



Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr) - Entwurf

AUFTRAGGEBER: Stadt Wetter

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar, Dipl.-Geogr. |
Niederlassungsleitung
Patrick Bergmann, M. Sc. Humangeografie

Köln, März 2023

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 / 989438-0 / Fax 0221 / 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Stadt Wetter (Ruhr) beauftragte die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 mit einem Fokus auf der Nahversorgung. Ziel der Analyse ist es, vor dem Hintergrund der bisherigen Einzelhandelsentwicklung sowie vorliegenden Anfragen zur Ansiedlung / Erweiterung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung der Nachfrage- und Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Wetter werden Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowie Ziele und Grundsätze für die planungsrechtliche Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel aufgezeigt.

Für die Erarbeitung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes standen der GMA Daten der Stadt Wetter (Ruhr), des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) sowie von MB Research zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgten im Mai 2022 eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Stadtgebiet sowie eine Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen von Wetter (Ruhr) durch GMA-Mitarbeiter.

Sämtliche Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Wetter (Ruhr) und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die politischen Gremien dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, März 2023
KO/BNP-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
2. Anforderungen an das Einzelhandelskonzept	7
2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument	9
2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelskonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels	9
2.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen	10
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	16
3.1 Bauplanungsrecht	16
3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	16
3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	17
3.2 Landes- und Regionalplanung	17
3.3 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)	20
3.4 Aufgabe und Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten	21
4. Zentrale Versorgungsbereiche	22
4.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	22
4.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	23
5. Methodik und Untersuchungsablauf	24
II. Einzelhandelsrelevante Rahmendaten der Stadt Wetter (Ruhr)	27
1. Räumliche Einordnung und verkehrliche Anbindung	27
2. Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftliche Rahmenbedingungen	27
3. Einzelhandelsstruktur	30
III. Angebots- und Nachfragesituation	33
1. Angebotssituation	33
1.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt	33
1.2 Veränderungen seit 2016	35
1.3 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	36
1.4 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	37
1.5 Nahversorgungssituation	39
2. Nachfragesituation in Wetter (Ruhr)	44
3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen	45

3.1	Kennziffern zum Einzelhandel	45
3.1.1	Verkaufsflächenausstattung	46
3.1.2	Zentralitätskennziffer	46
3.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes in Wetter (Ruhr)	48
IV.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wetter (Ruhr)	53
1.	Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	53
2.	Sortimentskonzept	54
2.1	Begriffsdefinition	54
2.2	Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	56
2.3	Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Wetter (Ruhr)	57
3.	Standortkonzept	59
3.1	Überprüfung des Standortkonzepts (2018)	59
3.2	Fortschreibung des Standortkonzepts (2022)	60
3.3	Zentrale Versorgungsbereiche in Wetter	63
3.3.1	Hauptzentrum Innenstadt	63
3.3.2	Nahversorgungszentrum Wengern	67
3.4	Sonstige Lagen	70
3.4.1	Siedlungsräumlich integrierte Lagen (u. a. Nahversorgungslagen)	70
3.4.2	Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbegebiete)	73
4.	Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Wetter (Ruhr)	73
4.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	75
4.1.1	Zentrale Versorgungsbereiche: Hauptzentrum Innenstadt	75
4.1.2	Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentrum Wengern	75
4.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige Lagen)	75
4.2.1	Siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungslagen)	75
4.2.2	Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	76
5.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	78
	Verzeichnisse	80

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Wetter (Ruhr) steuert bereits seit vielen Jahren ihre Standortentwicklung im Einzelhandel über ein Einzelhandelskonzept. Dieses wurde zuletzt im Jahr 2016 / 2017 von der GMA Köln erarbeitet und vom Rat der Stadt Wetter (Ruhr) 2018 beschlossen.

Im Einzelhandelskonzept Wetter (Ruhr) 2018 wurden neben dem Hauptzentrum Alt-Wetter drei Nahversorgungszentren in den Stadtteilen Wengern, Grundschöttel und Volmarstein ausgewiesen. Weitere wesentliche Einzelhandelsstandorte zur Nahversorgung sind zwei Aldi Lebensmitteldiscounter in Alt-Wetter (Schönthaler Straße) und im Gewerbegebiet Schöllinger Feld. Zwei Getränkemärkte im Gewerbegebiet Schöllinger Feld sowie in Alt-Wetter ergänzen in Zusammenschau mit den Betrieben des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) und Spezialanbietern die Nahversorgung.

Mittlerweile stehen bzw. standen verschiedene bauleitplanerische Entscheidungen zur Verlagerung, Erweiterung und Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten an:

- /// Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wengern wurde ein Bebauungsplan in Kraft gesetzt, der die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zulässt.
- /// Die Aldi-Filiale an der Schöntaler Straße wurde vor kurzem erweitert. Ebenso soll die Aldi-Filiale am Standort Schöllinger Feld verlagert und erweitert werden. Hierfür steht das Bauleitplanverfahren unmittelbar bevor.
- /// Darüber hinaus gibt es umfangreiche Planungen zur Entwicklung des sog. Demag-Geländes am Grundschötteler Berg. Hier soll der Rewe Supermarkt aus dem zentralen Versorgungsbereich Grundschöttel verlagert und leicht erweitert werden.¹ Im Zuge der Gesamtentwicklung ist darüber hinaus die Ansiedlung einer Kita und umfassende Wohnbebauung mit über 100 Wohneinheiten vorgesehen. Hintergrund der Verlagerungspläne von Rewe ist der Umstand, dass die aktuelle Filiale in Grundschöttel nicht mehr zeitgemäß ist; der zweigeschossige Bau in Hanglage mit einer geringen Anzahl an Parkplätzen und einer Aufteilung der Verkaufsfläche auf zwei Ebenen lässt sich wirtschaftlich nicht mehr zukunftsfähig aufstellen.

In Zusammenschau der Veränderungen in den Einzelhandelsstrukturen von Wetter (Ruhr), sowie der anstehenden Planungen insbesondere in der Nahversorgung, sind eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes und damit auch eine Überprüfung der zentralen Versorgungsgebiete sowie der Sortimentsliste von Wetter (Ruhr) notwendig.

Neben den aktuellen planerischen und rechtlichen Vorgaben der Stadtentwicklung in Nordrhein-Westfalen (insbesondere LEP, Einzelhandelserlass NRW) ist auch die aktuelle Rechtsprechung zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel auf europäischer wie nationaler Ebene im Rahmen der Fortschreibung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen.

¹ Der derzeit bestehende Rewe-Markt in Grundschöttel wird Mitte 2023 geschlossen.

Mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept möchte die Stadt Wetter (Ruhr) somit eine fundierte Entscheidungsgrundlage für künftige Standortentscheidungen im Einzelhandel entwickeln. Dabei sind zunächst die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zu untersuchen, die vorhandenen Standorte auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu bewerten und Empfehlungen und Perspektiven zur Weiterentwicklung des Einzelhandels nach Branchen, Stadtteilen und Standortlagen – insbesondere zur Nahversorgung - zu formulieren. Das Einzelhandelskonzept soll als Grundlage für die künftige Bauleitplanung dienen, daher werden die bestehende Standorthierarchie und die aktuelle Sortimentsliste überprüft und ggf. angepasst.

Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Wetter (Ruhr)
- /// Analyse der gegenwärtigen Nachfragesituation
- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- /// Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet
- /// Städtebauliche Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Wetter (Ruhr)
- /// Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Wetter (Ruhr)
- /// Überprüfung und Anpassung der Zentren- und Standortstruktur
- /// Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien
- /// Darstellung des Handlungsbedarfs und der Perspektiven für die zentralen Versorgungsbereiche
- /// Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung unter Berücksichtigung der regionalplanerischen und landesplanerischen Entwicklungsziele sowie der Rechtsprechung (v. a. EuGH)

2. Anforderungen an das Einzelhandelskonzept

In den zurückliegenden Jahren haben sich der Handel selbst und seine Umfeldbedingungen in Wetter (Ruhr) wie in Europa gewandelt:

- / Der Handel verändert sich ständig: Die Einzelhandelsunternehmen setzen in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen², Standorte und Vertriebskanäle³ zunehmend auf **ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien**⁴.
- / In der europäischen Konkurrenz der Regionen und im regionalen Wettbewerb der Zentralen Orte stehen die **strategischen Zielsetzungen für die Handelsentwicklung** auf dem Prüfstand.⁵
- / Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** haben ebenfalls Veränderungen erfahren. Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch.⁶

Um den Handelsstandort Wetter (Ruhr) in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld zukunftsfähig aufstellen zu können, ist neben der strategischen und planungsbezogenen Überprüfung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar.⁷ Teilaspekte dieser Betrachtung sind neben der positiven Entwicklung der Kaufkraft der Wohnbevölkerung auch die Wettbewerbsverschärfung durch den Onlinehandel.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Wetter (Ruhr) ist in diesem Sinne als strategisches Steuerungsinstrument zu verstehen und aus folgenden Gründen notwendig:

- / Der Einzelhandel ist **ganzheitlich, strategisch und städtebaulich geordnet** zu entwickeln (Anforderung 1, Kapitel I., 2.1).
- / Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein (Anforderung 2, Kapitel I., 2.2), um so eine belastbare und transparente Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten. Es muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung gemäß den rechtlichen Anforderungen eingebettet sein.

² Nach Standorten werden etwa im Lebensmitteleinzelhandel vom gleichen Betreiber unterschiedliche Betriebsformen eingesetzt, so z. B. kleinere Lebensmittelvollsortimenter wie auch größere Supermärkte oder SB-Warenhäuser.

³ Umgangssprachlich auch Multi-Channel-Selling oder Omni-Channeling.

⁴ Bis hin zu vertikalen Marktbearbeitungsstrategien im Textilhandel oder im Möbeleinzelhandel. Dort nutzen einzelne Anbieter die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.

⁵ Vgl. hierzu exemplarisch Handelsmonitor Oberrhein 2008 – 2017: Untersuchung zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Steuerungswirkung zum großflächigen Einzelhandel 2008 – 2017.

⁶ Dabei ist auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs (Urteil C-31/16) vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt.

⁷ Neben dem sehr dynamischen Handel werden vermehrt städtebauliche Aspekte (Verknüpfung von Handel mit anderen Funktionen der (Innen-)Städte im Wettbewerb der Standorte) zu berücksichtigen sein.

- Veränderte **Konsum- und Flächenentwicklungen** machen es notwendig, die Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Wetter (Ruhr) zu überprüfen (Anforderung 3, Kapitel I., 2.3).

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kann die Stadt Wetter (Ruhr) den Wandel im Handel aktiv gestalten und begleiten. Ein solches Konzept bildet die fachliche Grundlage für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und für eine rechtssichere Steuerung über die Bauleitplanung.

2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument

Für das Mittelzentrum Wetter (Ruhr) sind der Erhalt (Mindestziel) und ggf. der Ausbau der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Maximalziel) mit leistungsfähigen, vitalen und starken Einzelhandelsstandorten wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb sind im Einzelhandelskonzept die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele des Einzelhandels herauszuarbeiten, sortiments- bzw. standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Das Einzelhandelskonzept ist eine informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage. Erst mit Beschluss des Stadtrates wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist.

2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelskonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels

Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** verankert. Die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert⁸; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden.

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Bürger denken beim Einkauf oft an den Lebensmitteleinkauf; auch in Wetter (Ruhr) kommt der Nahversorgung eine wichtige Rolle zu. Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters**⁹ bei anhaltender Flächenknappheit eine oft verfolgte Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

Das **Urteil des Europäischen Gerichtshofs** vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte, die immer städtebaulich zu begründen sind.¹⁰ In einer

⁸ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

⁹ Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu sichern.

¹⁰ Vgl. Urteil des EuGH vom 30.01.2018 (C-31/16).

gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist.¹¹ In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen sind Regelungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgen, grundsätzlich möglich.

Wo Kommunen die weitere Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele steuern, haben sich kommunale Einzelhandelskonzepte mit Einsatz der folgenden Instrumente als rechtssicher erwiesen:

- /// **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** aufgrund nachvollziehbarer Kriterien (z. B. Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus)
- /// Ableitung einer **ortsspezifischen Liste** zur sortimentsgenauen Steuerung (Sortimentsliste)
- /// **Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten** zu einzelnen Standortkategorien / Ausschluss von Handelstätigkeit an anderen Standorten

Mit Ratsbeschluss auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird das Einzelhandelskonzept im Rahmen der kommunalen Planungshoheit als Entwicklungskonzept beschlossen. Somit dient es als Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Vorhaben.

Für die großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung und raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW) zu beachten (vgl. Kapitel I., 3). Das Einzelhandelskonzept dient als notwendiges Vermittlungsinstrument zwischen den raumordnerischen Anforderungen auf Ebene der Landes- und Regionalplanung und den bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Prozessen auf kommunaler Ebene.

2.3 Anforderung 3: Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu verändertem Konsumverhalten und Flächenbedarfen

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren v. a. durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmt jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Pandemie maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

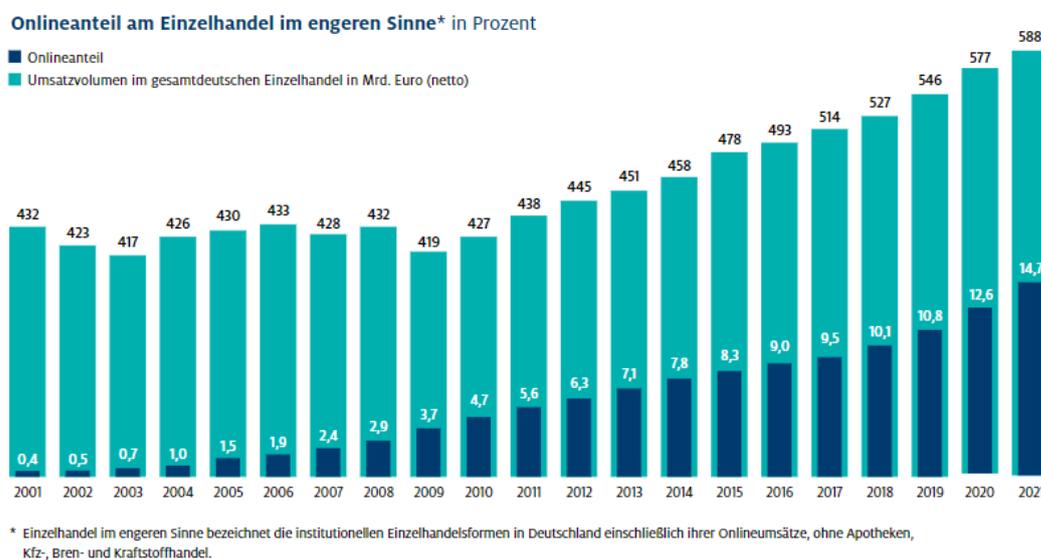
- /// War die Einzelhandelsentwicklung bis in die beginnenden 2010er Jahre noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum

¹¹ Vgl. Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen (2018): Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel. Drucksache 127/18, Dokument COM(2018) 219 final vom 19.08.2018, Brüssel. Hierin setzt sich die Kommission mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.

- / Obwohl der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein guter Teil des Umsatzwachstums auf den Onlinehandel (vgl. Abbildung 1).
- / Durch die hohe Inflation im Jahr 2022 wird für das kommende Jahr jedoch eine andere Entwicklung erwartet, so wird sich der Umsatzzuwachs nicht halten können. Gemäß HDE führt vielerorts der russische Krieg in der Ukraine zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher hinsichtlich der steigenden Inflation in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine enorme Konsumzurückhaltung resultiert.

Abbildung 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2001 und 2021



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Online Monitor 2022

An nahezu allen Standorten in Deutschland sind aktuell **Mietpreisrückgänge** zu verzeichnen¹². Dies ist als Chance für den stationären Einzelhandel zu begreifen, der auch mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben wird. Zu erwarten sind deutliche Verschiebungen zwischen den Sortimenten des Einzelhandels und v. a. zwischen Einzelhandel und anderen Nutzungen.

An die erste Stelle bei der Neuvermietung ist – vor Corona – vielerorts die Gastronomie mit nahezu knapp 20 % getreten¹³, während vor zehn Jahren noch der Textil- und Schuheinzelhandel den Schwerpunkt der Neuvermietungen bildete. Diese zunehmende **Nutzungssegmentierung und -verschiebung** stellt für die Weiterentwicklung innerstädtischer Einzelhandelslagen eine große Chance für eine Attraktivitätssteigerung der langjährig monostrukturierten innerstädtischen Lagen mit fast ausschließlich Einzelhandel sowie den bundesweit oftmals immer selben Marken dar.

¹² vgl. hierzu aktueller COMFORT High Street Report 2020.

¹³ ebd.

Abbildung 2: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte

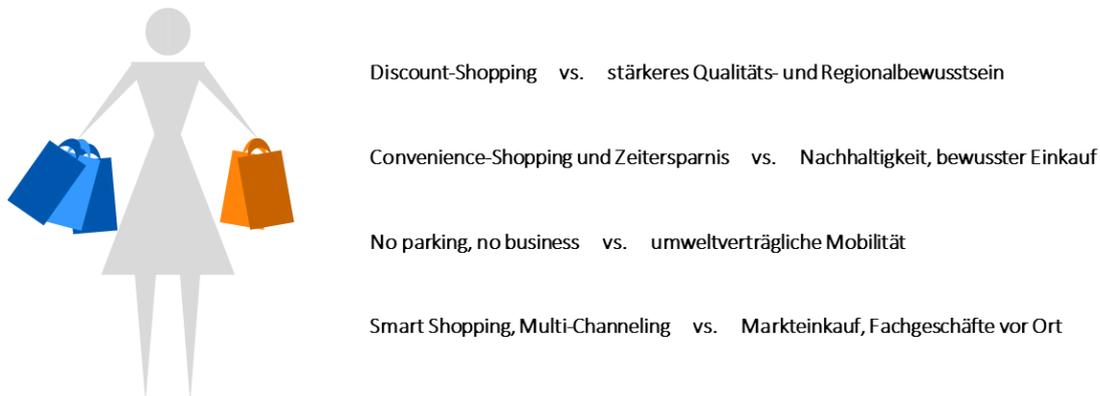


Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2022

Gleichzeitig gilt die **Nahversorgung** als wesentlicher **Treiber** der **Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung**. Allerdings werden an attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt. Einer wohnortnahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ und „Verkehrsmengenreduzierung“ eine hohe Bedeutung zu.

Infolge der fundamentalen Entwicklungen auf technologischer Seite unterscheiden viele Handelsunternehmen daher kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „hybriden Kunden“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“ (vgl. Abbildung 2). Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 3: Konsumententrends des „hybriden Kunden“



Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2020

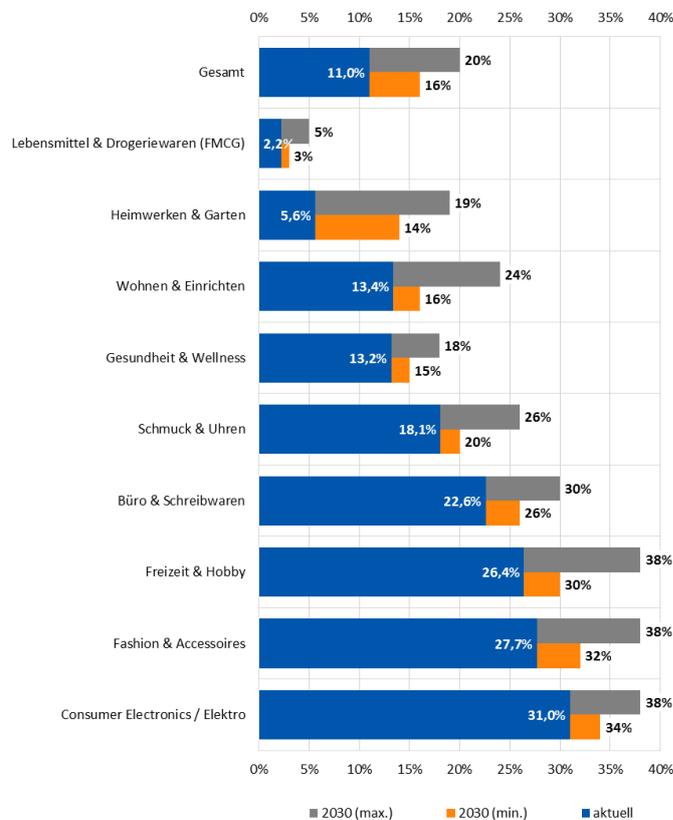
Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Non-food-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgegeben haben. Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben.

Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**¹⁴.

