtlich im Einzelfall zulässig

In Oelde existieren selbstverständlich neben diesem Sonderstandort weitere Standorte mit großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben als sog. Einzellage (z. B. Gartenfachmärkte etc.). Der Bestand und die marktgerechte Fortentwicklung dieser Betriebe soll gewährleistet werden.

4.5 Die Sortimentsliste für Oelde

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Oelde als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen „Oelder Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Zentrenkonzepts über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Daher können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.³⁷ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW³⁸ und das Landesentwicklungsprogramm heranzuziehen. Der Einzelhandelserlass NRW unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten“, „nahversorgungsrelevanten“ und „in der Regel zentrenrelevanten“ Sortimentsgruppen, wobei einige Sortimente zugleich zentren- als auch nahversorgungsrelevant sein können. Das Landesentwicklungsprogramm enthält in § 24a Abs. 2 eine Anlage mit „zentrenrelevanten Leitsortimenten“, die in der Bauleitplanung als Ziel der Landesplanung zu beachten sind.

³⁷ vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

³⁸ Stand 2008.

Tabelle 35: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- prägend für die Innenstadt und die nachgeordneten Zentren sind (Einzelhandelsstruktur)
- Besucher anziehen oder die selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (Besuchersfrequenz)
- überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit)
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind (Kopplungsaffinität)
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“/ Transportfähigkeit)

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- zentrale Lagen nicht prägen
- aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in nicht integrierten Lagen angeboten werden (z. B. Baustoffe) bzw. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z. B. Möbel)

Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandelserlass NRW 2008

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

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Oelde als sog. „Oelder Liste“.

Tabelle 36: Sortimentsliste für die Stadt Oelde („Oelder Liste“)

Zentrenrelevante Sortimente	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik	Blumen	Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte)
Bettwaren (inkl. Matratzen)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Fahrräder
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Computer (PC-Hardware und –Software)	Zeitungen/ Zeitschriften	Kfz-Zubehör
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)		Möbel
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör		Pflanzen/ Samen
Glas/ Porzellan/ Keramik		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche		
Hausrat		
Heimtextilien/ Gardinen		
Kinderwagen		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
Leuchten/ Lampen		
Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung, ohne Campingmöbel und Angelbedarf)		
Telekommunikationsartikel		
Uhren/ Schmuck		
Unterhaltungselektronik		
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände		

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁹ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten (eine Sortimentsliste mit den Nummern aus dem WZ 2003 befindet sich im Anhang des Zentrenkonzepts).

4.6 Ansiedlungsleitsätze

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze sollen die Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 3.3) konkretisiert und so eine städtebaulich bestmögliche Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft sichergestellt werden. Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

1. Zentrenstärkung: Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums, des Nebenzentrums Stromberg und des Nahversorgungszentrums Lette),
2. Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Sonderstandort Zurbrüggen: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen den Sonderstandort Zurbrüggen für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

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

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Oelder Einzelhandels

³⁹ vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Oelder Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Oelde ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁴⁰

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Oelde empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär nur im Innenstadtzentrum, nachgeordnet auch im Nebenzentrum Stromberg.

- unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben (Kongruenz),
- primär in der Haupt- und Nebenlage
- bedingt im Bereich Raiffeisen (siehe Empfehlungen Kapitel 4.1.3)

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment sehr begrenzt auch im Nebenzentrum Stromberg, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des Ortsteils bezogen ist und mit den konzeptionellen Empfehlungen des Kapitel 4.1.4 korrespondiert:

- grundsätzlich bis 400 m² VKF,
- 400 m² VKF bis 800 m² VKF Einzelfallprüfung.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen primär nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein. Damit kann das Innenstadt-

⁴⁰ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Zentrenkonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Rahmen für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Oelde, insbesondere des Innenstadtzentrums.

zentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

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

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen angesiedelt werden. Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird. Im Ergänzungsbereich soll gezielt der ‚Raiffeisen-Standort‘ entwickelt werden.

Als definierte Ausnahme von Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nebenzentrum Stromberg zulässig sein, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des Ortsteils bezogen ist. Ansiedlungen sind dabei grundsätzlich möglich bis 400 m² Verkaufsfläche und sollten im Bereich von 400 m² bis 800 m² Verkaufsfläche einer Einzelfallprüfung unterzogen werden.

Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, max. 800 m² VKF⁴¹
- im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes⁴²

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

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Oelder Entwicklungsziele uner-

⁴¹ Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen.

⁴² Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

wünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungsrahmen für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll gem. LEPro NRW bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. in Oelde bei max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen. Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sind insgesamt an der Innenstadtstruktur zu orientieren. Diese Begrenzung gilt auch für das Nebenzentrum in Stromberg.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁴³ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Orientierungswerte zur Bewertung der Randsortimentsgrößen sind im Anhang dieses Konzeptes dargestellt und erläutert.

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

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

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

⁴³ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten.