Insbesondere in den vergangenen Monaten – angetrieben durch die Corona-Pandemie mit ihren Einschränkungen im stationären Handel und Tendenzen in Teilen der Bevölkerung, verstärkt Lieferdienste in Anspruch zu nehmen um Einkaufswege zu verringern / zu vermeiden – sind in großstädtischen Räumen vermehrt **Schnelllieferdienstanbieter** in den Markt getreten, die Lebensmitteleinkäufe per Fahrrad / E-Bike liefern (z. B. Gorillas, Flink, Foodpanda). Dies hat bereits spürbaren Folgen für den Immobilienmarkt, wo in den Zentren eine verstärkte Nachfrage nach mittelgroßen Flächen als Lebensmittellager der Lieferdienste vorherrscht, z. B. in Altflächen ehemaliger Lebensmittelmärkte, in denen bereits

die notwendigen technischen Rahmenbedingungen wie Kühleinrichtungen vorliegen¹⁵. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen deutlich größeren Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.¹⁶ Aktuell versucht eine Reihe von Unternehmen im ländlichen Raum kleinteilige Spezialkonzepte ohne Personal, also SB-Läden in standardisierter Bauweise zu etablieren, welchen die Kunden per App oder mit EC- und Kreditkarte betreten können und auf diese Weise auch bezahlen (z. B. teo von tegut). Ob dieser Trend nachhaltig andauert, werden die kommenden Jahre zeigen.

Abbildung 4: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030



Quelle: GMA-Berechnungen 2022 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevh

¹⁴ Z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

¹⁵ Vgl. u. a. „Der Supermarkt sattelt aufs Fahrrad um“, Immobilienzeitung vom 15.07.2021, IZ 28/2021, S. 1

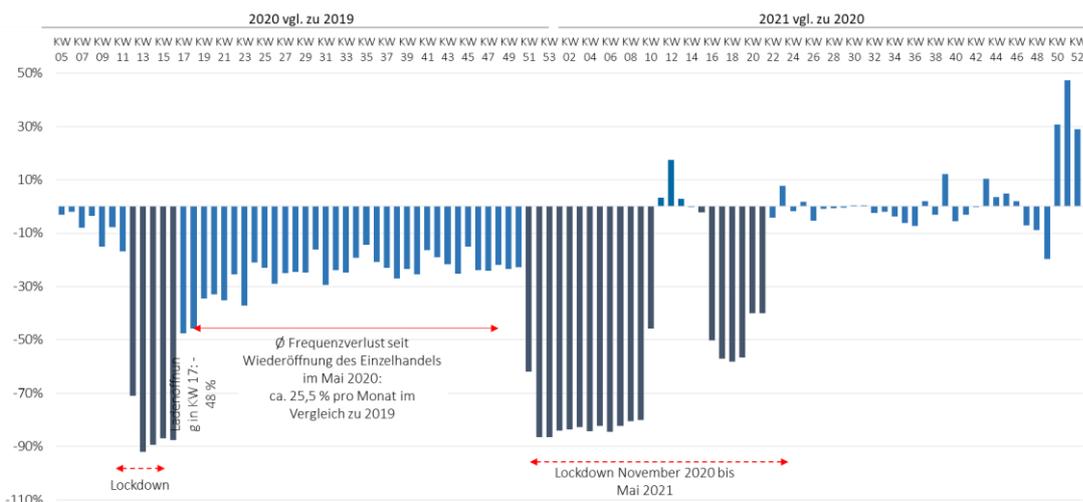
¹⁶ Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

Einigkeit besteht darin, dass der **digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal** seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinhandel bedient (vgl. Abbildung 4). Demnach werden in diesen Warengruppen künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt.

Verstärkt wird die **rückläufige Flächennachfrage** zusätzlich durch die sich aktuell noch vollziehende **Corona-Pandemie**. Verschiedene Wirtschaftsinstitute, darunter der Handelsverband Deutschland (HDE) oder das Institut für Handelsforschung (IFH) gehen in hohem Maße von einem Ausscheiden vieler Betriebe infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Corona-Krise verbundenen Beschränkungen aus. Dies träfe v. a. innenstadtrelevante Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sportartikel sowie die Elektrobranche (v. a. Unterhaltungselektronik); diese Warengruppen sind schon heute einer deutlichen Onlineaffinität unterworfen.

Deutlich werden die bisherigen Auswirkungen der Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen auf Bundes- und Landesebene bei der Betrachtung der Veränderung der Besucherfrequenzen (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Frequenzverluste im Einzelhandel in Deutschland für das Jahr 2020 / 2021 im Vergleich zum Vorjahr



Quelle: GMA 2021 nach Daten von Statista

So setzt sich auch die Polarisierung zwischen dem sogenannten „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Spaßeinkauf) weiter fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilerte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben den Faktoren Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

Damit eröffnen sich an gut im Markt positionierten Standorten auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte

nachfragen werden. Hier ist am ehesten mit einer Zunahme im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu rechnen, während grundsätzlich von einer Stagnation des sonstigen Einzelhandels auszugehen ist. Dennoch ist in der City – wenngleich überschaubar – auch von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten (vgl. Abbildung 6):

Abbildung 6: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2020

- Zentrale Innenstadtlagen** und ausreichend große Einkaufszentren **von Metropolen und Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte** vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es ähnlich wie die Großstädte schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten und die von einem weitreichenden Einzugsgebiet profitieren können.
- Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) beschränken.

Standorte insbesondere in räumlicher Nähe zu Großstädten und mit Überschneidungen / Verflechtungen im Einzugsgebiet werden daher in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln. Mittelmäßigkeit und Profillosigkeit hingegen wird nicht länger funktionieren.

3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann.

3.1 Bauplanungsrecht

3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten möglich¹⁷:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete:

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

¹⁷ Dies gilt auch für solche Vorhaben, die in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen, bei dem die Eigenart der näheren Umgebung jedoch einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

Wenn die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens die Grenze zur Großflächigkeit und die Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet, so ist zunächst davon auszugehen, dass das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt und damit kern- oder sondergebietspflichtig ist. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der auf Grund seiner Art der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, kann somit die Regelvermutung unabhängig von den tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht überwunden werden.

Handelt es sich dagegen um einen Betrieb, der aus städtebaulichen oder betrieblichen Gründen gerade nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, obwohl er mehr als 800 m² Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m² Geschossfläche aufweist, liegt eine sogenannte atypische Fallgestaltung vor.¹⁸ Dann sind in einem nächsten Schritt die konkreten Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Sollten keine potenziellen Auswirkungen ermittelt werden, sind solche Betriebe auch in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig (z. B. Baustoffhandel in einem Gewerbegebiet oder Lebensmittelhandel in einem Mischgebiet)¹⁹.

3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO (z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet) entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall (z. B. bei Erweiterungen) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn der Bestandsbetrieb zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für Einzelhandelsbetriebe, welche die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können, kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung dagegen nicht abgewichen werden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Für den großflächigen Einzelhandel setzt der LEP NRW 2017 folgende Ziele und Grundsätze fest:

¹⁸ Eine betriebliche Atypik kann z. B. bei einem schmalen und schwer transportablen Warenangebot vorliegen (z. B. Baustoffhandel), eine städtebauliche Atypik z. B. bei einem Nahversorger, der vorrangig die Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich versorgt und einen klaren Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs hat.

¹⁹ Dies gilt auch für solche Vorhaben, die nach § 34 Abs. 2 BauGB zu bewerten sind, da die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

„6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Für das Stadtgebiet von Wetter (Ruhr) trifft der **Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen**, weitergehende textliche und zeichnerische Festlegungen.²⁰ Für das Einzelhandelskonzept ist v. a. folgendes Ziel der Regionalplanung von Bedeutung:

„Ziel 13

(1) Im Rahmen der Bauleitplanung sind Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorrangig aus den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zu entwickeln.

(2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen standörtlich konzentriert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass negative Auswirkungen solcher Konzentrationen auf die Zentrenbereiche der Siedlungsschwerpunkte ausgeschlossen bleiben.

(3) Eine standörtliche Bündelung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und ebensolchen Einrichtungen mit zentrumstypischen oder der Nahversorgung dienen den Angeboten an bestehenden Einzelhandelsstandorten außerhalb der zentralen Bereiche ist wegen der besonders negativen Agglomerationswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche durch die kommunale Bauleitplanung auszuschließen.

(4) Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sollen die Zentrenstruktur und Versorgungsfunktion der eigenen und der benachbarten Zentren nicht beeinträchtigen.

(5) Eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) ist zu sichern. Sie darf durch die Konzentration von großflächigen Angeboten, die auch der Nahversorgung dienen, an wenigen Großstandorten nicht unterlaufen werden.

(6) Eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV muss gewährleistet sein.“

3.3 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)

Zur koordinierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im östlichen Ruhrgebiet wurde ein gemeindeübergreifendes Steuerungskonzept erstellt – das **Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)**. Dieses wurde 2020 fortgeschrieben

²⁰ Bezirksregierung Arnsberg, Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, September 2001.
Der Regionalplan-Teilabschnitt behält bis zur Aufstellung des sich derzeit in Erarbeitung befindlichen „Regionalplan Ruhr“ seine Rechtskraft. Die öffentliche Beteiligung im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans ist aktuell (Stand: 09/2022) noch nicht abgeschlossen (vgl. Presseartikel Regionalverband Ruhr vom 24.06.2022).

und im Zeitraum von März 2020 bis Juni 2021 in den Räten bzw. Fachausschüssen der Mitgliedsgemeinden beschlossen.²¹ Ziel des REHK ist eine abgestimmte Ansiedlungspolitik bezüglich der Neuansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dessen Geltungsbereich.

Dazu zählen

„die Stärkung der innerstädtischen Zentren,

die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,

die Notwendigkeit eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren und

eine aktive Flächenpolitik, um mit marktwirtschaftlichen Mitteln Investitionen in die städtebaulich geeigneten Standorte zu lenken.“²²

Zur Abstimmung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben wurde der begleitende **Arbeitskreis des REHK (Plenum)** gegründet. Dieser beurteilt ein Vorhaben hinsichtlich definierter Prüfkriterien und stellt im positiven Fall einen sog. „**Regionalen Konsens**“ fest.

3.4 Aufgabe und Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Zentren- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Sortiments- und Standortkonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der jeweiligen Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

²¹ vgl. Junker + Kruse, Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) – 3. Fortschreibung (Februar 2020).

²² vgl. ebd., Seite 10.

4. Zentrale Versorgungsbereiche

Im Folgenden wird zunächst der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ erläutert. Anschließend werden die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt.

4.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen verankert. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs²³:

- / **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- / **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- / **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf.

²³ Quelle: Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn. vhw-Verlag, S. 87 f.

auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt²⁴. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat²⁵.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

4.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „Muss-Kriterien“ gelten. Die Abgrenzung²⁶ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- / **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohngebietsbezug mit Gewicht vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- / **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken im Besatz, z. B. durch reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- / **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu (großflächige) Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden²⁷ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben²⁸.

²⁴ vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

²⁵ vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

²⁶ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

²⁷ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

²⁸ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /// **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen Versorgungsbereich als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Teilraum als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

5. Methodik und Untersuchungsablauf

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten der Stadt Wetter (Ruhr), des statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW) sowie das Einzelhandelskonzept der Stadt Wetter (Ruhr) aus dem Jahr 2018 zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der genutzten Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe²⁹ im gesamten Stadtgebiet von Wetter (Ruhr) im Mai 2022 erfasst.

Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der in Tabelle 1 angeführten Sortimentsgruppen. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

²⁹ Darunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Brennstoffen.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente	Bedarfsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak	kurzfristiger Bedarf
Gesundheit/ Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren	kurzfristiger Bedarf
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	kurzfristiger Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau	mittelfristiger Bedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)	mittelfristiger Bedarf
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)	langfristiger Bedarf
Hausrat, Einrichtung, Möbel	GPK (Glas / Porzellan / Keramik), Haushaltswaren, Möbel (inkl. Matratzen, Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung), Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör	langfristiger Bedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)	langfristiger Bedarf
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck	langfristiger Bedarf
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)	langfristiger Bedarf

GMA-Darstellung 2022

Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert:

„Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).“

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden **Lagekategorien**:

- /// **Zentrale Lagen:** Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Wetter (Ruhr) basierend auf dem vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzeptes. Hierbei wurde differenziert zwischen dem Hauptzentrum Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Wengern.
- /// **Siedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht.³⁰
- /// **Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug.

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in der Stadt Wetter (Ruhr) sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige zentrenprägende Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den zentralen Versorgungsbereichen von Wetter (Ruhr). Neben den genutzten Einheiten (z. B. Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Wetter (Ruhr) analysiert und bewertet. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt dar.

³⁰ Im weiteren Verlauf des Gutachtens werden an den entsprechenden Stellen detaillierter Hinweise zur Einordnung der Einzelhandelsstandorte zu diesen Kategorien außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gegeben.

II. Einzelhandelsrelevante Rahmendaten der Stadt Wetter (Ruhr)

1. Räumliche Einordnung und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Wetter (Ruhr) liegt im Osten des Ennepe-Ruhr-Kreises und ist in der landesplanerischen Hierarchie in Nordrhein-Westfalen als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Wetter (Ruhr) grenzt an eine Reihe von Mittelzentren: Im Norden an Witten, im Nordosten an Herdecke, im Süden an Gevelsberg sowie im Westen an Sprockhövel. Im Osten / Südosten befindet sich das Oberzentrum Hagen (vgl. Karte 1).

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Wetter im motorisierten Individualverkehr wird im Wesentlichen durch die Autobahn A 1 (Köln – Münster) sichergestellt. Eine Anschlussstelle befindet sich im Stadtteil Volmarstein. Darüber hinaus verbindet die Bundesstraße B 226 das Stadtgebiet von Wetter mit den Nachbarkommunen Hagen und Witten. Die Bundesstraße B 234 führt von Alt-Wetter über Volmarstein in die westlich angrenzende Nachbarkommune Sprockhövel und stellt zudem eine Anbindung an die Autobahn A 43 dar. Den zentralen ÖPNV-Knotenpunkt bildet der Bahnhof in Alt-Wetter mit dem vorgelagerten Busbahnhof. Der Bahnhof Wetter wird vom Regionalexpress 16 (Essen – Siegen), von der Regionalbahn 40 (Essen – Hagen) sowie der S-Bahn 5 (Dortmund – Hagen) angefahren. Mehrere Buslinien verbinden Wetter zusätzlich mit den angrenzenden Nachbarstädten. Darüber hinaus ergänzen drei Bürgerbuslinien den innerstädtischen ÖPNV-Verkehr.

2. Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die naturräumlichen Gegebenheiten in Wetter bedingen eine **heterogene Siedlungsstruktur**: Die Kernstadt Alt-Wetter befindet sich nördlich der Ruhr, wobei der Bereich zwischen Ruhr und Bahntrasse eine vergleichsweise ebene Topographie aufweist. Weiter nördlich steigt die Topographie stark an. Südlich der Ruhr befinden sich die Stadtteile Volmarstein, Wengern und Esborn. Von Alt-Wetter her kommend gelangt man über die Brücke der Ruhrstraße sowie über die Neue Ruhrbrücke auf die gegenüberliegende Seite von Wetter in den Ortsteil Oberwengern. Der Ortskern von Wengern befindet sich weiter in nordwestliche Richtung und weist, bedingt durch seine Nähe zur Ruhr, eine recht ebene Topographie auf. Im Gegensatz dazu gibt es im östlich sowie südöstlich gelegenen Stadtteil Volmarstein z. T. extreme Höhenunterschiede. Die Siedlungsgebiete befinden sich hier v. a. rund um das Ortszentrum von Volmarstein sowie entlang der Von-der-Recke-Straße, darüber hinaus im Ortsteil Grundschtötel und im Bereich Schmandbruch, südlich der Autobahn A 1.

Derzeit leben in Wetter (Ruhr) **rd. 27.530 Einwohner**. Diese verteilen sich auf die Stadtteile Alt-Wetter (rd. 7.975 Einwohner), Volmarstein (rd. 11.610 Einwohner), Wengern (rd. 6.380 Einwohner) und Esborn (rd. 1.580 Einwohner).³¹

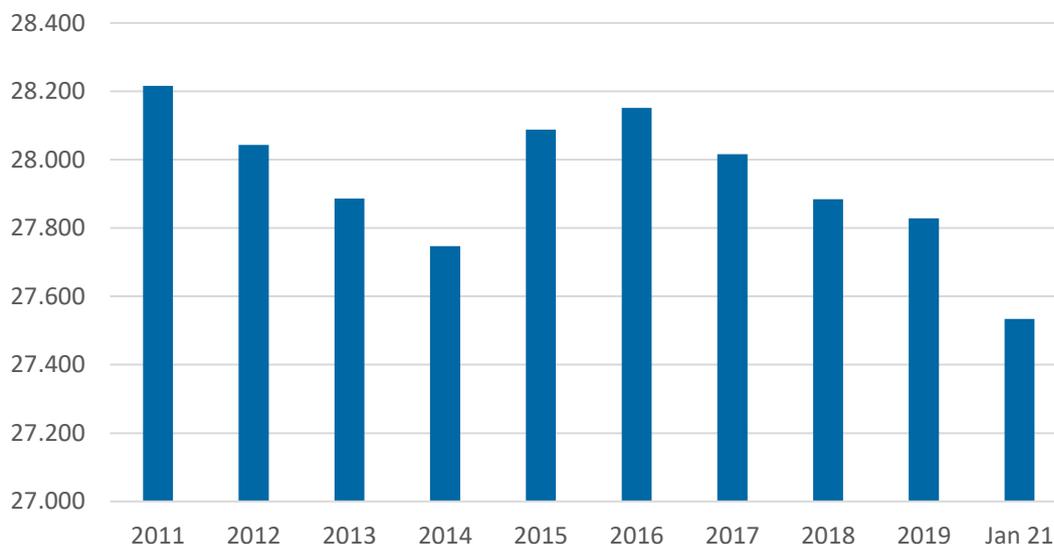
Für den Zeitraum **zwischen 2011 und 2021** konnte für Wetter (Ruhr) eine leichte Abnahme der Bevölkerung um rd. - 2,4 % (ca. - 680 Personen) konstatiert werden.³² Dieser Wert liegt unter

³¹ Quelle: Meldeamt der Stadt Wetter (Ruhr), Stand: 01/2021, nur Hauptwohnsitze.

³² Quelle: Meldeamt der Stadt Wetter (Ruhr), Stand: 31.12.2011 und 01/2021, nur Hauptwohnsitze

dem Durchschnitt des Ennepe-Ruhr-Kreises (rd. - 0,9 %) und des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (rd. + 2,2 %).³³

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wetter (Ruhr), 2011 – 2021



Quelle: Meldeamt der Stadt Wetter (Ruhr), Stand: jeweils 31.12. (Ausnahme Wert für 2021; dieser bezieht sich auf den Monat Januar), nur Hauptwohnsitze.

Auch in den **kommenden Jahren** ist für die Stadt Wetter (Ruhr) und den Ennepe-Ruhr-Kreis eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung anzunehmen. Bis zum Jahr 2030 ist in Wetter (Ruhr) eine Abnahme der Bevölkerung um rd. 915 Einwohner bzw. ca. - 3,4 % gegenüber 2021 zu erwarten, für den Ennepe-Ruhr-Kreis wird gegenüber 2021 eine Abnahme um rd. 5.340 Einwohner (ca. -1,7 %) prognostiziert. Demgegenüber geht die Bevölkerungsvorausberechnung für das Bundesland Nordrhein-Westfalen von einer stagnierenden Entwicklung (- 0,2 %) aus.³⁴

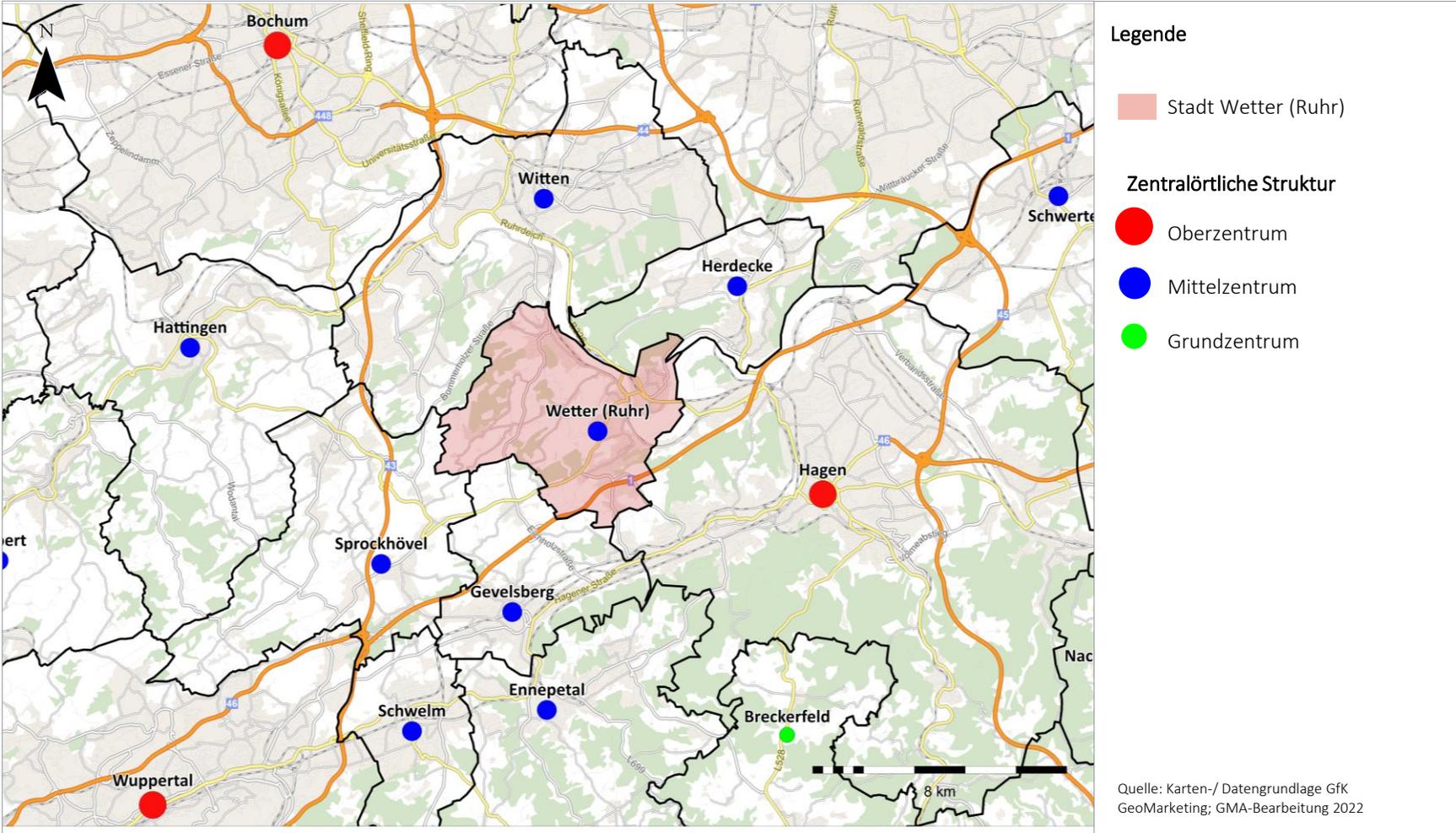
Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort in der Stadt Wetter (Ruhr) betrug Mitte 2021 rd. 11.994 Personen. Die Zahl der Einpendler überstieg die Zahl der Auspendler um ca. 14 % (ca. 8.750 Einpendler standen ca. 7.680 Auspendlern gegenüber)³⁵, was verdeutlicht, dass die Stadt Wetter (Ruhr) sowohl als Arbeits- als auch als Wohnort geschätzt wird.

³³ Quelle: IT.NRW, Stand: jeweils 31.12.2011 und 31.12.2021. Die Angaben der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus weichen leicht von den Meldedaten der Städte und Gemeinden ab und liegen i. d. R. unterhalb der Einwohnermeldedaten.

³⁴ Quelle: IT.NRW 2022, Gemeindemodellrechnung (Stadt Wetter (Ruhr)) bzw. Bevölkerungsvorausberechnung (Ennepe-Ruhr-Kreis, NRW) auf Basis des Einwohnerbestandes zum 01.01.2021. Vor dem Hintergrund diverser Wohnbauentwicklungen in Wetter (u. a. B-Plan Nr. 62 „An der Borg“, Entwurf B-Plan Nr. 77 „Wohnquartier Am Rohlande“) ist entgegen der Annahmen von IT.NRW eher von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen.

³⁵ Statistik der Bundesagentur für Arbeit Stand 30.06.2021.

Karte 1: Lage der Stadt Wetter (Ruhr) und zentralörtliche Struktur in der Region



Übersicht 1: Standortprofil der Stadt Wetter (Ruhr)

zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Einwohner (01/2021)¹	
Alt-Wetter	7.975
Volmarstein	11.610
Wengern	6.380
Esborn	1.580
Gesamt	27.534
Bisherige Einwohnerentwicklung:	2011 – 2021
Stadt Wetter (Ruhr) ²	sinkend (- 2,4 %)
Ennepe-Ruhr-Kreis ³	leicht sinkend (- 0,9 %)
Nordrhein-Westfalen ³	steigend (+ 2,2 %)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex 2022:⁴	Bundesdurchschnitt = 100
Stadt Wetter (Ruhr)	
Ennepe-Ruhr-Kreis	überdurchschnittlich (105,3)
Nordrhein-Westfalen	leicht überdurchschnittlich (102,7) leicht unterdurchschnittlich (99,3)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2021)⁵	11.994
Pendlersaldo (30.06.2021)⁵	+ 1.068 (8.752 Einpendler – 7.684 Auspendler)
Arbeitslosenquote (07/2022)⁶	
Stadt Wetter (Ruhr)	k. A.
Ennepe-Ruhr-Kreis	6,5 %
Nordrhein-Westfalen	7,0 %

¹ Quelle: Stadt Wetter (Ruhr), Stand: 01 / 2021, nur Hauptwohnsitze.

² Quelle: Stadt Wetter (Ruhr), Stand: 31.12.2011 und 01/2021, nur Hauptwohnsitze.

³ Quelle: IT: NRW 2022, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011, Stand: 31.12.2011 und 31.12.2021.

⁴ Quelle: MB-Research 2022.

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2021.

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022 bezogen auf zivile Erwerbspersonen.

GMA-Zusammenstellung 2022

3. Einzelhandelsstruktur

Die **Einzelhandelsstruktur** in Wetter (Ruhr) lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Der Hauptgeschäftsbereich befindet sich in **Alt-Wetter** entlang der Kaiser- und Königsstraße. Der Geschäftsbesatz ist hier überwiegend kleinteilig strukturiert, ergänzend sind Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vorzufinden. Auffällig ist die Vielzahl leerstehender Ladenlokale insbesondere in der Königstraße. In der Bahnhofstraße, jedoch abseits des Hauptgeschäftsbereichs, befindet sich eine Filiale des Discounters Lidl. An der Carl-Bönhoff-Straße, gegenüber des Bahnhofs, liegt das im September 2010 eröffnete Ruhrtal-Center. Es verfügt über zwei Ebenen mit Einzelhandelsbesatz, der Zugang ist sowohl von der Bahnhofstraße als auch von der Kaiserstraße aus möglich. Als Magnet-

betriebe im Center sind v. a. Kaufland, T€Di, Rossmann, Ernsting's family sowie Deichmann zu nennen. Ergänzend sind Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Schuhmacher) sowie Gastronomiebetriebe (Eiscafé, Imbiss) und ein Fitnessstudio vorhanden. Bezüglich des Einzelhandels ist eine Konzentration auf das Ruhrtal-Center und die unmittelbar angrenzenden Bereiche festzustellen. In den übrigen Lagen, v. a. in den Randbereichen des Hauptzentrums, sind deutliche Anzeichen eines Trading-Down-Prozesses erkennbar.

- Im östlichen Bereich der **Königstraße in Alt-Wetter**, jedoch nicht an den Hauptgeschäftsbereich angeschlossen und topographisch höher gelegen, gibt es eine Ansammlung mehrerer kleinerer Geschäftseinheiten. Hierbei handelt es sich v. a. um Nahversorgungsbetriebe (kleiner Lebensmittelmarkt Daily, Apotheke, Bäckerei, Blumenladen).
- Im Stadtteil **Volmarstein**, der topografisch wesentlich höher liegt als Alt-Wetter, befindet sich der Hauptbesatz des Einzelhandels entlang der Hauptstraße. Der Sortimentschwerpunkt der ansässigen Betriebe liegt im kurzfristigen Bedarf (CAP-Markt, Bäckerei / Bioladen, Apotheke). Vereinzelt Fachgeschäfte wie ein Haushaltswaren- und Elektrofachgeschäft runden das Angebot ab. Darüber hinaus gibt es einige Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Sparkasse) sowie Gastronomiebetriebe. Städtebaulich zeichnet sich der Geschäftsbereich v. a. aufgrund seiner Fachwerkhäuser sowie der attraktiven Platzgestaltung an der Ecke Hauptstraße / Von-der-Recke-Straße aus. Dieser Bereich ist als Ortskern von Volmarstein zu sehen.
- Im zu Volmarstein gehörenden Ortsteil **Grundschöttel** befindet sich ein überschaubarer Einzelhandelsbesatz an der Grundschötteler Straße. Als größter Betrieb ist hier ein veralteter Rewe Lebensmittelmarkt zu sehen. Dieser führt im Erdgeschoss Lebensmittel und im Obergeschoss Drogeriewaren und Getränke. Parkmöglichkeiten gibt es hinter dem Markt auf einem Parkdeck mit Zugang zum Obergeschoss. Im Vorkassenbereich des Marktes befinden sich eine Bäckerei und ein Lotto-Toto-Geschäft. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Rewe-Marktes gibt es eine Pizzeria, ein Friseur, ein kleineres Fitnessstudio sowie Büronutzungen im Erdgeschoss. Davon bereits deutlich abgesetzt befinden sich noch ein kleines Küchenmöbelgeschäft, ein Blumengeschäft³⁶ sowie vereinzelt weitere Dienstleistungsbetriebe im Kreuzungsbereich Grundschötteler Straße / Heilkenstraße / Goethestraße.
- Im Stadtteil **Wengern** befindet sich der wesentliche Einzelhandelsbesatz entlang der Osterfeldstraße. Die Nahversorgung im Stadtteil stellt derzeit ein Penny Lebensmitteldiscounter sicher, der künftig durch einen Edeka Supermarkt ergänzt werden soll. Darüber hinaus gibt es weitere Nahversorgungsbetriebe, u. a. eine Apotheke, zwei Bäckereien und ein Blumengeschäft. Vereinzelt sind auch Fachgeschäfte (zwei Fahrradgeschäfte), Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig.

³⁶ Schließt vsl. zum Ende des Jahres 2022.

- Als sonstige Einzelhandelslagen sind im **Standortbereich Schöllinger Feld** ein Aldi Lebensmitteldiscounter³⁷ sowie ein zu Rewe gehöriger Getränkemarkt mit Bäckerei im Vorkassenbereich zu nennen. In Alt-Wetter befinden sich eine weitere Aldi-Filiale in der **Schöntaler Straße** sowie ein Getränkemarkt im Gewerbegebiet an der Ruhrstraße.

Insgesamt kann von einer guten Verteilung der Lebensmittelmärkte in Wetter (Ruhr) gesprochen werden.

³⁷ Aldi plant eine Verlagerung an ein Grundstück an der Vogelsanger Straße etwas weiter nördlich zum aktuellen Standort und würde damit näher an die Wohngebiete von Volmarstein rücken. Damit soll auch eine Erweiterung und Modernisierung des Marktes einhergehen.

III. Angebots- und Nachfragesituation

1. Angebotssituation

Zur Erfassung der Angebotssituation in Wetter (Ruhr) wurde im Mai 2022 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandels durch GMA-Mitarbeiter durchgeführt, deren Ergebnisse der nachfolgenden Bestandsanalyse zugrunde liegen.

1.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt

Zum Zeitpunkt der Erhebungen stellt sich der Einzelhandelsbestand in Wetter (Ruhr) wie folgt dar (zur Einordnung der Sortimente vgl. Kap. I, 5; Tabelle 1):

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand nach Branchen

Branche	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche** in m ²	Umsatz ² in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	41	10.535	55,0
Gesundheit/Körperpflege	8	1.310	10,1
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	6	465	2,6
Summe kurzfristiger Bedarf	55	12.310	67,7
Bücher, Schreib- / Spielwaren	6	615	2,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	6	2.455	7,1
Summe mittelfristiger Bedarf	12	3.070	9,5
Elektrowaren, Medien, Foto	4	290	1,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3	815	2,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	1	480	0,9
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	3	305	1,6
Sonstige Sortimente***	7	775	1,3
Summe langfristiger Bedarf	18	2.665	7,5
Nichtlebensmittel	44	7.510	29,7
Summe Einzelhandel	85	18.045	84,7

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

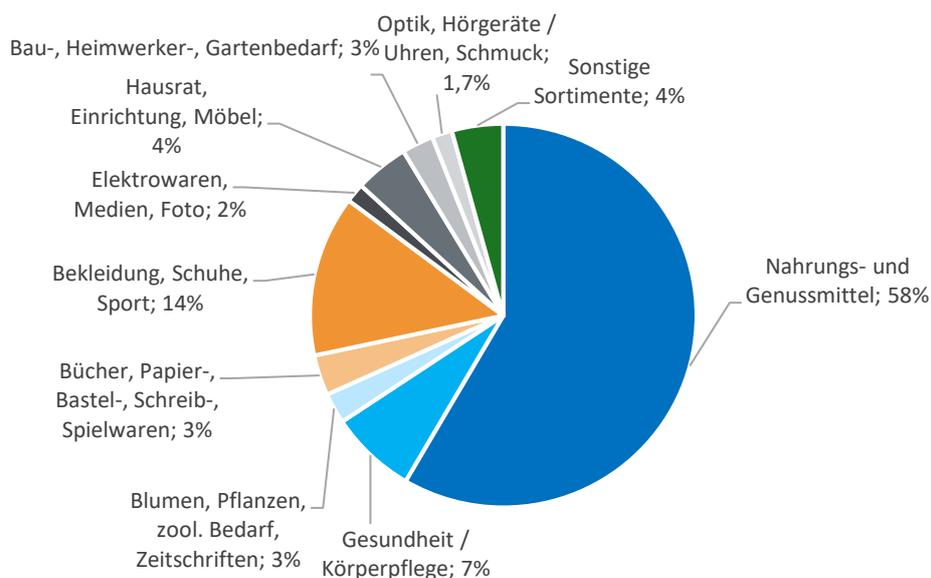
** Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

*** Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder), Sonstiges (z. B. Secondhand-Geschäfte)

Quelle: GMA-Erhebung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Demnach liegt ein **Angebotsschwerpunkt** in Wetter (Ruhr) eindeutig auf Angeboten im **Nahrungs- und Genussmittelsegment**. Dieser Sortimentsbereich umfasst nahezu die Hälfte der Betriebe sowie ca. 58 % der Gesamtverkaufsfläche und erwirtschaftet fast zwei Drittel des gesamten lokalen Einzelhandelsumsatzes. Mit deutlichem Abstand liegen weitere Schwerpunkte auf den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport und Gesundheit / Körperpflege. Auf diese Warengruppen entfallen rd. 14 % (Bekleidung, Schuhe, Sport) bzw. 7 % (Gesundheit / Körperpflege) der Gesamtverkaufsfläche in Wetter (Ruhr). Der verbleibende Anteil der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf die restlichen Sortimente, wobei keine weiteren Schwerpunkte hervorzuheben sind.

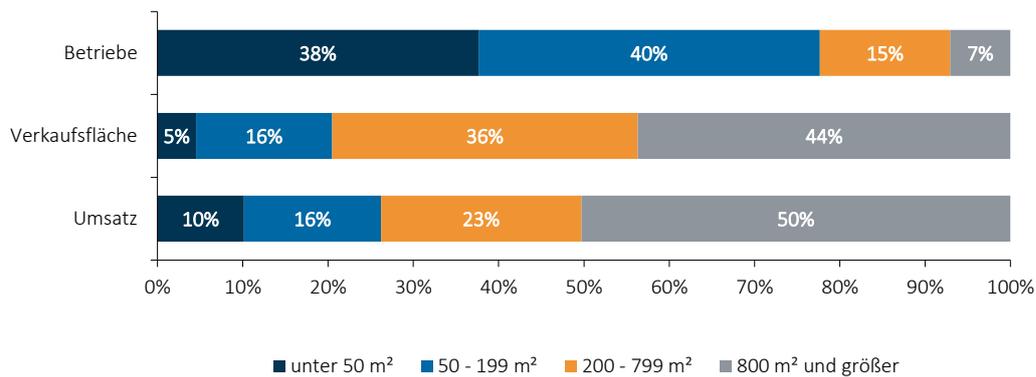
Abbildung 8: Verkaufsflächenanteile nach Branchen



Quelle: GMA-Erhebung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Analyse der **Betriebsgrößenstruktur** macht deutlich, dass der Einzelhandelsbestand in Wetter (Ruhr) von Betrieben mit einer Verkaufsfläche von unter 200 m² dominiert wird; von den insgesamt in Wetter (Ruhr) ansässigen 85 Einzelhandelbetrieben fallen ca. 78 % aller Geschäfte in diese Größenordnung. Dabei sind ca. 38 % der Betriebe als Kleinbetriebe mit unter 50 m² Verkaufsfläche zu beschreiben, welche einen Verkaufsflächenanteil am Gesamtbestand von nur ca. 5 % repräsentieren. Anbieter zwischen 50 und 199 m² Verkaufsfläche machen ca. 40 % des gesamten Betriebsbestandes aus und nehmen einen Verkaufsflächenanteil von ca. 16 % ein. Betriebe mit zwischen 200 und 799 m² machen etwa 36 % der Gesamtverkaufsfläche aus. Auf Betriebe mit mindestens 800 m² Verkaufsfläche entfällt zwar nur ca. 7 % der Betriebe, jedoch ein Anteil von etwa 44 % der Gesamtverkaufsflächen in der Stadt – neben dem Bekleidungsgeschäft Cruse Fashion handelt es sich hierbei ausschließlich um Lebensmittelmärkte. Verkaufsflächenseitig stellen Betriebe dieser Größenklasse somit einen Schwerpunkt in Wetter (Ruhr) dar. Umsatzseitig generieren die großflächigen Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche etwa die Hälfte des gesamten Handelsumsatzes.

Abbildung 9: Betriebsgrößenstruktur



Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die **durchschnittliche Betriebsgröße** liegt mit rd. 212 m² Verkaufsfläche leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (ca. 240 m² Verkaufsfläche), jedoch über der durchschnittlichen Betriebsgröße aus dem Jahr 2016³⁸ (damals rd. 188 m² Verkaufsfläche). Dies hängt in erster Linie mit der Tendenz des überwiegenden Wegfalls kleinteiliger Angebotsformate gegenüber 2016 zusammen.

Ein Blick auf die **Betriebstypenstrukturen** zeigt für Wetter (Ruhr) eine herausragende Stellung der Fachgeschäfte. Mit 58 Betrieben und damit gut zwei Dritteln entfällt der Großteil der vorhandenen Anbieter auf diesen Betriebstyp.

1.2 Veränderungen seit 2016

Die angebotsbezogenen **Entwicklungen des Einzelhandels in Wetter (Ruhr) zwischen 2016 und 2022** folgten dem anhaltenden Strukturwandel im deutschen Einzelhandel.

- /// So ist auch in Wetter (Ruhr) die **Anzahl der Betriebseinheiten** deutlich rückläufig gewesen.
- /// Auch die **Verkaufsflächenentwicklung** verlief leicht negativ. Festzuhalten bleibt eine leicht positive Verkaufsflächenentwicklung bei Nahrungs- und Genussmitteln bei gleichzeitig stärkerer Verringerung der Verkaufsflächen im Nichteinzelhandelssegment.
- /// Vor dem Hintergrund des deutlichen Betriebsstättenrückgangs bei leicht geringerem Rückgang der Verkaufsfläche ist die **durchschnittliche Ladengröße** angestiegen.
- /// Der **Handelsumsatz** in Wetter (Ruhr) verzeichnete im Vergleichszeitraum eine positive Bilanz. Dies ist v. a. auf die Umsatzgewinne im Lebensmitteleinzelhandel zurückzuführen. Dem gegenüber steht der generelle Kaufkraftanstieg der letzten Jahre.
- /// Die in etwa gleich bleibende **Zentralitätskennziffer** ist überwiegend mit den zuvor genannten Umsatz- und Kaufkraftentwicklungen in Wetter (Ruhr) zu erklären.

³⁸ Die Einzelhandelserhebung für das Einzelhandelskonzept 2018 wurde im Oktober / November 2016 durchgeführt.