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot)⁴⁴
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot) und die konzeptionellen Aussagen zur Nahversorgung berücksichtigt werden. Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁴⁵, Detailprüfung notwendig)

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

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots ist ein überschlägiger Orientierungswert als Bewertungshilfe für Vorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und spezifiziert je geplantem Vorhabenstandort angegeben, der aus den Oelder Verhältnissen abgeleitet ist und der ergänzend unter Berücksichtigung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO (ggf. in Verbindung mit den Kriterien der AG Strukturwandel) sowie aufgrund der Regelvermutung nach § 24 a Abs. 2 LEPro NRW konkreter definiert werden kann.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der (engeren) Gebietsversorgung zugelassen werden. Hierdurch soll (gemäß der Oelder Entwicklungsziele) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen

⁴⁴ Orientierungswert, bis zu dem eine Vermeidung solcher negativen Auswirkungen bei Vorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment angenommen werden kann:

- Vorhaben im Nahversorgungszentrum: Lette bis 800 m² Gesamt-VKF bei Discountern und Supermärkten
- Vorhaben im Nebenzentrum Stromberg: bis 800 m² Gesamt-VKF bei Discountern und bis 1.200 m² Gesamt-VKF bei Supermärkten
- Vorhaben im Innenstadtzentrum bis 1.500 m² Gesamt- VKF

⁴⁵ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Detailliertere Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgungsstruktur werden in Kap. 4.2 formuliert.

Leitsatz IV: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und am Sonderstandort ‚Zurbrüggen‘.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen im Innenstadtzentrum oder am Sonderstandort ‚Zurbrüggen‘ angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen (hier: im Innenstadtzentrum oder dem Nebenzentrum in Stromberg sowie im Nahversorgungszentrum Lette oder unmittelbar angrenzend zu diesen) sowie eine Standortbündelung am Sonderstandort Zurbrüggen nahe zu legen ist. Des Weiteren eignet sich für kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment in Oelde auch der Standortbereich Tom-Rinck-Straße insbesondere als Nachnutzungsoption für derzeit zentrenrelevante Sortimente (vgl. Kapitel 4.3.2).

Entwicklungsempfehlungen zu den einzelnen Sonderstandorten werden zudem in Kap. 4.4 und 4.3 formuliert.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

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

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird bzw. sich die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente an der Innenstadtstruktur orientieren (vgl. Leitsatz II)

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

Zwischenfazit

In der Zusammenschau der aus der übergeordneten Entwicklungsziele für Oelde abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

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

4.7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

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

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁴⁶ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Zentrenkonzept emp-

⁴⁶ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

fohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen

- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V)
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten in dem gekennzeichneten Suchraum
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Oelder Liste zentrenrelevanter Sortimente

Allgemeine Hinweise zu Festsetzungen in Bebauungsplänen

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

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa die das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.)

- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. des ergänzenden Sonderstandortes sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁴⁷ (hierzu hält dieses Zentrenkonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Zentrenkonzeptes
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungsleitlinien
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen

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

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

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich auf Grund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Zentrenkonzeptes⁴⁹ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Festsetzung gebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen für unwirksam erklärt hat⁵⁰. Dies gilt es insbesondere bei der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen.

⁴⁷ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

⁴⁸ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2003) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplanes zu gewährleisten.

⁴⁹ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁵⁰ vgl. hierzu das Urteil 4 CN 3.07 des BVerwG vom 03.04.2008.

5 Schlusswort

Die Stadt Oelde verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadt-zentrums sowie auch zum Ausbau des Nebenzentrums Stromberg mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieses Zentrenkonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsziele und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

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

Obschon dieses Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum oder dem Nebenzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix oder zur städtebaulichen Ausprägung des großen Sonderstandorts Zurbrüggen) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Anhang

Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente

Ansiedlungsleitsatz II beinhaltet eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums, die als Randsortiment je nach geplantem Vorhaben und Betriebstyp marktüblich sinnvoll sein können. Zwar können alle zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment zusammen betrachtet 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² einnehmen, im Einzelfall je Sortimentsbereich sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsbereiche im Innenstadtzentrum (Beispiel: 800 m² Randsortiment Bekleidung stünden im Bezug zum Bestand im Innenstadtzentrum von rund 4.900 m² VKF in einem deutlichen Missverhältnis und würden eine Schädigung des Innenstadteinzelhandels sowie ein Hemmnis für dessen Fortentwicklung erwarten lassen). Insofern sollten die Bestände strukturprägender Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Tabelle). Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können, um die genannten Entwicklungsziele des Innenstadtzentrums dauerhaft gewährleisten zu können.

Zur Beurteilung, in welcher Größenordnung zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums noch als unproblematisch im Sinne der o. g. Zielsetzung und des landesplanerischen bzw. städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbots gelten, werden nachfolgend Orientierungswerte aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Oelder Innenstadtzentrum begründet abgeleitet.

Die folgenden Orientierungswerte verdeutlichen welche Verkaufsflächengrößen je Sortimentsgruppe im Innenstadtzentrum strukturprägend sind und wie viele dieser Betriebe es je Sortimentsgruppe im Innenstadtzentrum gibt.

Die Orientierungswerte sollten folgendermaßen angewendet werden:

- Als Orientierungswert dient der Durchschnittswert je Sortimentsgruppe.
- Beispiel: ein Baumarktvorhaben in städtebaulich nicht integrierter Lage sollte 60 m² Randsortimentsverkaufsfläche für Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör nicht überschreiten.
- Es ist darauf zu achten, dass bei der Bezugnahme auf nachstehende Tabelle eine turnusmäßige Überprüfung der Daten notwendig ist, um stets die aktuelle Situation in der Oelder Innenstadt zu Grunde zu legen.

In großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die über die u. g. Orientierungswerte hinaus gehen, bleibt es nach geltendem Recht dem Vorhabenträger vorbehalten, einen Einzelfallnachweis zur städtebaulichen und

landesplanerischen Unbedenklichkeit der geplanten Dimensionierung von zentrenrelevanten Randsortimenten zu führen (etwa durch ein Fachgutachten). Die maximale Summe aller zentrenrelevanten Sortimente von 10 % und max. 2.500 m² darf gem. LEPro NRW in den noch nicht überschritten werden.

Tabelle 37: Analyse strukturprägender Betriebe des Innenstadtzentrums

Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße										VKF Durchschnitt
		5 kleinste Betriebe (VKF in m ²)					5 größte Betriebe (VKF in m ²)					
Nahrungs- und Genussmittel	13	20	20	20	30	30	60	80	120	650	880	160
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	9	30	30	40	40	60		80	140	300	320	120
Blumen, zoologischer Bedarf	3	60	60								80	70
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	6	60	70					160	180	210	290	160
Bekleidung,	26	30	30	40	40	50	300	350	650	970	1200	210
Schuhe/ Lederwaren	9	50	90	100	100	100		150	180	200	300	140
Pflanzen/ Gartenbedarf	/											
Baumarktsortiment i.e.S.	1										160	160
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	3	20	50								100	60
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	3	120								150	160	140
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1										450	450
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	5	30	50	60						130	130	80
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	/											
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	/											
Möbel	2	550									730	640
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	/											
Medien	7	40	40	50	50				70	80	80	60
Uhren/ Schmuck	5	20	30	30						40	50	30
Sonstiges	1										80	80

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06 /2008; Verkaufsflächen gerundet auf 10 m²

Sortimentsliste für Oelde

Tabelle 38: Sortimentsliste für die Stadt Oelde („Oelder Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ⁵¹	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Bettwaren, inkl. Matratzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und –Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)	aus 52.45.1	E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas und Ölöfen)
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Kinderwagen)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Leuchten/ Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln

⁵¹ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Zentrenrelevante Sortimente		
Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (inkl. Sportbekleidung, ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	52.2	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	aus 52.47.2	Facheinzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	und aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen
	und aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus NUR: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektrotechnischen Erzeugnissen)
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte)	aus 52.45.1	E-Großgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Fahrräder	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
	und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	und aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus NUR: Einzelhandel mit Büromöbeln)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Möbel für Garten und Camping)
	und aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Korbmöbeln)
Pflanzen/ Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus NUR: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008. Köln

Bertelsmann Stiftung (o. J.): Aktion demografischer Wandel – Demographiebericht Oelde. Ohne Ort

Bezirksregierung Münster (1999): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Stand 06.12.1999. Münster

Bezirksregierung Münster (2005): Der demografische Wandel und seine Konsequenzen für den Regierungsbezirk Münster – Bevölkerungsbericht 2005 -. Münster

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

BulwienGesa AG (2008): Gutachterliche Stellungnahme Verträglichkeitsanalyse Oelde Galerie. Hamburg

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

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW, 2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

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

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

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

gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (2002): Markt- und Wirkungsanalyse Fachmarktzentrum „Auepark“. Hamburg

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

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

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

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

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

Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003. Wiesbaden

Stadt Oelde (2007): Stadtentwicklungskonzept Oelde 2015+. Oelde

Stadt Oelde (2008): Einwohner nach Ortsteilen (nur Haupt- u. einzige Wohnsitze), Stand 02.06.2008. Oelde

Stadt + Handel (2005): Newsletter #01 und #02. Dortmund

Stadt + Handel (2006): Newsletter #03 und #04. Dortmund

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Ohne Ort

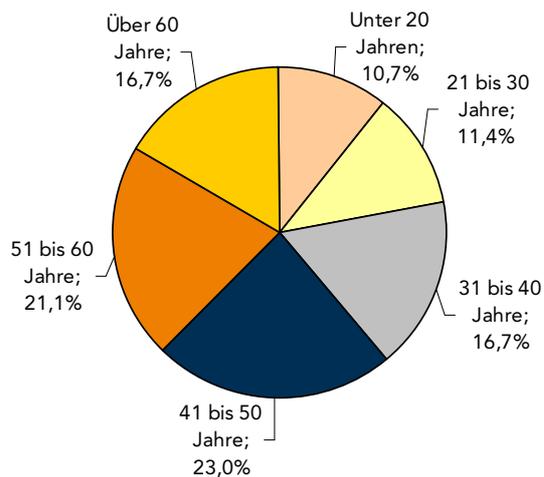
Sonstige Quellen

Website Bezirksregierung Münster, abgerufen am 25.11.2008: www.bezreg-muenster.nrw.de