Tabelle 3: Entwicklung des Einzelhandels in Wetter (Ruhr) zwischen 2016 und 2022

	2016	2022	Veränderungen 2016 / 2022	
			absolut	In %
Einwohner*	27.745	27.530	-215	-1
Betriebsanzahl	99	85	-14	-14
Verkaufsfläche, davon	18.575 m ²	18.045 m ²	- 530 m ²	-3
Lebensmittel	10.040 m ²	10.555 m ²	+ 495 m ²	+5
Nichtlebensmittel	8.535 m ²	7.510 m ²	- 1.025 m ²	-12
Betriebsgröße (Ø)	188 m ²	220 m ²	+ 24 m ²	+ 13
Einzelhandelsumsatz	78,8 Mio. €	84,7 Mio. €	+ 5,9 Mio. €	+ 7
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	164,3 Mio. €	184,8 Mio. €	+ 20,5 Mio. €	+ 12
Zentralität	48	46	-2	-
Kaufkraftindex	106,3	105,3	-1	-

Quelle: GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), GMA-Erhebung Mai 2022 im Vergleich zur Einzelhandelserhebung im Oktober / November 2016, vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr), 2018.

*Einwohnerstände: Meldeamt der Stadt Wetter (Ruhr), Stand 07/2015 bzw. 01/2021, jeweils nur Hauptwohnsitze.

1.3 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Der Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkt des Einzelhandels in Wetter (Ruhr) ist im Stadtteil **Alt-Wetter** zu finden. Insgesamt sind hier 55 % aller Einzelhandelsbetriebe ansässig sowie etwa zwei Drittel der Gesamtverkaufsfläche. Differenziert nach Hauptwarengruppen befinden sich rd. 53 % der Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich und 87 % der Verkaufsfläche im Nichtlebensmittelbereich in Alt-Wetter, was v. a. auf das Ruhrtal-Center zurückzuführen ist. Insgesamt weist der Stadtteil Alt-Wetter damit dominierende und prägende Einzelhandelsfunktionen auf und übernimmt in den meisten Sortimenten die Versorgung der Gesamtstadt.

Im Vergleich zu Alt-Wetter kommt den Stadtteilen Volmarstein und Wengern eine deutlich geringere Versorgungsbedeutung zu. In **Volmarstein** befinden sich insgesamt rd. 26 % aller Einzelhandelsbetriebe und ein Verkaufsflächenanteil von rd. 35 % im Lebensmittelbereich sowie rd. 9 % im Nichtlebensmittelbereich. Der relativ hohe Verkaufsflächenanteil im Bereich Lebensmittel resultiert zum einen durch den in Grundschöttel gelegenen Rewe-Markt sowie durch den zu Rewe gehörigen Getränkemarkt und zum anderen durch den Aldi Lebensmittel-discounter im Standortbereich Schöllinger Feld.

Im Stadtteil **Wengern** befinden sich derzeit rd. 16 % aller Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 12 % im Bereich Lebensmittel und rd. 4 % bei Nichtlebensmitteln.

Im ländlich geprägten Stadtteil **Esborn** sind derzeit lediglich zwei kleinere Hofläden ansässig. Der Verkaufsflächenanteil liegt insgesamt bei unter 1 %.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl der Betriebe insgesamt*		Verkaufsfläche**			
	abs.	in %	Nahrungs- und Genussmittel		Nichtlebensmittel	
			in m ²	in %	in m ²	in %
Alt-Wetter	47	55	5.590	53	6.515	87
Volmarstein	22	26	3.650	35	675	9
Wengern	14	16	1.245	12	320	4
Esborn	2	2	50	<1	-	-
Stadt Wetter (Ruhr)	85	100	10.535	100	7.510	100

Quelle: GMA-Erhebung 2022

* Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt

** Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden den jew. Branchen zugeordnet

1.4 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Nach **Lagekategorien** differenziert liegen die **Verkaufsflächenschwerpunkte** (summiert ca. 59 %) auf den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Wetter (Ruhr).³⁹ Mit ca. 9.150 m² Verkaufsfläche bzw. ca. 48 % entfällt davon ein Großteil auf das Hauptzentrum Innenstadt, was v. a. auf die mittel- bis großflächigen Ankermieter des Ruhrtal-Centers (u. a. Kaufland, Rossmann, Deichmann, kik, Tedi) zurückzuführen ist. Etwa 29 % der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen Streulagen. Hierzu zählen mitunter die Nahversorgungslagen Volmarstein (u. a. mit CAP-Markt), Grundschtötel (u. a. mit Rewe Schmitz)⁴⁰ und Königstraße (u. a. mit Daily Nahversorgermarkt). Die restlichen ca. 12 % der Gesamtverkaufsfläche sind den sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen zuzuordnen.

Bei Betrachtung der **Betriebsanzahl** zeigt sich, dass rd. 46 % der Betriebe den zentralen Versorgungsbereichen und etwa 44 % der Betriebe den siedlungsräumlich integrierten Lagen zuzuordnen sind. Somit ist eine deutliche Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen festzustellen, wenngleich ein ähnlich hoher Anteil über das restliche Stadtgebiet (in siedlungsräumlich integrierten Lagen) verteilt ist. Auf die siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen entfallen ca. 11 % der Betriebe.

Hinsichtlich der **Umsätze** ist zu konstatieren, dass auch der Umsatzschwerpunkt in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden ist. Hier wird mehr als die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Umsatzes in Wetter (Ruhr) erwirtschaftet, wobei das Hauptzentrum Innenstadt mit etwa 48 % den eindeutigen Schwerpunkt darstellt. Etwa 37 % des Umsatzes entfällt auf die siedlungsräumlich integrierten Lagen. Die Umsatzanteile der Betriebe in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen sind mit ca. 6 % zu beziffern.

³⁹ Entspricht den Neuabgrenzungen der zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Innenstadt und Nahversorgungszentrum Wengern (vgl. Kapitel IV, 3.3).

⁴⁰ Dabei handelt es sich um die ehemaligen Nahversorgungszentren Volmarstein und Grundschtötel, die im Zuge der Fortschreibung des Standortkonzeptes zurückgestuft und als Nahversorgungslagen definiert werden (vgl. Kapitel IV., 3.2).

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Standortbereich	Betriebe		Verkaufsfläche*		Umsatz*	
	Anzahl	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadt	28	33	9.150	51	40,5	48
ZVB Nahversorgungszentrum Wengern	11	13	1.450	8	7,7	9
Siedlungsräumlich integrierte Lagen	37	44	5.215	29	31,3	37
Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	9	11	2.230	12	5,2	6
Summe	85	100	18.045	100	84,7	100

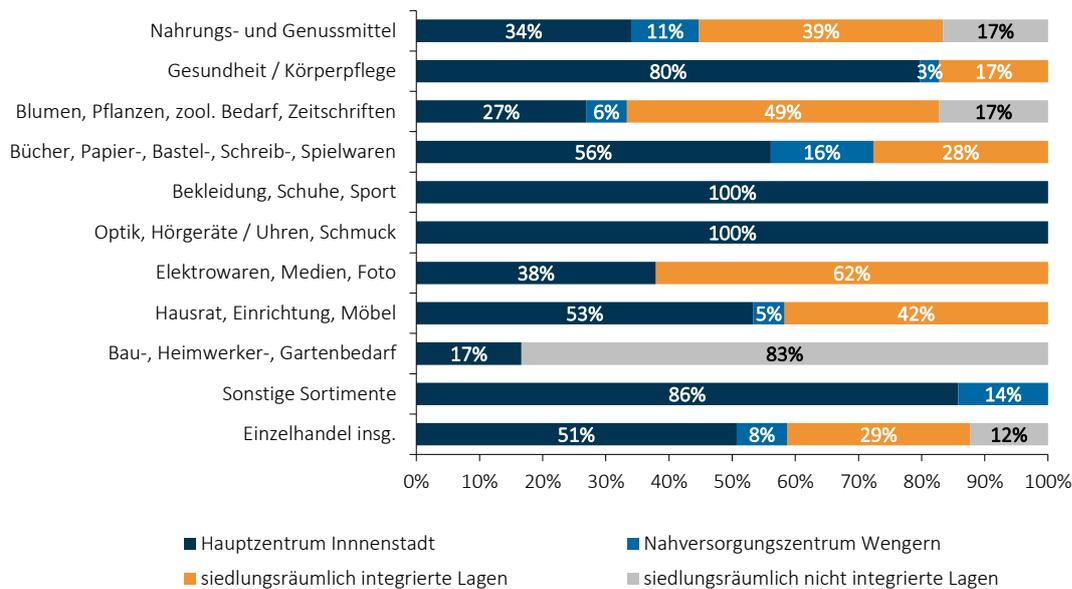
GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

* Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Sortimentspezifisch zeigen sich bei der Verkaufsflächenaufteilung nach Lagekategorien jedoch noch gewisse Unterschiede (vgl. Abbildung 10):

- /// In den meisten Sortimenten befindet sich der Verkaufsflächenschwerpunkt im Hauptzentrum Innenstadt. Positiv ist hervorzuheben, dass insbesondere in den typisch innenstadtrelevanten Sortimenten (z. B. Gesundheit / Körperpflege, Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport, Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck) die Innenstadt mit ca. 56 – 100 % den eindeutigen Verkaufsflächenschwerpunkt darstellt.
- /// Eine Ausnahme stellt das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel dar, welches zu ähnlich hohen Anteilen in der Innenstadt (u. a. mit Kaufland und Lidl) und siedlungsräumlich integrierten Lagen (u. a. mit Rewe, CAP-Markt, Aldi-Nord) angeboten wird. Zudem zeigt sich in dem flächenintensiven Sortiment Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf eine Konzentration auf siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen; bei den Warengruppen Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften und Elektrowaren, Medien, Foto liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt auf siedlungsräumlich integrierten Lagen.
- /// Das Nahversorgungszentrum Wengern erreicht lediglich in den Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren sowie bei den sonstigen Sortimenten (v. a. Fahrräder) nennenswerte Verkaufsflächenanteile.

Abbildung 10: Verkaufsflächenanteile* nach Standortlagen** und Branchen



Quelle: GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

* Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

** Die Standortlagen „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Wengern“ beziehen sich auf die im Zuge dieses Einzelhandelskonzeptes aktualisierten Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel IV., 3.3).

1.5 Nahversorgungssituation

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für die Stadt Wetter (Ruhr) werden um die wesentlichen Lebensmittelmärkte (größer 400 m² Verkaufsfläche) **700 m-Radius** gelegt, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren. Da es sich bei der Darstellung nach 700 m- Nahversorgungsradien lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der u. a. topografische sowie örtliche städtebauliche Gegebenheiten (z. B. mehrspurige Straßen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben, wird auch die **tatsächliche fußläufige 10 Minuten-Netzabdeckung** (10 Minuten-Isochrone) dargestellt (vgl. Karten 2 und 3), sodass die örtlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung finden.⁴¹

Räumlich betrachtet zeigt sich insgesamt eine ausgewogene Verteilung der Lebensmittelmärkte in Wetter (Ruhr).

Im Stadtteil **Alt-Wetter** sind im Hauptzentrum Innenstadt mit Kaufland im Ruhrtal-Center ein SB-Warenhaus sowie mit der Lidl-Filiale in der Bahnhofstraße ein Lebensmitteldiscounter vorhanden. Etwas abseits in der Schöntaler Straße gelegen ist eine Aldi-Filiale im Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ansässig, diese wurde erst kürzlich modernisiert und erweitert und übernimmt eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere zwischen Friedrichstraße, Schöntaler Straße und Ringstraße. Darüber hinaus

⁴¹ Die 10 Minuten-fußläufigen Entfernungen werden mithilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

gibt es im östlichen Bereich der Königstraße noch einen kleinen Nahversorgermarkt. Auch dieser erfüllt eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete, die sich topografisch wesentlich höher befinden als die Innenstadt.

Im Stadtteil **Volmarstein** ist in der Hauptstraße der Lebensmittelbetrieb CAP-Markt ansässig, welcher die Nahversorgung für die südöstlichen Wohnquartiere im Stadtteil Volmarstein (u. a. Von-der-Recke-Straße, Hauptstraße, Schulstraße, Osthausstraße) sicherstellt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie der tlw. unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkbauung ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes in der Ortsmitte von Volmarstein nicht möglich.

Im zu Volmarstein gehörigen Ortsteil **Grundschöttel** befindet sich mit dem Rewe-Markt der derzeit einzige Supermarkt in Wetter. Der Rewe-Markt hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Grundschöttel und darüber hinaus auch für den gesamten Stadtteil Volmarstein. Allerdings weist der zweigeschossige Markt einen erheblichen Modernisierungsrückstand auf. Aufgrund der topographischen Bedingungen, der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnittes ist der Bestandsstandort jedoch nicht für eine umfassende Modernisierung und Erweiterung des Rewe-Marktes geeignet. Mittlerweile ist bekannt, dass Rewe den Markt in Grundschöttel Mitte 2023 schließen wird. Perspektivisch ist eine Verlagerung des Rewe-Marktes an den Standort Demag-Gelände geplant. Hier gibt es Planungen, im Zuge einer Gesamtentwicklung mit Schwerpunkt Wohnen einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Durch die Verlagerung an den Standort Demag-Gelände und den Verbleib des Marktes in Grundschöttel kann die räumliche Versorgungssituation im Stadtteil Volmarstein gesichert werden (vgl. Karte 3).

Ebenfalls im Stadtteil Volmarstein sind eine Aldi-Nord-Filiale am Standort **Schöllinger Feld** sowie ein zu Rewe gehörender Getränkemarkt zu nennen. Beide Betriebe weisen keinen direkten Anschluss an Wohngebiete auf, sind allerdings aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 1 sehr gut mit dem Pkw erreichbar und dienen auch der Nahversorgung des Wohngebietes Schmandbruch südlich der A 1. Derzeit existieren Planungen zur Verlagerung des Aldi Marktes auf eine gegenüberliegende Freifläche sowie eine Verkaufsflächenerweiterung. Durch das Heranrücken des Marktes an die Wohnlage Volmarstein und die dortige Bushaltestelle verbessert sich die fußläufige Versorgungssituation in den dortigen Wohngebieten (vgl. Karte 3).

Im Stadtteil **Wengern** ist an der Osterfelder Straße ein Penny-Markt ansässig. Bei dem Markt handelt es sich um einen zeitgemäßen Lebensmitteldiscounter, der eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion innerhalb des Stadtteils Wengern erfüllt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Hierfür liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.⁴² Durch die Ansiedlung des Edeka-Marktes wird die Nahversorgungssituation in Wengern perspektivisch deutlich verbessert, insbesondere können Kaufkraftabflüsse nach Witten-Bommern zurückgelenkt werden.

⁴² vgl. Stadt Wetter (Ruhr), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“. Stand: 06. November 2017.

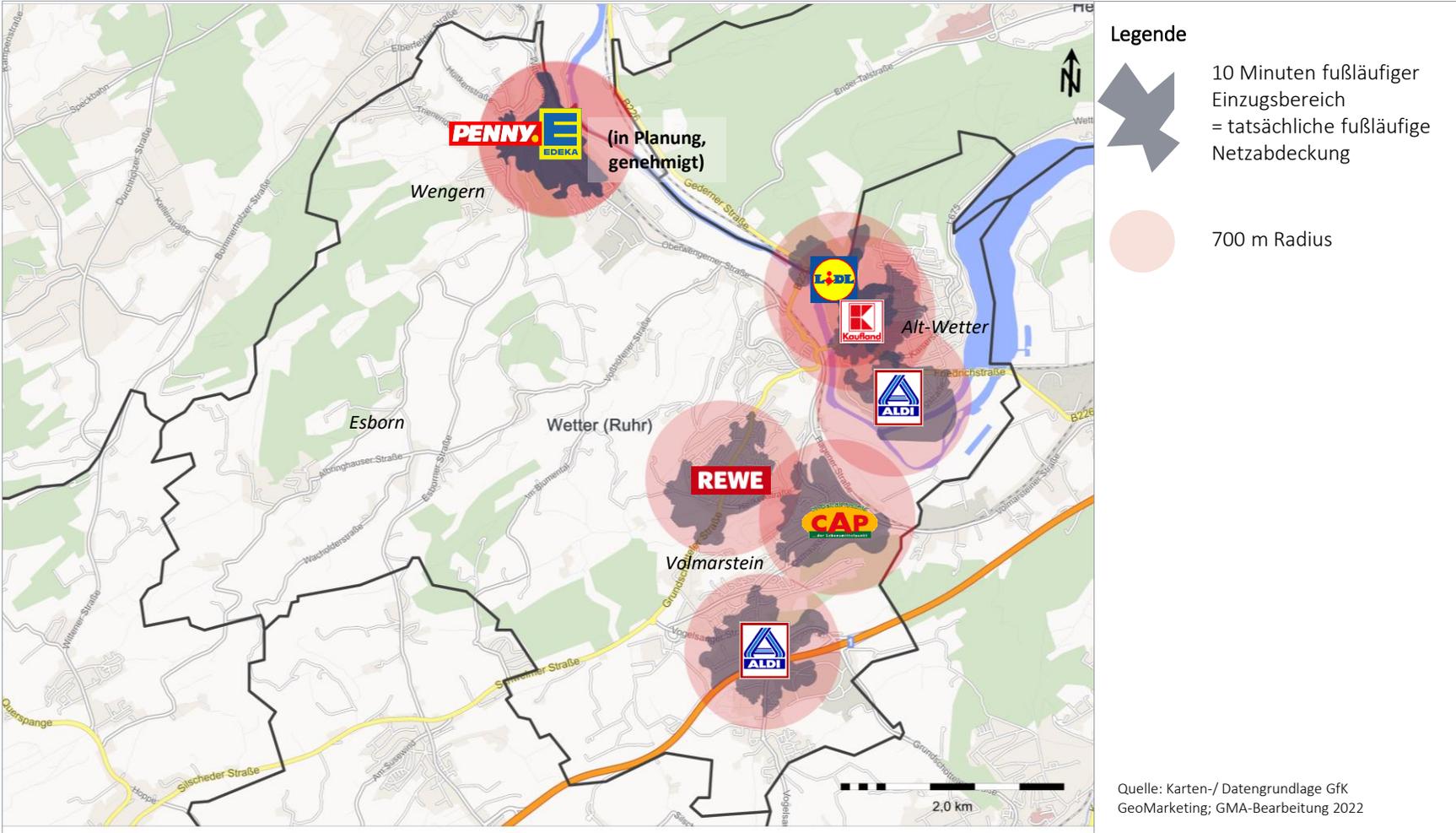
Unter **quantitativen Gesichtspunkten** ist die aktuelle Versorgungssituation in Wetter (Ruhr) deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Mit etwa 299 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner⁴³ liegt der Wert deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 435 m² je 1.000 Einwohner.⁴⁴ Die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Wetter (Ruhr) liegt derzeit bei rd. 78 (vgl. Kapitel III., 3.1.2), was auf gewisse Kaufkraftabflüsse in das Umland (u. a. Hagen, Gevelsberg, Witten) hinweist. Durch die oben genannten Entwicklungen (Verlagerung und Erweiterung von Rewe in Grundschoßtel und Aldi am Standort Schöllinger Feld sowie Neuansiedlung von Edeka in Wengern) kann die quantitative Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Wetter (Ruhr) jedoch perspektivisch deutlich verbessert werden.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist zunächst festzuhalten, dass in Wetter (Ruhr) mit einem bzw. perspektivisch zwei Vollsortimentern (Rewe und perspektivisch Edeka), vier Discountern (2x Aldi-Nord, Lidl, Penny), einem SB-Warenhaus (Kaufland) und kleineren Nahversorgermärkten (u. a. CAP-Markt, Daily) ein ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen ansässig ist. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch zwei Getränkemarkte (Rewe Getränkemarkt, trinkgut), Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien) sowie kleinere Spezialanbieter (u. a. Hofläden, Internationaler Lebensmittelmarkt, Feinkostgeschäft). Bis auf den zu verlagernden Rewe-Markt in Grundschoßtel verfügen die ansässigen Lebensmittelmärkte über durchschnittliche bis zeitgemäße Marktauftritte, auch wenn sie für heutige Verhältnisse zum Teil relativ klein sind (u. a. Aldi / Schöllinger Feld, Lidl / Bahnhofstraße, Penny / Osterfeldstraße).