Weitere Ergebnisse der durchgeführten empirischen Bausteine

I. Einzelhändlerbefragung

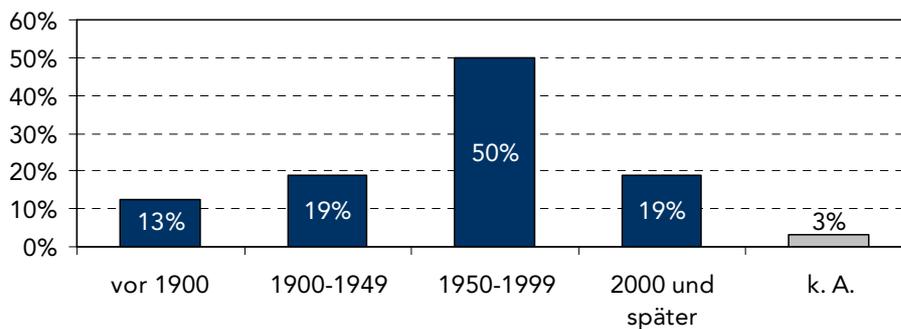
Abbildung 73: Altersstruktur ihrer Kunden (Schätzungen durch die befragten Einzelhändler)



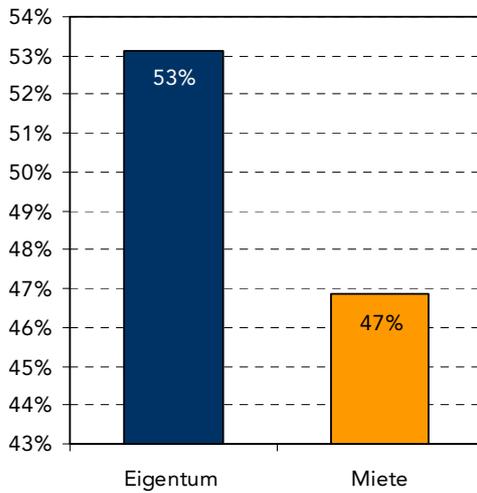
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008

Abbildung 74: Angaben zu den Betrieben der Händlerbefragung

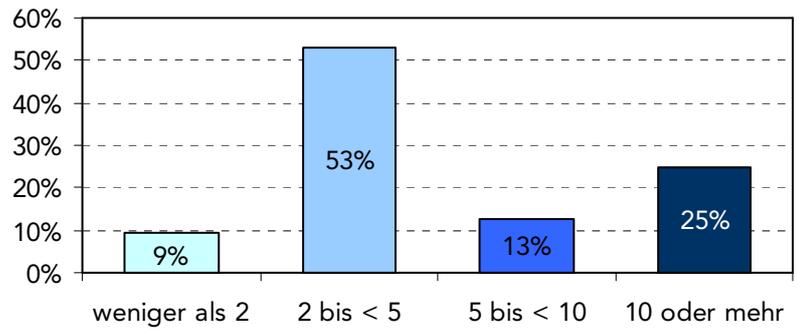
Gründungsjahr



Eigentumsverhältnis



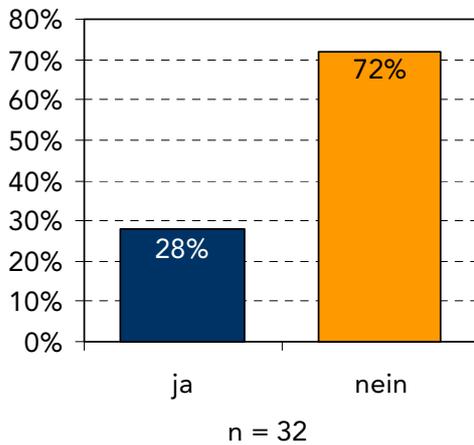
Anzahl der Vollbeschäftigten



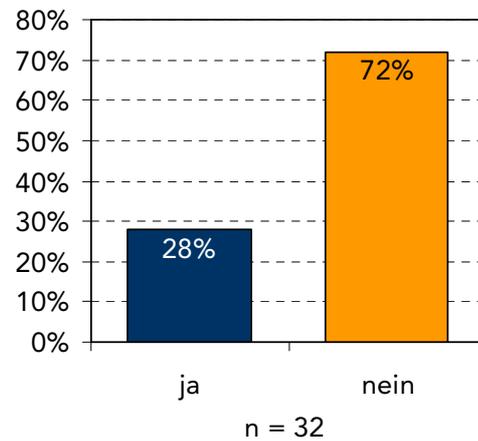
Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008

Abbildung 75: Veränderungen am Ladenlokal/ an den Betriebsräumen

„Haben Sie in den letzten drei Jahren Umbaumaßnahmen oder sonstige Renovierungsmaßnahmen vorgenommen?“



„Beabsichtigen Sie kurz- oder mittelfristig Umbaumaßnahmen oder sonstige Renovierungsmaßnahmen vorzunehmen?“



Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008

Tabelle 39: Vermisste Artikel

1. Bekleidung (24 %)
2. (Unterhaltungs-) Elektronik (21 %)
3. Feinkost/ Fisch (18 %)
4. Gastronomie (9 %)

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie in Oelde?“

Tabelle 40: Stärken und Schwächen der Innenstadt

Stärken der Innenstadt	Schwächen der Innenstadt
1. Inhabergeführte Geschäfte („Persönlichkeit“) (25 %)	1. Öffnungszeiten uneinheitlich, fehlende Abstimmung (28 %)
2. Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität (25 %)	2. Parken/ Erreichbarkeit (22 %)
3. Angebotsvielfalt/ Einzelhandelsstruktur (16 %)	3. Gastronomisches Angebot (19 %)
4. Wochenmarkt (13 %)	4. Beschränktes Einzelhandelsangebot (16 %)
	5. Leerstände (9 %)

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 01/2008; Frage: „Wo liegen Ihrer Meinung nach Stärken bzw. Schwächen der Innenstadt?“; n = 32

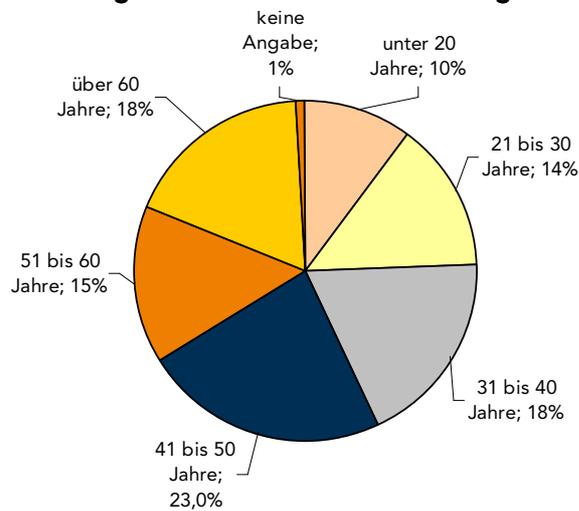
Tabelle 41: Bürgermeister-Themen

1. Parksituation verbessern (18 %)
2. Städtebauliche Maßnahmen in den Zentren (Attraktivierung) (16 %)
3. Gemeinsame Events der Einzelhändler/ Citymarketing (Zentrum) (13 %)
4. Verhinderung von Standorten auf der "grünen Wiese" / Aktionen zurück in die Innenstadt (9 %)
5. Einheitliche Öffnungszeiten (7 %)

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 08/2008; Frage: „Welche Themenfelder würden Sie aus Einzelhandelssicht als erstes anpacken?“; n = 67, davon sonstige Nennungen = 36 %

II. Passantenbefragung

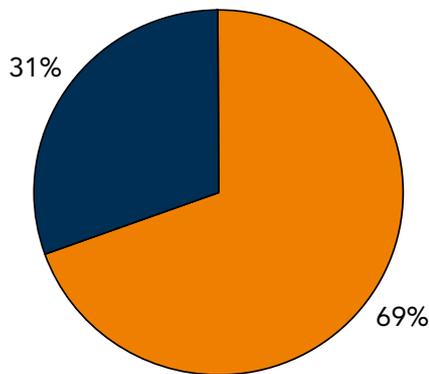
Abbildung 76: Altersstruktur der Befragten



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008

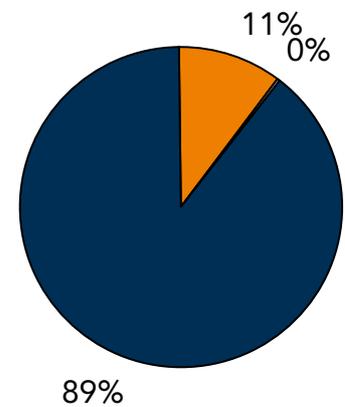
Abbildung 77: Einkaufskopplung – Standort Stadtzentrum

„Haben Sie heute in der Innenstadt von Oelde eingekauft oder beabsichtigen Sie dies heute noch zu tun?“



n = 409 ja nein

„Haben Sie heute schon im Auepark eingekauft oder noch vor dies zu tun?“

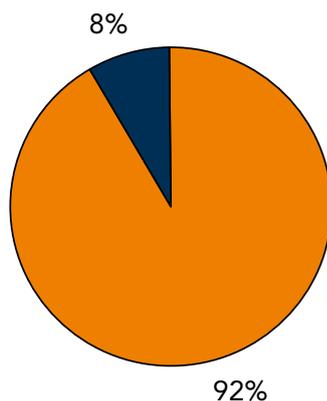


n = 409 ja k.A. nein

Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008

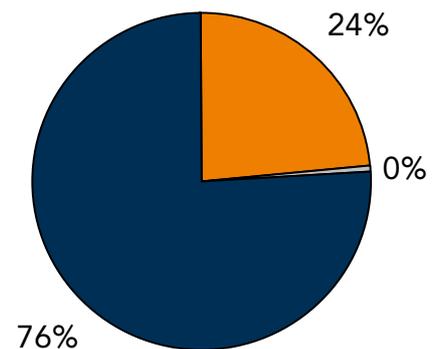
Abbildung 78: Einkaufskopplung – Standort Auepark

„Haben Sie heute schon im Auepark eingekauft oder noch vor dies zu tun?“



ja nein n = 203

„Haben Sie heute in der Innenstadt von Oelde eingekauft oder beabsichtigen Sie dies heute noch zu tun?“