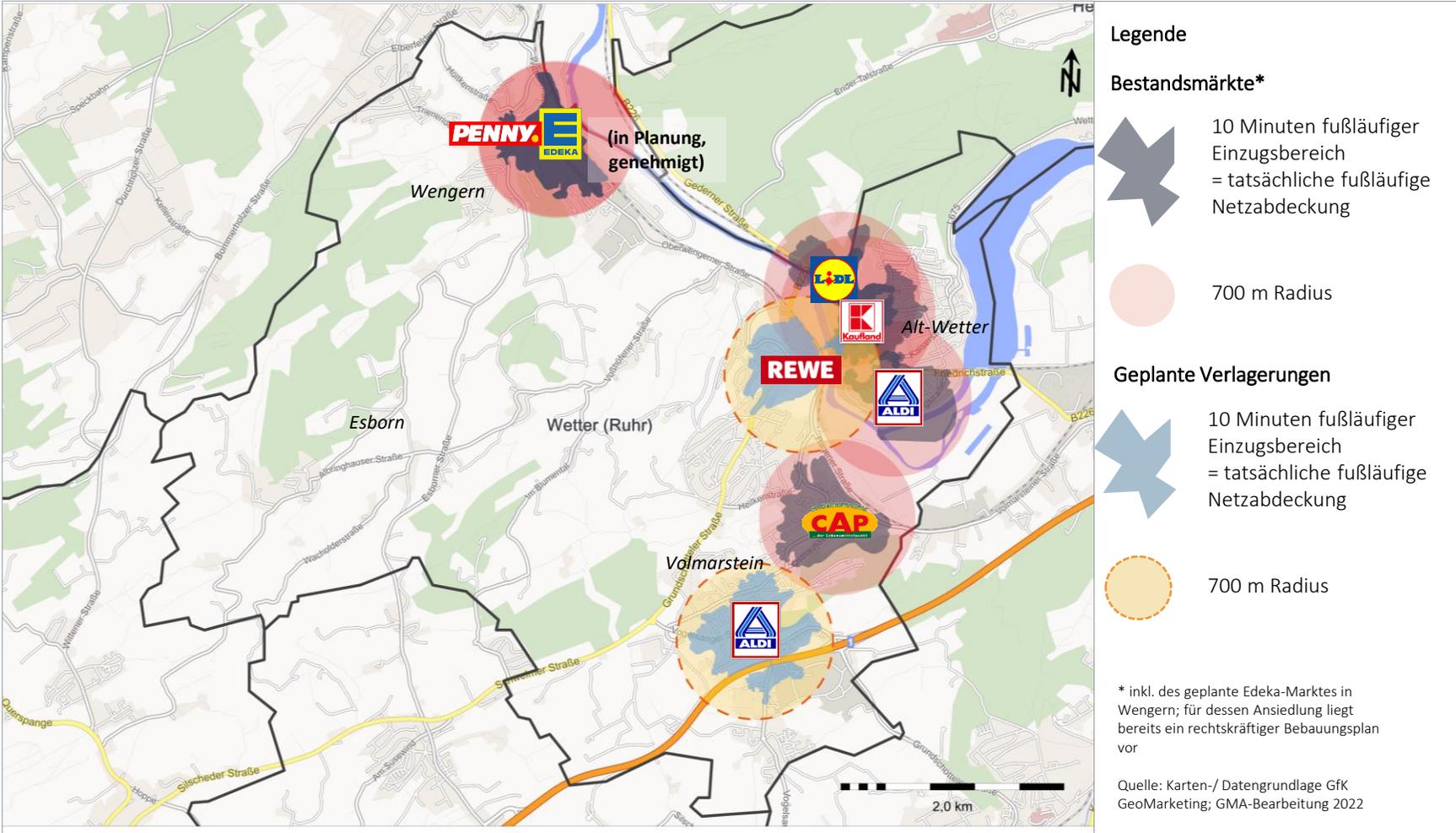
⁴³ Bei der Berechnung der Verkaufsflächenausstattung in Wetter (Ruhr) wurden alle Lebensmittelbetriebe ab 400 m² Verkaufsfläche (inkl. CAP-Markt) mitberücksichtigt.

⁴⁴ Quelle: EHI handelsdaten 2021.

Karte 2: Nahversorgungssituation in der Stadt Wetter (Ruhr) – ohne Planungen



Karte 3: Nahversorgungssituation in der Stadt Wetter (Ruhr) – mit Planungen



2. Nachfragesituation in Wetter (Ruhr)

Nachfolgend werden die nachfragebestimmenden Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Wetter (Ruhr) aufgezeigt, bevor das aktuell zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen und seine perspektivische Entwicklung dargelegt werden.

In Wetter (Ruhr) leben derzeit rd. **rd. 27.530 Einwohner**. Diese verteilen sich auf die Stadtteile Alt-Wetter (rd. 7.975 Einwohner bzw. ca. 29 %), Volmarstein (rd. 11.610 Einwohner bzw. ca. 42 %), Wengern (rd. 6.380 Einwohner bzw. ca. 23 %) und Esborn (rd. 1.580 Einwohner bzw. ca. 6 %).⁴⁵ In den letzten Jahren wies die Stadt eine stagnierende bis leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf. Auch bis zum Jahr 2030 ist von einer stagnierenden bis leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung in Wetter (Ruhr) auszugehen (vgl. Kapitel II., 2).

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.370 € /Jahr⁴⁶.

Davon entfallen auf

/// Nahrungs- und Genussmittel	ca. 2.445 €/Jahr
/// Nichtlebensmittel	ca. 3.925 €/Jahr

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Wetter (Ruhr) liegt dieser mit 105,3 über dem Bundesdurchschnitt (= 100).⁴⁷

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der lokalen Kaufkraftkoeffizienten errechnet sich für Wetter (Ruhr) ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von **184,8 Mio. €**.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Wetter (Ruhr) wie in nachfolgender Tabelle dargestellt⁴⁸:

⁴⁵ Quelle: Meldeamt der Stadt Wetter (Ruhr), Stand: 01/2021, nur Hauptwohnsitze.

⁴⁶ Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Sortimente bei Apotheken. Die Pro-Kopf-Ausgaben ermitteln sich aus den Einzelhandelsumsätzen der jeweiligen Branchen und beziehen sich auf das Jahr 2021.

⁴⁷ Quelle: MB Research (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022 in Deutschland. Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

⁴⁸ Die nachfolgende Tabelle 6 ist lediglich deskriptiv gedacht. Hieraus werden keine Flächenpotenziale für den Einzelhandelsplatz Wetter (Ruhr) abgeleitet.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Wetter (Ruhr)

Branchen	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	70,9
Gesundheit / Körperpflege	13,5
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	5,8
Summe kurzfristiger Bedarf	90,2
Bücher, Schreib- / Spielwaren	7,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	21,4
Summe mittelfristiger Bedarf	28,7
Elektrowaren, Medien, Foto	16,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	18,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	15,5
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	4,7
Sonstige Sortimente ¹	10,9
Summe langfristiger Bedarf	65,9
Nichtlebensmittel	113,9
Summe Einzelhandel	184,8

GMA-Erhebung und -Berechnung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

¹ sonstige Sortimente: Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel wie Kinderwagen)

Insgesamt ist das Kaufkraftvolumen in Wetter (Ruhr) im Vergleich zu 2018 nominell um rd. 12 % von rd. 164,3 Mio. € auf rd. 184,8 Mio. € gestiegen. Dieser Zuwachs ist hauptsächlich auf einen Anstieg der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben zurückzuführen (nominell rd. + 14 %⁴⁹).

3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

3.1 Kennziffern zum Einzelhandel

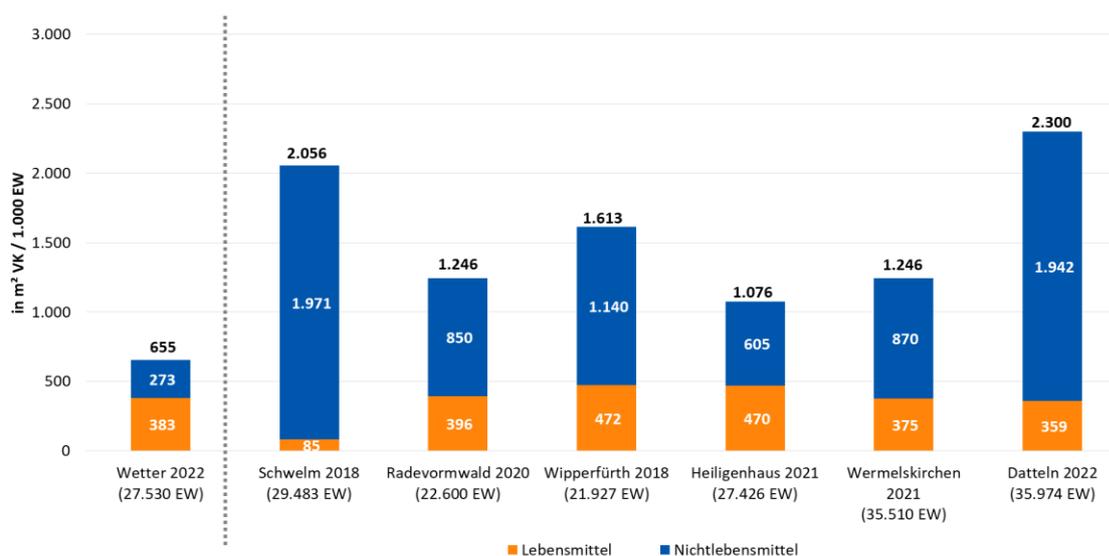
Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern liefert Anhaltspunkte zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes und ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand in Wetter (Ruhr). Dabei handelt es sich um eine rechnerische Beurteilung des Bestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Diese quantitative Analyse wird später durch eine qualitative Bewertung – differenziert nach Branchen – ergänzt und mögliche Entwicklungsperspektiven abgeleitet.

⁴⁹ Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Wetter (Ruhr) aus dem Jahr 2016 wurde eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von ca. 5.570 € pro Person angesetzt.

3.1.1 Verkaufsflächenausstattung

Im Vergleich mit anderen Gemeinden und Städten ähnlicher Größenordnung zeigt sich Wetter (Ruhr) bezüglich der Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner im Lebensmittelbereich als noch durchschnittlich aufgestellt (vgl. Abbildung 11). Hier verfügt die Stadt Wetter (Ruhr) über den vierthöchsten Ausstattungswert der Referenzstädte. Im Nichtlebensmittelbereich⁵⁰ weist Wetter (Ruhr) hingegen eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Dies ist in erster Linie auf das Fehlen flächenintensiver Angebotsformen (z. B. größere Möbel- und Baumärkte) zurückzuführen⁵¹.

Abbildung 11: Regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner



Quelle: GMA-Erhebung 2022 sowie vorliegende Einzelhandelskonzepte der aufgeführten Städte (die Jahreszahlen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung; die Einwohnerstände basieren auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des jeweiligen Einzelhandelskonzepts gültigen Zahlen der städtischen Einwohnermeldeämter; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

3.1.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität⁵² zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Wetter (Ruhr) insgesamt weniger Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 46 deutet per Saldo auf deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet von Wetter (Ruhr) hin (vgl. Abbildung 12), die wiederum mit der Lage der Stadt innerhalb einer sehr intensiven Wettbewerbssituation begründet sind. Die Zentralitätswerte stellen sich in den einzelnen Warengruppen sehr unterschiedlich dar:

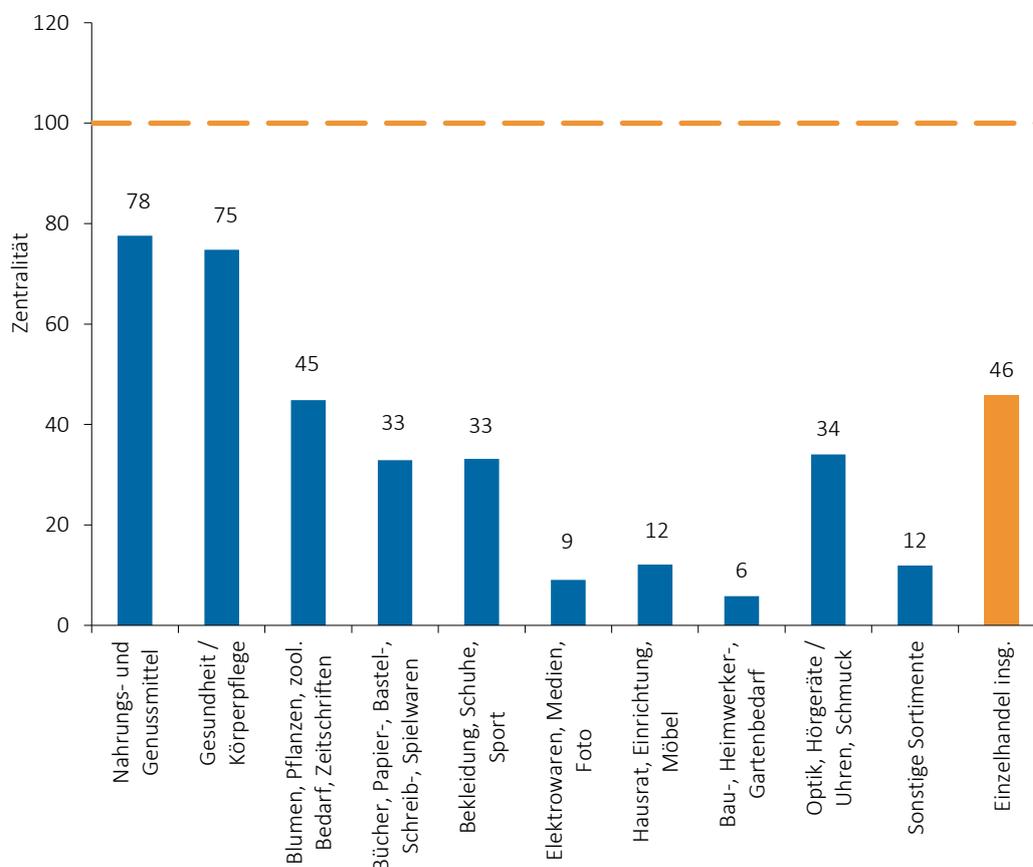
⁵⁰ Der Nichtlebensmittelbereich umfasst alle Branchen und Sortimente außer Nahrungs- und Genussmittel

⁵¹ Die hier zugrunde gelegten Daten basieren auf den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten, die z. T. auf anderen Erhebungssystematiken (z. B. bereinigte / unbereinigte Verkaufsflächen in Mehrbranchenunternehmen) basieren. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Daten der Referenzstädte aus den jeweiligen Einzelhandelskonzepten resultieren, deren Erstellung z. T. bereits einige Jahre zurückliegt. Den allgemeinen Entwicklungstrends der vergangenen Jahre folgend, dürfte die Verkaufsfläche in den Vergleichsstädten – v. a. durch die Erweiterung von Lebensmittelmärkten – tendenziell gestiegen sein. Aus diesen Gründen ist eine direkte Vergleichbarkeit nicht gegeben, vielmehr liefert die Darstellung nur Anhaltswerte.

⁵² Die Einzelhandelszentralität stellt den in Wetter (Ruhr) getätigten Einzelhandelsumsatz der dort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Bedeutungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

- Im **kurzfristigen Bedarf** liegen die Zentralitätswerte von Nahrungs- und Genussmitteln (78) und Gesundheit, Körperpflege (75) im Vergleich zu den weiteren Sortimentsbereichen auf einem relativ hohen Niveau, welches jedoch deutlich unter einem ausgeglichenen Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis von 100 liegt. Der Zentralitätswert des Sortimentes Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften (45) entspricht in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt der Stadt Wetter (Ruhr).
- Im **mittelfristigen Bedarf** deuten die Zentralitätswerte bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren (33) und Bekleidung, Schuhe, Sport (33) auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Dies liegt v. a. an fehlenden Anbietern in Wetter (Ruhr), zum anderen werden in diesen Warensortimenten in der Regel hohe Onlinemarktanteile erzielt (vgl. Kapitel I., 2.3).
- Im **langfristigen Bedarf** kann beim Warensortiment Optik / Uhren, Schmuck noch die meiste Kaufkraft gebunden werden, hier wird ein Zentralitätswert von 34 erreicht. In den Sortimentsbereichen Hausrat, Einrichtung, Möbel (12), Elektrowaren, Medien, Foto (9) und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (6) werden nur äußerst geringe Zentralitätswerte erzielt, da hier nur ein geringes Angebot in Wetter (Ruhr) vorhanden ist. Sonstige Sortimentsbereiche kommen auf einen Zentralitätswert von 12. Auch im langfristigen Bedarf sind die teils sehr geringen Zentralitätswerte auf fehlende Anbieter in Wetter (Ruhr) bzw. auf das starke Angebot in den Oberzentren sowie in Witten zurückzuführen, tlw. aber auch auf eine immer stärkere Orientierung auf den Onlinehandel.

Abbildung 12: Einzelhandelszentralität nach Branchen in Wetter (Ruhr)



100 = ausgeglichene Einzelhandelszentralität; GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

3.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes in Wetter (Ruhr)

Zusammenfassend sind hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelssituation sowie möglicher Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Wetter (Ruhr) folgende Bewertungen und Empfehlungen zu treffen:

Übersicht 2: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale für Wetter (Ruhr)

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> Zentralität von rd. 78 %; unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkten (rd. 299 m² je 1.000 Einwohner) in Wetter (Ruhr) mit einem bzw. perspektivisch zwei Supermärkten (Rewe und perspektivisch Edeka), vier Discountern (2x Aldi-Nord, Lidl, Penny), einem SB-Warenhaus (Kaufland) und kleineren Nahversorgermärkten (u. a. CAP-Markt, Daily) ausgewogenes Angebot der gängigen Betriebstypen; Ergänzung des Angebotes durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien), kleineren Spezialanbietern (u. a. Hofläden, Internationaler Lebensmittelmarkt, Feinkostgeschäft) und Getränkemärkten Räumlich ausgewogene Verteilung der ansässigen Lebensmittelmärkte in Wetter (Ruhr). Modernisierungs- / Erweiterungsbedarf bei Rewe (Grundschötteler Straße); dieser schließt am jetzigen Standort und soll perspektivisch auf das ehemalige Demag-Gelände in Grundschöttel (Gesamtentwicklung mit Schwerpunkt Wohnen) verlagert werden, da eine Anpassung an einen zeitgemäßen Marktauftritt mit entsprechender Verkaufsflächendarstellung und Stellplätzen am Bestandsstandort nicht möglich ist Zudem existieren Planungen zur Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Marktes am Standort Schöllinger Feld auf eine gegenüberliegende Freifläche, wodurch dieser näher an die Wohnlage Volmarstein heranrücken und sich somit die fußläufige Versorgungssituation in den dortigen Wohngebieten verbessern würde restliche Anbieter verfügen über durchschnittliche bis zeitgemäße Marktauftritte 	<ul style="list-style-type: none"> Ansiedlung eines Vollsortimenters in Wengern / Osterfelder Straße (hier existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan) Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes in Grundschöttel an den Standort des ehemaligen Demag-Geländes, sodass sich dieser zukunftsfähig aufstellen kann und der Verbleib des Anbieters in Grundschöttel / Volmarstein gesichert wird Verlagerung und Erweiterung von Aldi-Nord (Schöllinger Feld) auf die gegenüberliegende Freifläche zwischen Schöllinger Feld und Vogelsanger Straße zur Verbesserung der fußläufigen Versorgungssituation in den angrenzenden Wohngebieten Bestandssicherung der sonstigen wesentlichen Lebensmittelanbieter in Wetter (Ruhr)
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> Zentralität von rd. 75 % Drogeriewarenangebot wird durch Drogeriemarkt Rossmann im Ruhrtal-Center sowie durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte abgedeckt; insgesamt sechs Apotheken (davon 3x in Alt-Wetter, 2x in Volmarstein und 1 x in Wengern) in Wetter (Ruhr) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Ergänzung durch einen kleineren Drogeriemarkt im Stadtgebiet von Wetter (Ruhr) grundsätzlich darstellbar, allerdings nur an einem geeigneten Standort in einem zentralen Versorgungsbereich