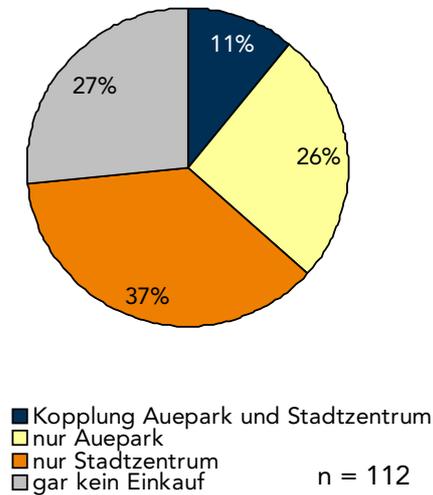


n = 203 ja k.A. nein

Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008

Abbildung 79: Einkaufskopplung überörtlicher Kunden

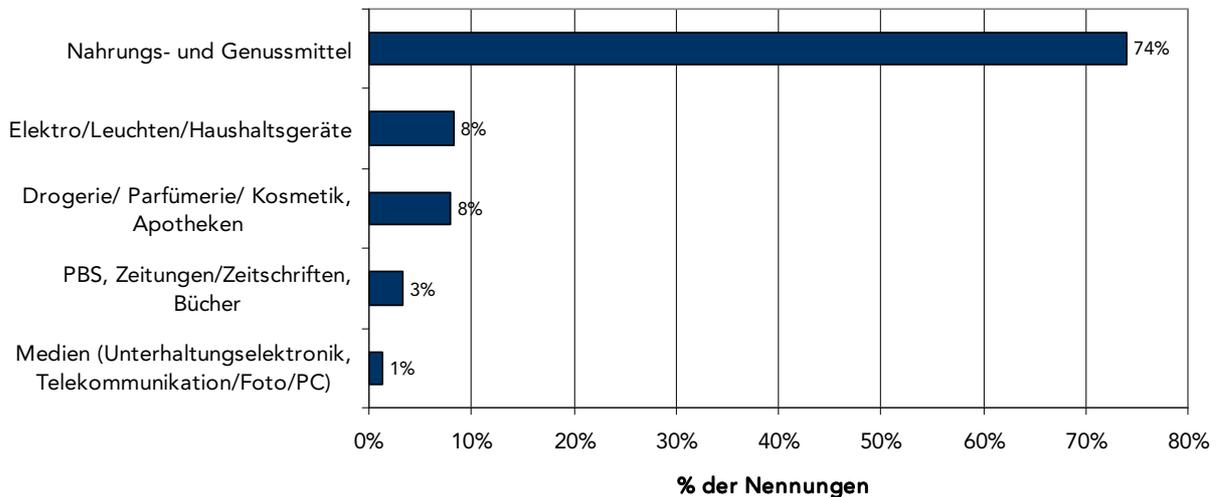
„Haben Sie heute schon im Auepark eingekauft oder noch vor dies zu tun?“ und „Haben Sie heute in der Innenstadt von Oelde eingekauft oder beabsichtigen Sie dies heute noch zu tun?“



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008

Abbildung 80: Gekaufte Sortimente im Auepark

Top 5: „Welche Sortimente haben Sie im Auepark gekauft oder noch vor, dies zu tun?“ (Standort: Auepark)