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentralität von rd. 45 % ▪ im Bereich Blumen, Pflanzen mehrere kleinere Fachgeschäfte in Wetter (Ruhr) vorhanden ▪ Angebot im zoologischen Bedarf wird allein durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes Rossmann abgedeckt ▪ Deckung des Angebotes bei Zeitschriften durch diverse Kioske und Randsortimente der Lebensmittelmärkte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzial für einen mittelflächigen Zoofachmarkt ist gegeben. ▪ in den anderen Sortimenten der Warengruppe kein akuter Handlungsbedarf
Bücher, Papier-, Bastel-Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentralität liegt bei rd. 33 % ▪ in den Stadtteilen Alt-Wetter und Volmarstein ist jeweils eine Buchhandlung ansässig; in Wengern existiert ein Antiquariat ▪ Papier-, Bastel- Schreib- und Spielwaren werden in Geschäften mit integrierten Postfilialen (Lotto Totto) im Ruhrtal-Center und im Nahversorgungszentrum Wengern sowie in einem Kiosk (ebenfalls Nahversorgungszentrum Wengern) geführt; zudem existiert ein Modelbahngeschäft in Alt-Wetter ▪ Angebotsergänzung durch Randsortimente der Nonfood-/ Textildiscounter Tedi und Kik sowie der Lebensmittelmärkte (insbesondere Kaufland) ▪ insgesamt sehr kleinteiliges Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifizierung bzw. Erweiterung des Angebotes ist grundsätzlich möglich. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Warengruppe durch die gewachsenen Marktanteile des Onlinehandels stark unter Druck steht.
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentralität von rd. 33 % ▪ als wesentliche Bekleidungsanbieter sind das Bekleidungsfachgeschäft Cruse Fashion in der Kaiserstraße sowie die Bekleidungsfachmärkte Kik, Jeans Fritz und Ernsting's family im Ruhrtal-Center zu nennen ▪ Angebot bei Schuhen beschränkt sich auf den Schuhfachmarkt Deichmann im Ruhrtal-Center ▪ alle genannten Anbieter sind im Hauptzentrum Innenstadt ansässig ▪ im Sportbekleidungssegment kein Anbieter existent 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Konkurrenz durch den Onlinehandel ist im Bekleidungssegment die Konzentration auf Bestandssicherung zu empfehlen, auch wenn eine Ausdehnung des Angebotes (insbesondere bei Sportbekleidung) wünschenswert wäre ▪ Ergänzung des Angebotes durch spezialisierte Anbieter, die ein größeres Einzugsgebiet als Wetter (Ruhr) bedienen, sind hingegen darstellbar

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
Elektrowaren, Medien, Foto	<ul style="list-style-type: none"> ▪ insgesamt sehr niedrige Zentralität (rd. 9 %) ▪ grundsätzlich hohe Konkurrenz mit den naheliegenden Oberzentren (Dortmund, Bochum, Wuppertal und Hagen) sowie dem Internet ▪ lediglich ein Handyshop und vereinzelte kleinteilige Spezialanbieter in Wetter (Ruhr) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung des Angebotes darstellbar, jedoch größere Ansiedlung unter Berücksichtigung der Marktsituation weniger zu erwarten, ggf. als Ergänzung zu Handwerksbetrieben im spezialisierten Segment
Hausrat, Einrichtung, Möbel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentralität von insgesamt rd. 12 % ist als niedrig zu bewerten ▪ Abdeckung der Sortimente Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Heimtextilien lediglich im niedrigpreisigen Segment; Nonfood-Discounter Tedi und Kik im Ruhrtal-Center vertreten ▪ bei Möbeln ein kleineres Küchenstudio sowie ein Matratzenfachmarkt in Wetter (Ruhr) ansässig ▪ gute Angebotssituation im Umland (v. a. Oberzentren Wuppertal u. a. mit IKEA, Roller und SB Möbel Boss, Dortmund u. a. mit IKEA, 2x Roller, Poco und Bochum u. a. mit Hardeck, diverse Küchenmöbelanbieter) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Einrichtungsbedarf sind Ansiedlungen von entsprechenden Betrieben angesichts des starken Wettbewerbs im Umland nur schwer zu realisieren. ▪ Denkbar sind Ansiedlungen kleiner bis mittelgroßer Betriebe mit spezialisiertem Angebot
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ niedrige Zentralität von rd. 6 % ▪ lediglich ein mittelgroßes Werkzeuggeschäft an der REME-Straße existent ▪ gute Angebotssituation in den Nachbarstädten Hagen (u. a. mit Bauhaus und Hellweg) und Witten (u. a. mit Bauhaus und Hammer) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund starker Konkurrenzsituation mit den Nachbarstädten ist kein Potenzial für einen größeren Baumarkt in Wetter gegeben ▪ Angebote im spezialisierten Bereich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche darstellbar
Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentralität rd. 34 % ▪ nach Wegfall des Juweliers an der Kaiserstraße ist bei Uhren / Schmuck kein Anbieter im Stadtgebiet von Wetter (Ruhr) mehr vorhanden ▪ im Bereich Optik / Akustik zwei Optiker und ein Hörgerätekustiker ansässig 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kleinteilige Ergänzung durch Juwelier darstellbar; vorzugsweise innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
Sonstige Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentralität rd. 28 % ▪ Abdeckung des Angebotes durch zwei Fahrradfachgeschäfte im Nahversorgungszentrum Wengern, ein Kfz-Ersatzteilgeschäft im Hauptzentrum Innenstadt, zwei Gebrauchtwaren- / Second-Hand-Läden, einen Spezialanbieter für Sicherheitstechnik sowie der Nonfood-Discounter Tedi 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insgesamt besteht kein Handlungsbedarf; Lenkung der Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche; weitere branchenspezifische Ansiedlungen sind grundsätzlich möglich

GMA-Empfehlungen 2022

IV. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wetter (Ruhr)

Aufbauend auf den Analyseergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation sowie den abgeleiteten branchenbezogenen Empfehlungen erfolgt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2018 zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Wetter (Ruhr). Dabei wird neben den **städtebaulichen Zielsetzungen** auch das **Sortimentskonzept** sowie das **Standortkonzept** überprüft und angepasst.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Wetter (Ruhr) wurden im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2018 umformuliert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen (Konkurrenz durch den Online-Handel; Auswirkungen der Corona-Pandemie) ist der Fokus auf den Schutz und die Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Wetter (Ruhr) zu richten. Dementsprechend sind die folgenden Ziele zu formulieren:

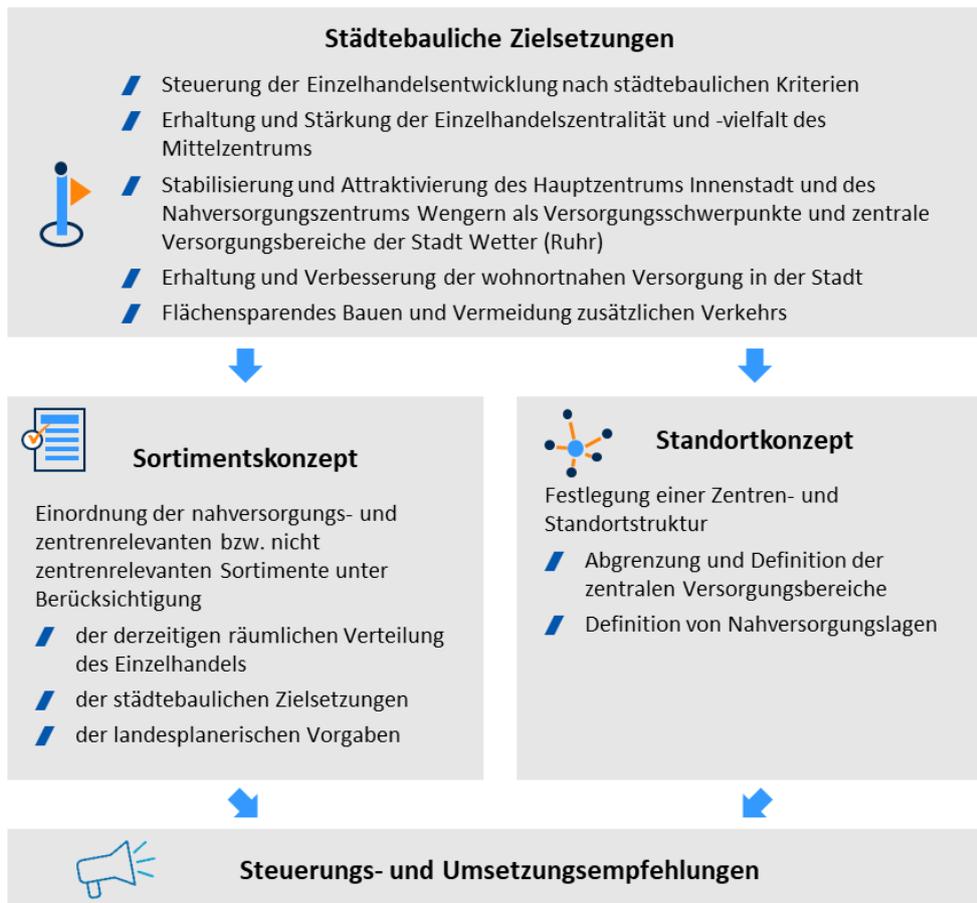
- /// Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach städtebaulichen Kriterien
- /// Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und -vielfalt des Mittelzentrums
- /// Stabilisierung und Attraktivierung des Hauptzentrums Innenstadt und des Nahversorgungszentrums Wengern als Versorgungsschwerpunkte und zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Wetter (Ruhr)
- /// Erhaltung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in der Stadt
- /// Flächensparendes Bauen und Vermeidung zusätzlichen Verkehrs

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt (vgl. Abbildung 13).

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- /// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept wird die Grundlage für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von betrieblichen oder städtebaulichen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

Abbildung 13: Wesentliche Bausteine des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2022

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandels assortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der **zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimente** erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

In Nordrhein-Westfalen wird im LEP 2017 ein verbindlicher Kern an Sortimenten festgelegt, die stets als zentrenrelevant anzusehen sind. Gemäß LEP NRW prägen diese Sortimente in besonderem Maße die Angebotsstrukturen nordrhein-westfälischer Innenstädte. Sie leisten

einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen aufgrund ihrer Magnetfunktion zu einer Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.

Folgende Sortimente sind demnach stets **zentrenrelevant**:

- /// Papier- / Büro- / Schreibwaren
- /// Bücher
- /// Bekleidung, Wäsche
- /// Schuhe, Lederwaren
- /// medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- /// Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- /// Spielwaren
- /// Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- /// Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- /// Uhren, Schmuck
- /// Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- /// Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Darüber hinaus können ortsspezifische Sortimentslisten weitere zentrenrelevante Sortimente ausweisen. Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, die sich positiv auf die städtebauliche Attraktivität der Zentren auswirken. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

Des Weiteren sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Sie sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großsteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und auf Basis der GMA-Erfahrung erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

Übersicht 3: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix
3. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6. Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2022

- Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus sind jedoch auch die stadtpolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Wetter (Ruhr) bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.
- Als zweites Kriterium gibt die „**Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- Das dritte Kriterium „**Magnetfunktion**“ bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- Als viertes Bewertungskriterium gehen die „**Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten**“ in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. In der Regel ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.

- /// Das fünfte Kriterium wurde allgemein als „**Warenbeschaffenheit / Transport**“ definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- /// Das sechste Kriterium „**Flächenbedarf**“ zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

2.3 Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Wetter (Ruhr)

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Wetter (Ruhr) dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Wetter (Ruhr) orientiert (vgl. Kapitel V., 1.4), sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen in den zentralen Versorgungsbereichen möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Tabelle 7: Sortimentsliste der Stadt Wetter (Ruhr) (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> - Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> - <u>Bücher</u> - <u>Spielwaren</u> - <u>Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf</u> - Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u> - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u> - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - <u>Schuhe, Lederwaren</u> - <u>Sportartikel inkl. Sportbekleidung, -schuhe, ohne Großgeräte</u> - <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</u>, Wohnaccessoires, Dekoartikel - Kunstgewerbe, Antiquitäten - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien, Gardinen und -zubehör, Kurzwaren, Handarbeiten - <u>Uhren, Schmuck</u> - Optik, Akustik - Musikalien, Musikinstrumente - Briefmarken, Münzen - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</u> - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - <u>Campingartikel</u> (ohne Großgeräte und Campingmöbel) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf, lebende Tiere - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen - Möbel (inkl. Kücheneinrichtungen, Gartenmöbel, Büromöbel, Badmöbel) - Matratzen, Bettwaren (z. B. Bettdecken) - Elektroinstallationsbedarf - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung) - Angelbedarf, Jagdbedarf - Erotikartikel - Auto- / Motorradzubehör - Kinderwagen, Autokindersitze
nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren - <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - <u>pharmazeutische Artikel</u> - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen 	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2022, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

Die Sortimentsliste der Stadt Wetter (Ruhr) ist an die lokale Situation angepasst und damit **stadtspezifisch**. Zur Einordnung der Sortimente im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2018 ist, neben kleineren begrifflichen Änderungen, auf folgende Aspekte gesondert hinzuweisen:

- /// In der Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 werden **Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper** als zentrenrelevantes Einzelhandelsortiment eingestuft. Dieses Sortiment wird derzeit von keinem Anbieter in Wetter (Ruhr) als Kernsortiment geführt. Da es sich um ein klassisches Randsortiment eines Bau- bzw. Möbelmarktes handelt und dieses immer seltener in innerstädtischen Fachgeschäften angeboten wird, wird die Einstufung des Sortimentes als nicht zentrenrelevant empfohlen.
- /// Das Sortiment **Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz** wird in der Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 nicht explizit aufgeführt. Aufgrund der sperrigen Warenbeschaffenheit und der erschwerten Transportmöglichkeiten dieser Artikel wird hier die Einstufung als nicht zentrenrelevant empfohlen.
- /// Auch die Sortimente **Angelbedarf, Jagdbedarf** und **Erotikartikel** wurden 2018 noch nicht gelistet. Aufgrund des Fehlens von Anbietern in den zentralen Versorgungsbereichen von Wetter und im restlichen Stadtgebiet von Wetter (Ruhr)s sowie des sehr spezialisierten Sortimentscharakters ohne Verknüpfung zu anderen zentrenrelevanten Sortimenten wird die Einstufung des Sortimentes als nicht zentrenrelevant empfohlen.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der zukünftigen Bewertung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen des Standortkonzepts eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Wetter (Ruhr) in eine Zentren- und Standortstruktur.

Des Weiteren werden die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO (vgl. Kapitel I., 4) festgelegt und räumlich abgegrenzt. Auf dieser Basis werden standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

3.1 Überprüfung des Standortkonzepts (2018)

Das geltende Standortkonzept der Stadt Wetter (Ruhr) aus dem Jahr 2018 sieht eine hierarchisch angelegte Standortstruktur vor:

- /// Als **zentrale Versorgungsbereiche** wurden das Hauptzentrum Innenstadt sowie die folgenden drei Nahversorgungszentren abgegrenzt:
 - Nahversorgungszentrum Wengern
 - Nahversorgungszentrum Volmarstein
 - Nahversorgungszentrum Grundschöttel

- Der östliche Teilbereich der Königstraße wurde als **Nahversorgungslage** definiert
- Darüber hinaus wurde der Standortbereich Schöllinger Feld in Volmarstein (Gewerbegebietslage u. a. mit Aldi Nord und Rewe Getränkemarkt) als **Sonderstandort** ausgewiesen.

Zur Überprüfung des Standortkonzepts aus dem Jahr 2018 wurden alle ausgewiesenen Zentren sowie die Standorte mit Versorgungsfunktion ergebnisoffen anhand aktueller Abgrenzungskriterien aus der Rechtsprechung, der aktuellen Verkaufsflächenausstattung sowie der Versorgungsbedeutung untersucht. Zentral waren dabei die Fragen, ob die 2018 ausgewiesenen Zentren den rechtlich bzw. städtebaulich begründeten Festlegungskriterien 2022 entsprechen und ihren zugewiesenen Versorgungsauftrag noch wahrnehmen (können).

3.2 Fortschreibung des Standortkonzepts (2022)

Unter Berücksichtigung der in Wetter (Ruhr) bestehenden Einzelhandelsausstattung und der damit ausgeübten Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit ergibt sich vor dem Hintergrund der Überprüfung des Standortkonzepts 2018 die in Übersicht 4 dargestellte aktualisierte Zentren- und Standortstruktur.

Weiterhin als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden das **Hauptzentrum Innenstadt** (vgl. Kapitel IV., 3.3.1) sowie das **Nahversorgungszentrum Wengern** (vgl. Kapitel IV., 3.3.2).

Für die 2018 noch als Nahversorgungszentren ausgewiesenen Standortbereiche **Volmarstein** und **Grundschöttel** wird jeweils die Einstufung als **Nahversorgungslage** empfohlen (vgl. nachfolgendes Kapitel 3.4.1). Diese Rückstufung ist aufgrund des geringen und insgesamt rückläufigen Einzelhandelsbesatzes an den beiden Standorten vorzunehmen. Im Vergleich zu 2018 konnte keine Weiterentwicklung der Standortbereiche festgestellt werden. Da die Standortbereiche auch keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ausüben, sind sie nicht als zentrale Versorgungsbereiche i. S. der Rechtsprechung zu sehen. Als Nahversorgungslage bestätigt wird der Standortbereich **Königstraße**.

Gegenüber 2018 weggefallen ist der **Sonderstandort Schöllinger Feld**. Hier ist eine Verlagerung des heutigen Aldi Bestandsmarktes auf eine an der Vogelsanger Straße gelegene Freifläche vorgesehen. Der Verlagerungsstandort weist einen deutlichen Wohngebietsbezug auf und kann als **siedlungsräumlich integriert** bewertet werden. Ebenfalls den sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen zuzuordnen ist der solitäre Lebensmittelmarkt Aldi-Nord am Standort Schöntaler Straße in Alt-Wetter sowie perspektivisch der Verlagerungsstandort von Rewe auf dem ehemaligen Demag-Gelände in Grundschöttel (vgl. Kapitel 3.4.1).

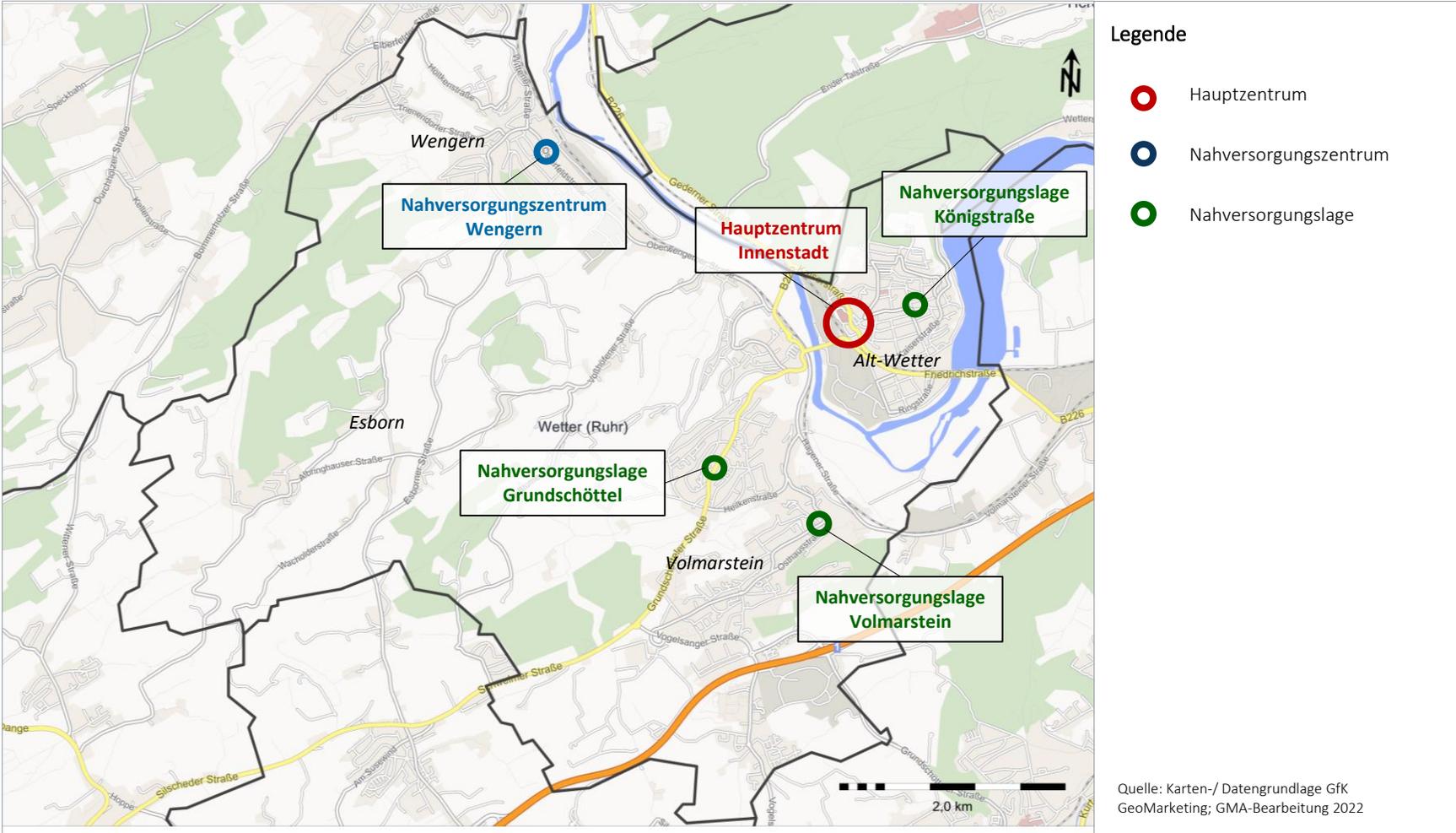
Mit dem Wegfall des Sonderstandortes Schöllinger Feld existiert in Wetter (Ruhr) fortan kein Sonderstandort des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels. Während im Gewerbegebiet Schöllinger Feld Einzelhandel komplett ausgeschlossen ist, bestehen in sonstigen Gewerbegebieten keine Flächenpotenziale für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Gegenwärtig liegen der Stadt Wetter (Ruhr) keine Anfragen für entsprechende Einzelhandelsvorhaben vor. Bei etwaigen Anfragen in Zukunft ist eine einzelfallbezogene Abwägung zu empfehlen. Umnutzungen bestehender Gewerbebetriebe durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind, angesichts der niedrigen Zentralität und der geringen Ausstattung in Wetter (Ruhr), zwar sinnvoll, können aktuell jedoch nicht planerisch gelenkt werden.

Übersicht 4: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Wetter (Ruhr) (2022)

Zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO	Hauptzentrum	<ul style="list-style-type: none"> Innenstadt (u.a. mit Kaufland, Lidl) 	Zentrale Versorgungsbereiche gemäß: § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG	
	Nahversorgungszentrum	<ul style="list-style-type: none"> Wengern (u.a. mit Penny, perspektivisch: Edeka) 		
	Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	Nahversorgungslagen	<ul style="list-style-type: none"> Volmarstein (u. a. mit CAP-Markt) Grundschtötel (u. a. mit Rewe) Königstraße (u. a. mit Nahversorgermarkt) 	wohnnortnahe, fußläufig erreichbare, siedlungsräumlich integrierte Lagen; Nahversorgungsstandorte mit mindestens einem Lebensmittelmarkt <u>und weiteren</u> , meist kleinteiligen arrondierenden Handelsnutzungen, die teilweise gewisse zentrumsbildende Funktionen einnehmen, jedoch nicht Quantität und die Versorgungsbedeutung (über den unmittelbaren Nahbereich hinaus) von zentralen Versorgungsbereichen aufweisen; versorgungsstruktureller Schutzstatus gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
		Siedlungsräumlich integrierte Lagen	<ul style="list-style-type: none"> siedlungsräumlich integrierte solitäre Lebensmittelmärkte (u.a. Aldi / Schöntaler Straße sowie perspektivisch Verlagerungsstandorte Aldi / Schöllinger Feld und Rewe / ehem. Demag-Gelände) sonstige, i. d. R. kleinteilige Handelsnutzungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Bäckerei, Metzgerei, Blumengeschäft) in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen 	wohnnortnahe, fußläufig erreichbare, siedlungsräumlich integrierte Lagen; <u>solitäre</u> Nahversorgungsstandorte (größere Lebensmittelmärkte) <u>ohne weitere</u> arrondierende Nutzungen oder sonstige i. d. R. kleinteilige Handelsnutzungen; versorgungsstruktureller Schutzstatus gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen		Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	autokundenorientierte, siedlungsräumlich nicht-integrierte Standorte, v.a. Gewerbegebiete	

GMA-Empfehlung 2022

Karte 4: Zentren und Standortstruktur in der Stadt Wetter (Ruhr)



3.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Wetter

3.3.1 Hauptzentrum Innenstadt

Einwohner ⁵³	Januar 2021
▪ Stadtteil Alt-Wetter	7.975
▪ Stadt Wetter (Ruhr)	27.530

Versorgungsgebiet: Gesamtstadt Wetter (Ruhr) (rd. 27.530 Einwohner)

Ausstattung

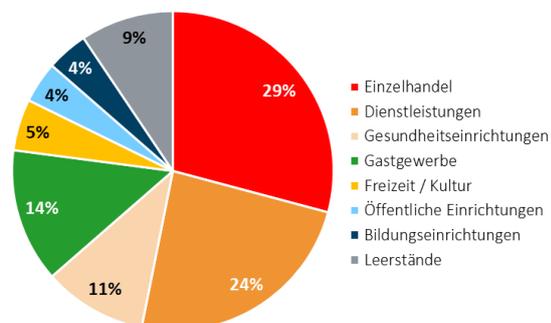
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	10	36	4.755	52	28,1	69
Nahrungs- und Genussmittel	7	25	3.585	39	21,7	54
Gesundheit / Körperpflege	3	11	1.045	11	5,5	14
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	-	-	125	1	1,0	2
mittelfristiger Bedarf	9	32	2.800	31	7,7	19
langfristiger Bedarf	9	32	1.595	17	4,7	11
Einzelhandel insgesamt	28	100	9.150	100	40,5	100

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

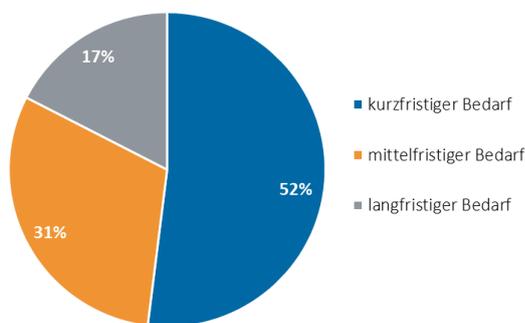
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

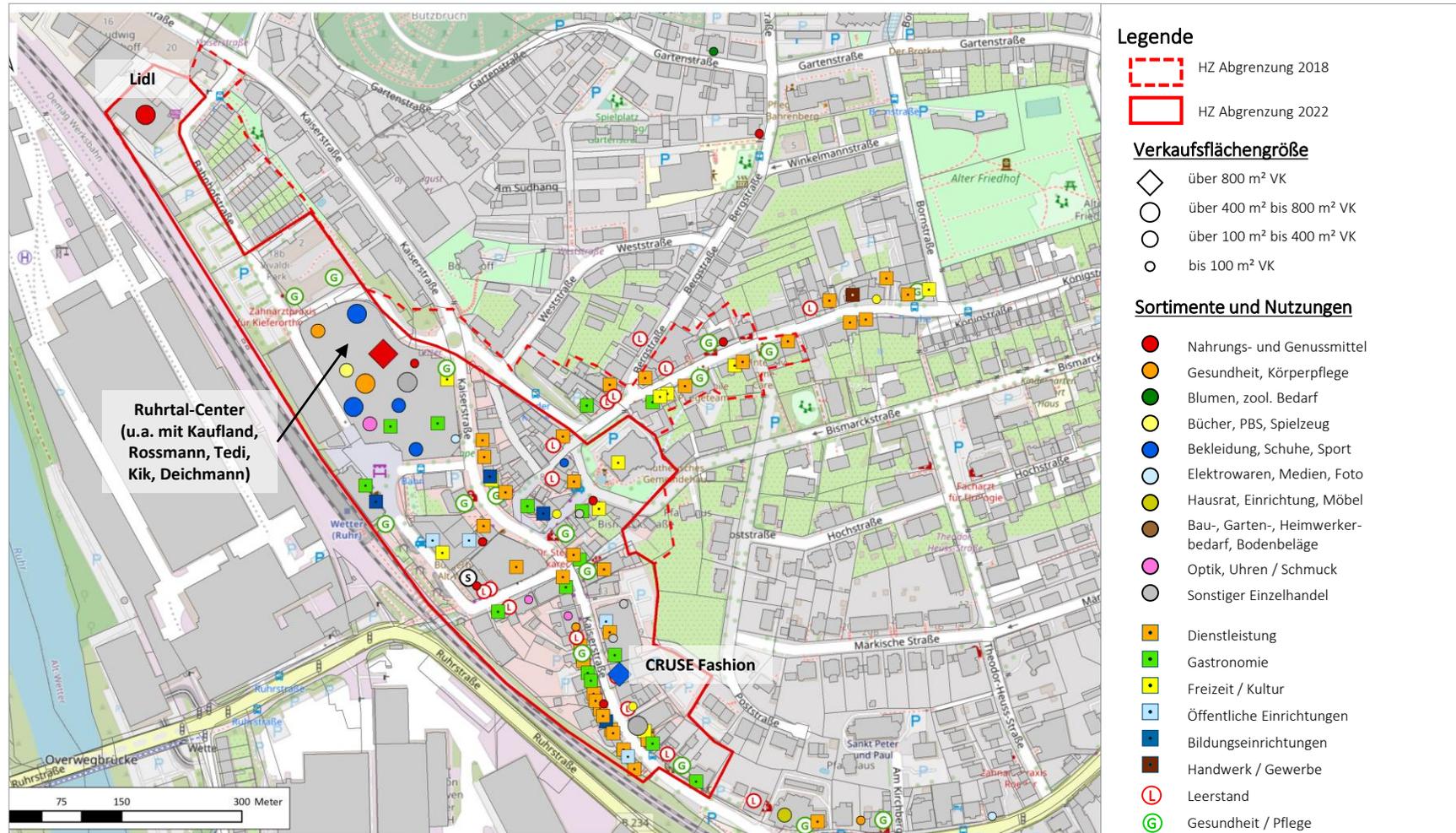


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² Kaufland
- größer 800 bis 1.500 m² Cruse Fashion
- 400 bis 800 m² u. a. Lidl, Kik, Rossmann, Tedi, Deichmann
- bis unter 400 m² u. a. Jeans Fritz, Ernesting's family, Apollo Optik, Bücherstube Draht

⁵³ Quelle: Meldeamt der Stadt Wetter (Ruhr), Stand: 01/2021, nur Hauptwohnsitze.

Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Räumliche Situation

- zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt erstreckt sich in Nordwest-Südost-Richtung entlang der Bahnhofstraße bzw. Kaiserstraße (ca. 600 – 700 m Luftlinie); in Südwest-Nordost-Richtung umschließt das Hauptzentrum den Bereich zwischen Bahnlinie im Westen und Einmündungsbereich Königstraße / Bismarckstraße (Ende der Fußgängerzone) im Osten (ca. 200 m Luftlinie)
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch Bahntrasse im Westen sowie durch umgebende Wohnnutzungen und auslaufende Geschäftsbesätze im Norden, Osten und Süden
- Haupteinkaufslage mit höchster Einzelhandelsdichte und Fußgängerfrequenz befindet sich im Ruhrtal-Center sowie im angrenzenden Bereich der Kaiserstraße; als Magnetbetriebe im Ruhrtal-Center sind der Lebensmittelanbieter Kaufland und der Drogeriemarkt Rossmann zu nennen; als Magnetbetrieb außerhalb des Centers ist v. a. das Modegeschäft Cruse Fashion in der Kaiserstraße sowie der Lebensmitteldiscounter Lidl in der Bahnhofstraße anzuführen
- gegenüber 2018 leichte Verkleinerung des Zentrums (Reduktion, Konzentration); kompaktere Abgrenzung v.a. im nordwestlichen Bereich des Zentrums aufgrund des Überwiegens von Wohnnutzungen sowie im östlichen Bereich des Zentrums (Königstraße) aufgrund des auslaufenden Geschäfts- und Nutzungsbesatzes; in der Königstraße sind mittlerweile vermehrt Leerstände vorzufinden

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** sichern derzeit im Wesentlichen zwei Lebensmittelmärkte (Kaufland, Lidl), eine Bäckerei, mehrere Kioske, eine Apotheke sowie ein Drogeriemarkt die Nahversorgung; der Schwerpunkt entfällt mit mehr als der Hälfte der Verkaufsfläche auf kurzfristigen Bedarfsbereich; weiterer Schwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich (ca. 31 % der Verkaufsfläche) und hier insbesondere im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport (ca. 21 %); auf den langfristigen Bedarfsbereich entfallen rd. 17 % der Verkaufsfläche
- einzige großflächige Anbieter innerhalb des Hauptzentrums sind Kaufland im Ruhrtal-Center sowie das Textilkaufland Cruse Fashion in der Kaiserstraße; ansonsten wird das Zentrum im Wesentlichen durch kleinteiligen Einzelhandel geprägt, der mit einzelnen mittelgroßen Anbietern (u. a. Lidl, Kik, Rossmann, Tedi, Deichmann) durchmischt ist
- das Zentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Wetter (Ruhr)
- das Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst vielfältige Dienstleistungsangebote (u. a. Banken und Versicherungen, Rechtsanwalt, Friseur, Reisebüro), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Allgemein- arztpraxen, diverse Fachärzte), Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Pizzerien, Imbisse, Cafés), Freizeit- und Kulturangebote (u. a. Fitnessstudio) sowie öffentliche Einrichtungen und Bildungseinrichtungen (u. a. Rathaus mit Bürgerbüro, Stadtbücherei) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2018

- deutlicher Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 36 auf 28 (ca. - 22 %)
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 890 m² (ca. - 9 %); Rückgang insbesondere im langfristigen Bedarfsbereich (rd. - 540 m² Verkaufsfläche bzw. rd. - 25 %)
- Verringerung im Geschäftsbesatz hängt v. a. mit Wegfall zahlreicher kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe sowie in Teilen mit Verkleinerung der Zentrumsabgrenzung im Nordosten (Königstraße) zusammen

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- mit ca. 600 - 700 m Nordwest-Südost- bzw. ca. 200 m Südwest-Nordost-Ausrichtung fußläufige Erlebbarkeit noch gegeben; obschon deutliches Topographiegefälle zwischen Nordosten (Königstraße / Bismarckstraße) und Südwesten (u. a. Kaiserstraße / Ruhrtal-Center / Bahnhofstraße) auszumachen ist
- Kernbereich des Zentrums (Ruhrtal-Center und angrenzender Bereich der Kaiserstraße) mit höchster Nutzungsdichte und meist durchgängig zusammenhängendem Besatz an Erdgeschossnutzungen bei hoher Bebauungsdichte; weiterhin ausgeprägter Nutzungsbesatz entlang der südöstlichen Kaiserstraße allerdings hier mit Schwerpunkt auf Komplementärnutzungen (insbesondere Dienstleistung-

gen); deutlich auslaufender Einzelhandels- und Nutzungsbesatz in Richtung Nordwesten (Bahnhofstraße) und Nordosten (Königstraße / Bismarckstraße) des Zentrums; insbesondere in der Königstraße werden Trading-Down-Effekte (vermehrt Leerstände) ersichtlich

- Mit Ausnahme des Abschnitts der Königstraße zwischen Bismarckstraße und Kaiserstraße ist der komplette zentrale Versorgungsbereich mit dem Pkw befahrbar, allerdings in vielen Bereichen verkehrsberuhigt; in Teilen starke Verkehrsbelastung vernehmbar
- grundsätzlich gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Bundesstraßen B 234 und B 226 sowie die nordöstlich angrenzenden Straßen Alt-Wetters (u. a. Königstraße / Kaiserstraße)
- Anbindung des Zentrums an den ÖPNV wird insbesondere durch Bahnhof Wetter (Ruhr) und zentrale Bushaltestelle Wetter Bf. im Südwesten des Zentrums sowie diverse weitere Bushaltestellen (u. a. An der Kirche, Kaiserstraße) in unmittelbarer Nähe des zentralen Versorgungsbereiches sichergestellt
- gute Stellplatzsituation im Zentrum vorhanden; neben dem Parkhaus im Ruhrtal-Center sowie den Stellplatzanlagen im Bereich der Bahnhofstraße ist in vielen Bereichen der Innenstadt straßenbegleitendes Parken möglich

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Sicherung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Wetter (Ruhr) mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet
- ▶ Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt. Weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment sollten bevorzugt im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt stattfinden.
- ▶ Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Siedlungsbereiche Alt-Wetters
- ▶ Erweiterungsmöglichkeiten des Lidl-Marktes prüfen (ggf. durch Zusammenlegung mit nordöstlich angrenzendem Grundstück)
- ▶ Wiederbelebung der derzeit leerstehenden Ladenlokale zur Steigerung der Attraktivität in der Innenstadt und damit einem Entgegenwirken des Trading-Down-Prozesses (insbesondere im Bereich der Königstraße / Bismarckstraße). Kleinteilige Einheiten können für spezialisierte Angebote und individuelle Konzepte genutzt werden, um den Einzelhandelsplatz Innenstadt Wetter in Zusammenschau mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen zu profilieren. Hierzu ist jedoch ein gewisses Maß an Durchhaltevermögen und „Experimentierfreudigkeit“ nicht nur auf Seiten möglicher Gewerbetreibender, sondern auch auf Seiten der Vermieter notwendig, da solche Konzepte in kleinen Städten wie Wetter (Ruhr) nur aus dem inhabergeführten Handel kommen können.
- ▶ Qualitative Verbesserungen sowohl im öffentlichen Raum als auch hinsichtlich der Fassaden, Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation
- ▶ Sicherung und Förderung des Wochenmarktes auf dem Bahnhofsvorplatz vor dem Ruhrtal-Center
- ▶ Sicherung des vorhandenen Stellplatzangebotes im Innenstadtbereich
- ▶ Möglichkeit von verkaufsoffenen Sonntagen zur Imagebildung der Innenstadt: Eine ausnahmsweise Öffnung der Verkaufsstellen an Sonntagen unterstützt den stationären Einzelhandel und trägt zur Stärkung des Zentrums bei
- ▶ Vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Online-Handels ist die Flächennachfrage für neue Einzelhandelsentwicklungen deutlich zurückgegangen. Dieser Trend wird durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie nochmals deutlich verstärkt, sodass insgesamt eine Kompaktierung des zentralen Versorgungsbereiches zum Schutz der Haupteinkaufslagen in der Innenstadt von Wetter (Ruhr) zu empfehlen ist. Aus diesem Grund werden keine größeren Entwicklungsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Umstrukturierungsbedarf bleibt in gewissen Bereichen jedoch weiterhin erkennbar (siehe oben). Der Einzelhandel sollte sich auf die Haupteinkaufslagen konzentrieren, wengleich auch hier aufgrund der dichten Bebauung gegenwärtig keine Potenzialflächen für die Ansiedlung großflächiger Betriebe vorhanden sind.