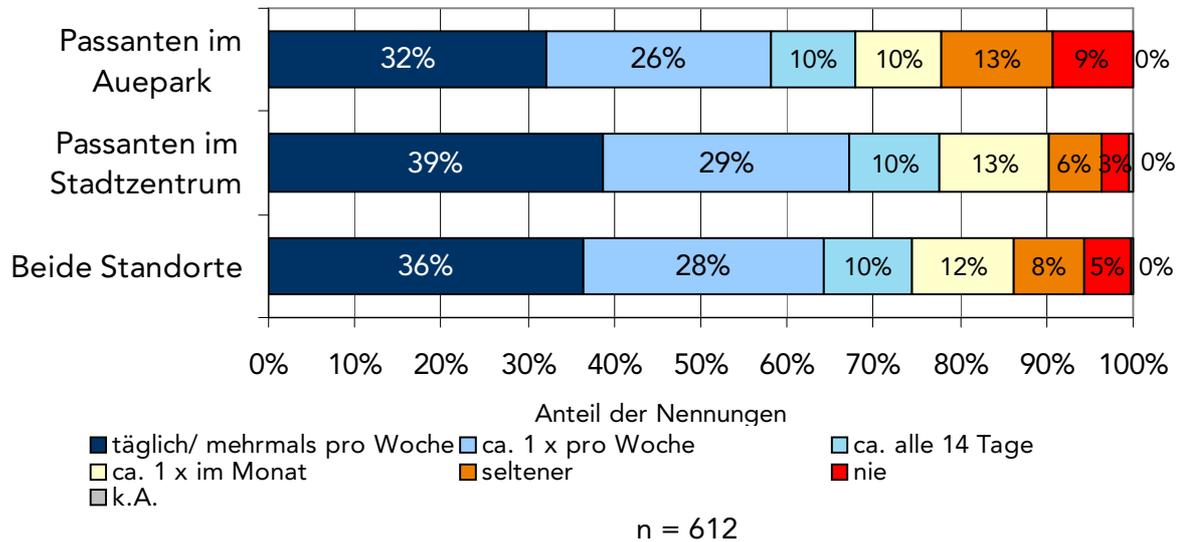


n = 215, davon 5 % sonstige Sortimente

Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008

Abbildung 81: Einkaufshäufigkeit

„Wie häufig kaufen Sie in der Innenstadt von Oelde ein?“



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008

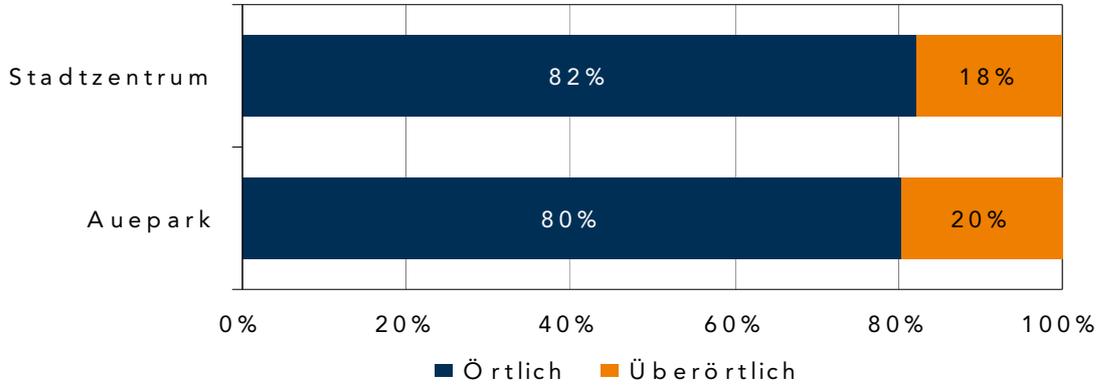
Tabelle 42: Vermisste Artikel

1. Bekleidung (48 %)
2. Nahrungs- und Genussmittel (11 %)
3. GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör (5 %)
4. Neue Medien, Unterhaltungselektronik (4 %)
5. Kaufhaus (4 %)

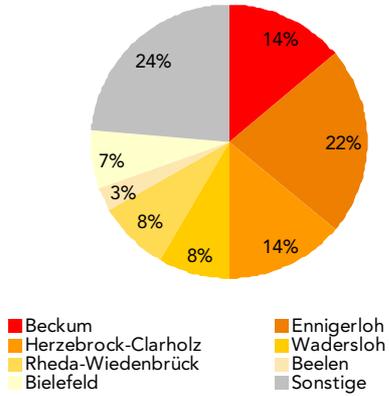
Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008, Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie in Oelde?“

Abbildung 82: Einzugsgebiet von Oelde

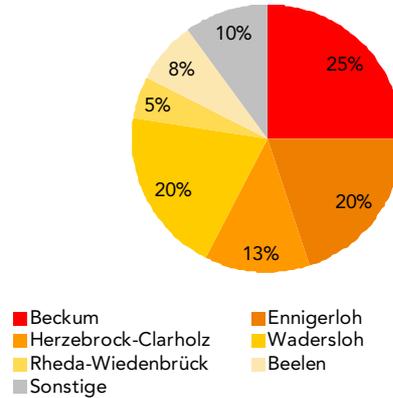
Passantenherkunft im Stadtzentrum und im Auepark



Stadtzentrum – Überörtlich:



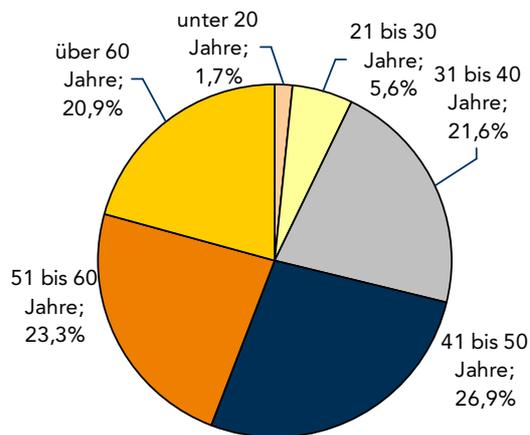
Auepark – Überörtlich:



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08/2008

III. Haushaltsbefragung

Abbildung 83: Altersstruktur der Befragten



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008

Tabelle 43: Haushaltsstruktur der Befragten

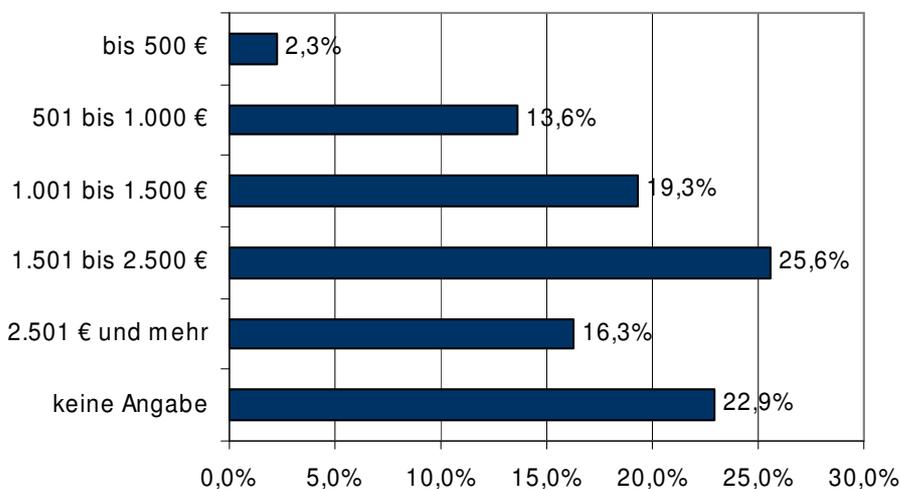
Anzahl der ständig im Haushalt lebenden Personen:		davon Kinder unter 18 Jahren:	
1 Person	14,6 %	keins	65,1 %
2 Personen	38,2 %	eins	12,3 %
3 Personen	18,9 %	zwei	17,3 %
4 Personen	18,9 %	drei und mehr	4,0 %
5 Personen und mehr	9,3 %	keine Angaben	1,3 %

2002*: mit 35,5 % überwiegend 2-Personen-Haushalte

2002*: 58,8 % der Haushalte sind kinderlos

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008

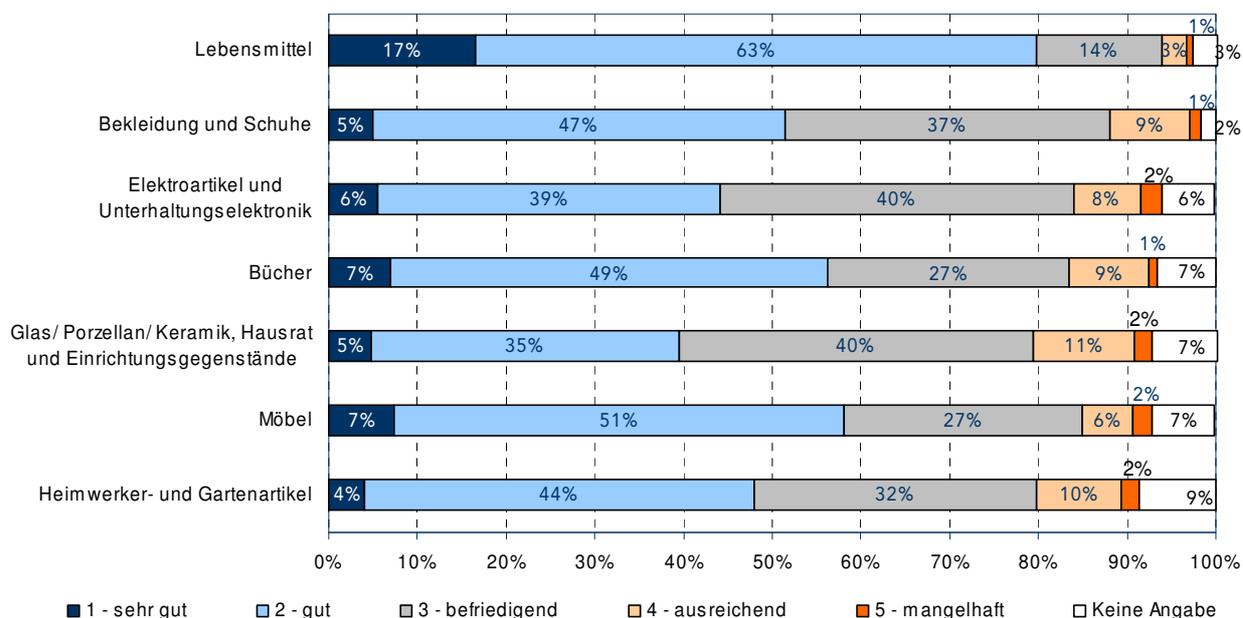
Abbildung 84: Monatliches Einkommen der Befragten



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008

Abbildung 85: Bewertung der Attraktivität des Oelder Branchenangebotes

„Ich lese Ihnen jetzt verschiedene Branchen vor und möchte Sie bitten, das Angebot in Oelde für diese Branchen mit Schulnoten von 1 bis 5 zu bewerten?“



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008

Abbildung 86: Gründe für den Einkauf in der Oelder Innenstadt

gut erreichbar	22 %
größeres/ verbessertes Angebot	19 %
mehr Bedarf	14 %
Wohnsituation	11 %
beruflich bedingt	11 %
angenehme Einkaufsatmosphäre	8 %
günstige Angebote	5 %
keine Angabe	11 %

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Frage: „Aus welchen Gründen kaufen Sie jetzt häufiger in der Oelder Innenstadt ein?“; n = 34

Abbildung 87: Gründe gegen den Einkauf in der Oelder Innenstadt

geringes/ schlechtes Angebot	31 %
zu teuer	22 %
wenig Bedarf	14 %
schlecht erreichbar	11 %
beruflich bedingt	5 %
schlechte Parkmöglichkeiten	5 %
Zeitmangel	4 %
Wohnsituation	3 %
schlechte Ladenöffnungszeiten	1 %
sonstige Gründe	1 %
keine Angaben	3 %
gesamt	100 %

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Frage: „Aus welchen Gründen kaufen Sie jetzt seltener in der Oelder Innenstadt ein?“; n = 69

Tabelle 44: Vermisste Artikel

1. Bekleidung (53 %)
2. Kaufhaus/ Einkaufscenter (12 %)
3. Nahrungs- und Genussmittel (6 %)
4. Spielwaren, Basteln, Musikinstrumente (5 %)
5. Neue Medien, Unterhaltungs-elektronik (4 %)

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 06/2008; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie in Oelde?“

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Einzelhandel

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

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

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fabrikverkauf (Factory Outlet)

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

Fachdiscounter

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

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

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

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

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

Innenstadt

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

Ortszentrum (OZ)

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

Kaufhaus

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

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

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

Kaufkraftkennziffer

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

Lebensmitteldiscounter

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

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe

Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

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

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

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

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

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

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich, d. h. Hauptgeschäftszentrum bzw. Stadtteil- oder Ortsteilzentrum einzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der sonstigen integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach

alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

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

Supermarkt

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

Trading down Prozess

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

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

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

Umsatz

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

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderan-

gebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Warenhaus

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

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

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