3.3.2 Nahversorgungszentrum Wengern

Einwohner ⁵⁴	Januar 2021
▪ Stadtteil Wengern	6.380
▪ Stadt Wetter (Ruhr)	27.530

Versorgungsgebiet: Stadtteil Wengern (rd. 6.380 Einwohner)

Ausstattung

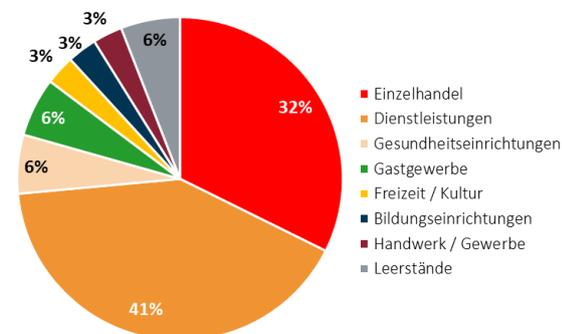
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	7	64	1.200	83	6,7	88
Nahrungs- und Genussmittel	5	45	1.130	78	5,5	72
Gesundheit / Körperpflege	1	9	40	3	1,0	13
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	1	9	30	2	0,2	3
mittelfristiger Bedarf	1	9	100	7	0,5	6
langfristiger Bedarf	3	27	150	10	0,5	6
Einzelhandel insgesamt	11	100	1.450	100	7,7	100

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

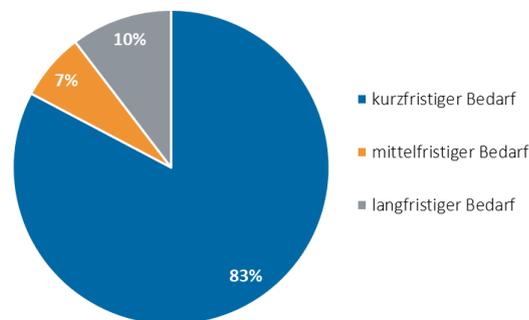
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

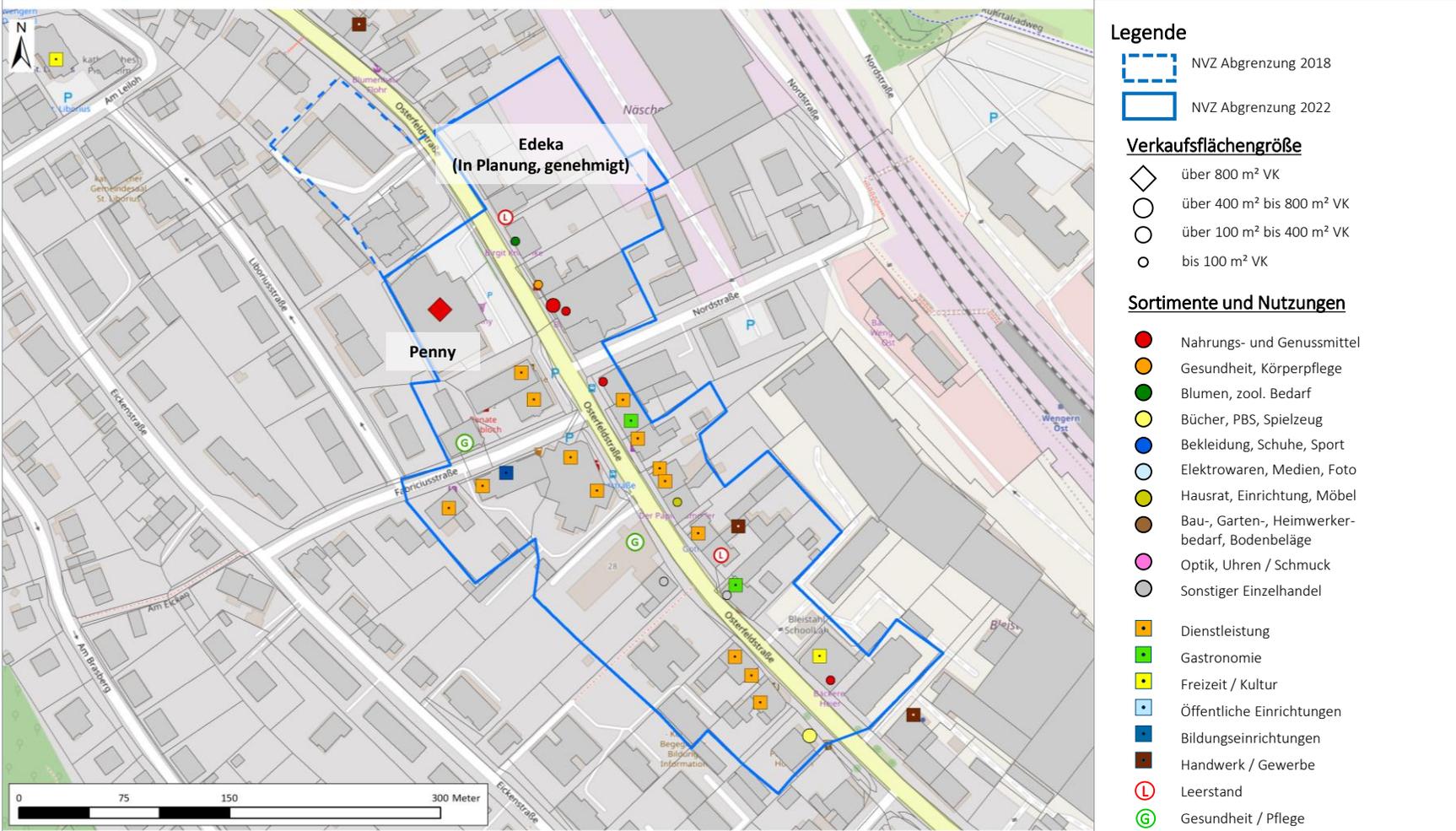


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- größer 800 bis 1.500 m² Penny
- 400 bis 800 m² -
- bis unter 400 m² u. a. Lebensmittelgeschäft, Fahrradgeschäfte, Bäckereien, Apotheke, Blumengeschäft

⁵⁴ Quelle: Meldeamt der Stadt Wetter (Ruhr), Stand: 01/2021, nur Hauptwohnsitze.

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wengern



Quelle Kartenhintergrund: Stadt Wetter (Ruhr) 2022, © OpenStreetMap-Mitwirkende. GMA-Bearbeitung 2022

Räumliche Situation

- Nahversorgungszentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Durchgangsstraße Osterfeldstraße
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs insbesondere durch umgebende Wohnnutzungen und auslaufende Geschäftsbesätze
- Magnetbetrieb Lebensmitteldiscounter Penny (ca. 820 m² Verkaufsfläche) und perspektivisch Edeka Vollsortimenter (max. 1.500 m² Verkaufsfläche); für letztgenannten Lebensmittelmarkt besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan N.11 Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße)
- gegenüber 2018 geringfügig engere Abgrenzung des Nahversorgungszentrums im Nordwesten; hier Herausnahme von zwei reinen Wohngebäuden

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Lebensmitteldiscounter und (perspektivisch) Lebensmittelvollsortimenter, kleinem Lebensmittelgeschäft, zwei Bäckereien, Kiosk und Florist ist ein Großteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten; insbesondere gute Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden
- Verkaufsflächenschwerpunkt mit Anteil von 83 % deutlich im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Versorgungsfunktion im Wesentlichen für den Ortsteil Wengern
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit mehreren Dienstleistungen (u. a. Banken mit Geldautomaten, Rechtsanwalt, Thaimassage, Kosmetikstudio, Friseursalon, Reisebüro), Gesundheitseinrichtungen (Physiotherapie, Familien- und Krankenpflege), Gastronomischen Einrichtungen (Imbisse), Bildungseinrichtung (Kita) sowie einem kleinteiligen Gewerbebetrieb vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2018

- geringfügige Verringerung der Betriebsanzahl (- 2 Betriebe) bei gleichzeitiger Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche (+ 90 m² Verkaufsfläche); Wegfall kleinteiliger Betriebe; demgegenüber Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes (Anbieter ISS WAS mit ca. 200 m² Verkaufsfläche)
- durch geplante Ansiedlung eines Edeka Vollsortimenters wird Gesamtverkaufsfläche im Nahversorgungszentrum perspektivisch deutlich zunehmen

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- mit ca. 370 m Länge noch angemessene räumliche Nord-Süd-Ausdehnung für ein Nahversorgungszentrum, z. T. mit Lücken im Geschäftsbesatz und Wohnnutzungen in Erdgeschosslagen
- räumliche Konzentration des Einzelhandels im Bereich um den Lebensmitteldiscounter Penny; weiterhin Konzentration zentrenergänzender Nutzungen (v.a. Dienstleistungen im Kreuzungsbereich Osterfeldstraße / Fabriciusstraße / Nordstraße; abnehmender Nutzungsbesatz in Richtung Süden
- noch ausreichendes Parkplatzangebot aufgrund der bereitgestellten Stellplatzanlage von Penny und (perspektivisch) Edeka; zudem teils straßenbegleitendes Parken entlang der Osterfeldstraße möglich

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ langfristige Sicherung des Standortes als Nahversorgungszentrum
- ▶ Erhalt der Magnetbetriebe zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums; durch vorgesehene Ansiedlung des Vollsortimenters Edeka wird das Nahversorgungszentrum Wengern langfristig stabilisiert

3.4 Sonstige Lagen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet (Streulagen) verteilt. Hierzu zählen sowohl **siedlungsräumlich integrierte Lagen** (u. a. Nahversorgungslagen) als auch dezentrale, **siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte** in autokundenorientierter Lage (z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten).

3.4.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (u. a. Nahversorgungslagen)

Nahversorgungslagen können z. B. aufgrund des geringen Besatzes oder der fehlenden räumlichen Konzentration zentrenprägender Nutzungen nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden. Gleichzeitig besitzen sie jedoch aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) eine wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Nahversorgungslagen sind ebenfalls bei Standortplanungen zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu sichern. Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und der Datenauswertung konnten die Standortbereiche **Volmarstein, Grundschöttel** und **Königstraße** als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen werden (vgl. Übersicht 5).

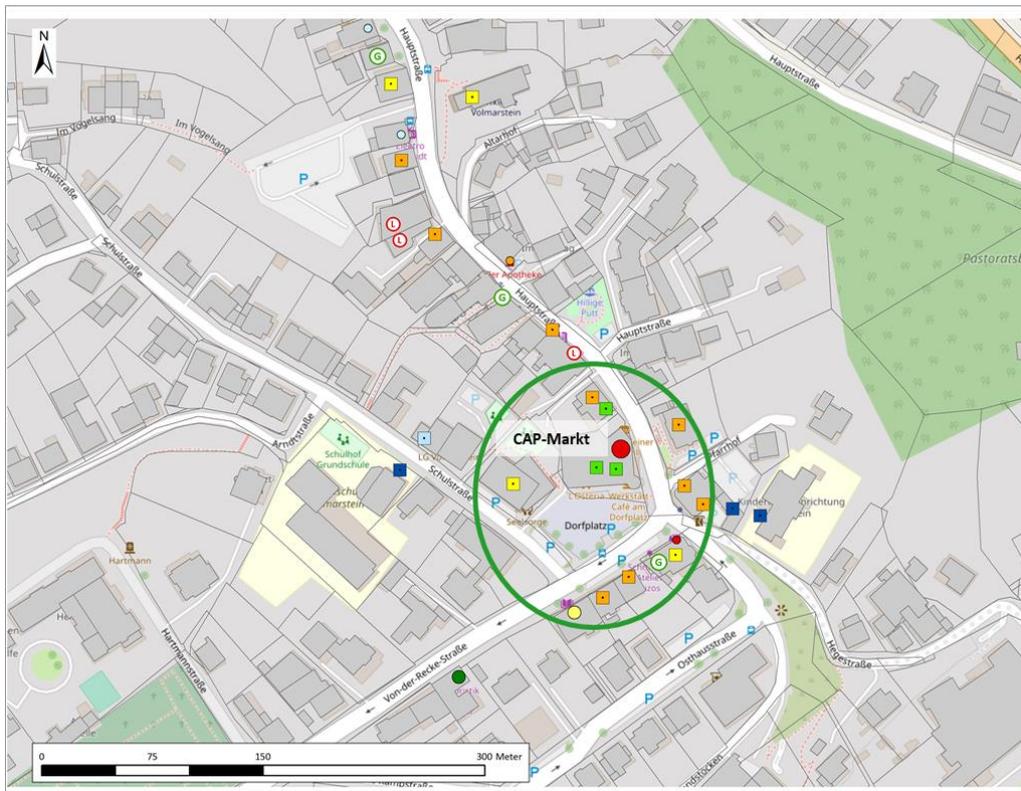
In **sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen** gibt es vereinzelt Betriebe, welche ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Dabei handelt es sich um den solitär gelegenen Lebensmittelmarkt Aldi-Nord am Standort Schöntaler Straße sowie die perspektivischen Verlagerungsstandorte Schöllinger Feld (Aldi-Nord) und ehemaliges Demag Gelände (Rewe). Ferner fallen in diese Kategorie weitere i. d. R. kleinflächige Angebotsformen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Bäcker, Metzger, Blumengeschäft).

Übersicht 5: Nahversorgungslagen in Wetter (Ruhr)

Nahversorgungslage	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m ²	
Volmarstein	CAP-Markt, Bäckerei, Buchhandlung	<ul style="list-style-type: none"> /// ggü. 2018 Rückstufung des ehemaligen Nahversorgungszentrums Volmarstein /// Versorgungsfunktion für südöstliche Teilbereiche des Stadtteils Volmarstein /// keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich aufgrund unzureichenden Nutzungsbesatzes und somit fehlender Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus 	NuG	535
			Nonfood	100
			gesamt	635
Grundschtötel	Rewe (schließt Mitte 2023), Bäckereien, Kiosk / Lotto-Toto	<ul style="list-style-type: none"> /// ggü. 2018 Rückstufung des ehemaligen Nahversorgungszentrums Grundschtötel /// aktuell Ausrichtung der Versorgung auf die Wohnbevölkerung der Ortsteile Grundschtötel und Oberwengern /// für Einordnung als Nahversorgungszentrum fehlt Ergänzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe und zentrenprägende Nutzungsformen /// Magnetbetrieb Rewe schließt Mitte 2023 und wird perspektivisch an den Standort des ehemaligen Demag-Geländes verlagert; kleinteilige Nachnutzung im Lebensmittelsegment, z. B. über einen Spezialanbieter (Getränkemarkt, Biomarkt, internationaler Supermarkt, ggf. Standortverbund aus Bäckerei, Metzgereiverkauf, Direktvermarkter, Spezialanbietern) sollte geprüft werden, um noch ein gewisses Angebotsspektrum im Ortskern von Grundschtötel vorzuhalten 	NuG	1.230
			Nonfood	-
			gesamt	1.230
Königstraße	Daily Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Kiosk, Blumengeschäft	<ul style="list-style-type: none"> /// Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2018 /// Standortbereich übernimmt Versorgungsfunktion für unmittelbar angrenzende Wohnbereiche im Osten des Stadtteils Alt-Wetter /// weitere kleinteilige Einzelhandels- und Komplementärnutzungen (u. a. Bäckerei, Kiosk, Griechisches Restaurant, Gesundheitseinrichtungen) entlang der Königstraße und im Kreuzungsbereich Königstraße/ Kaiserstraße vorhanden; Standortbereich übernimmt jedoch insbesondere aufgrund der geringen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ausstrahlt, und kann demnach nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden 	NuG	200
			Nonfood	20
			gesamt	220

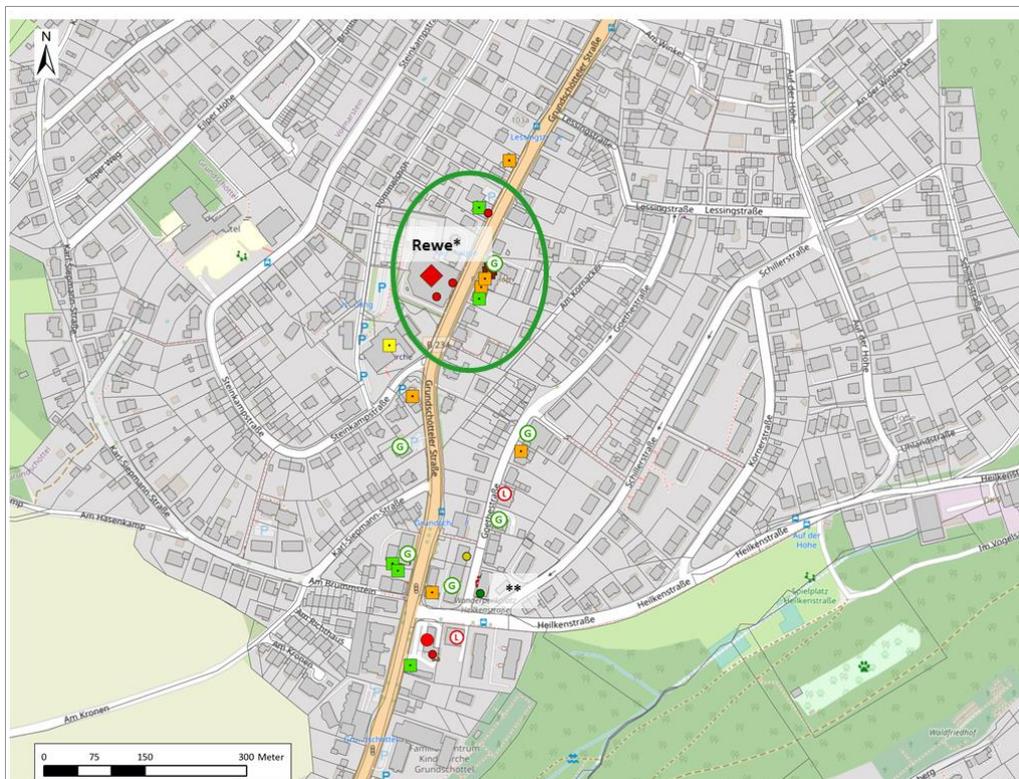
GMA-Empfehlungen 2022

Karte 7: Nahversorgungslage Volmarstein



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Stadt Wetter (Ruhr); GMA-Darstellung 2022, Erhebungsstand Mai 2022

Karte 8: Nahversorgungslage Grundschötzel

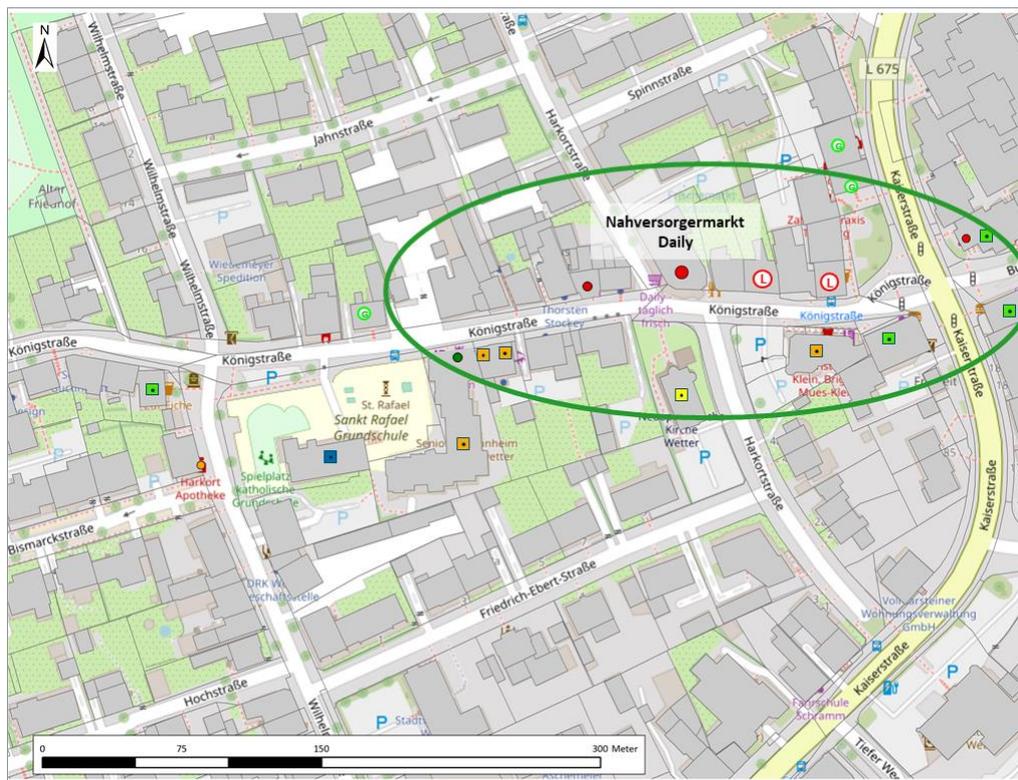


* Rewe schließt Mitte 2023 und plant Verlagerung an das ehemalige Demag-Gelände

** Blumenladen in der Heikenstraße schließt perspektivisch zum Jahresende 2022

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Stadt Wetter (Ruhr); GMA-Darstellung 2022, Erhebungsstand Mai 2022

Karte 9: Nahversorgungslage Königstraße



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Stadt Wetter (Ruhr); GMA-Darstellung 2022, Erhebungsstand Mai 2022

3.4.2 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbegebiete)

Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ursprünglich primär für Gewerbebetriebe vorgesehen waren. Tatsächlich weisen sie jedoch auf der einen Seite einen Besatz mit vereinzelt Betrieben des nicht zentrenrelevanten Fachmarktsektors auf (z. B. Baumarkt / Werkzeuggeschäft), auf der anderen Seite sind hier teils Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Getränkemärkte) zu finden. Mit Ausnahme von gewerblichen Nutzungen sind dazu kaum ergänzende Nutzungen ansässig. Aufgrund der nicht integrierten Lage sowie der i. d. R. fehlender Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Da die Flächenpotenziale in Wetter (Ruhr) fehlen, werden mit der Fortschreibung des Standortkonzeptes keine Sonderstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mehr ausgewiesen. Eine Ergänzung dieser Sortimente ist jedoch in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen im Stadtgebiet grundsätzlich darstellbar, jedoch im Einzelfall zu bewerten, da es aktuell weder Anfragen noch freie Flächen hierfür gibt.

4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Wetter (Ruhr)

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁵⁵ Grundsätzlich

⁵⁵ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.⁵⁶ Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Wetter (Ruhr) branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben. Abbildung 14 gibt hierzu einen Gesamtüberblick, der nachfolgend textlich erläutert wird.

Abbildung 14: Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

Ansiedlung in ...		Zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO		sonstige Lagen	
		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungszentrum Wengern	siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungslagen)	siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
mit ...					
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	✓	🔍	✗
	nicht großflächig	✓	✓	🔍	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	🔍	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	🔍	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	🌀	🌀	✗	🔍 ²⁾
	nicht großflächig	✓	✓	🔍	🔍

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen (Einzelfallprüfung bei großflächigen Vorhaben zu Auswirkungen erforderlich) / 🔍 Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen / 🌀 Ansiedlung städtebaulich nicht zu empfehlen / ✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. nicht zu empfehlen

1) großflächiger Einzelhandel größer 800 m² VK; 2) Randsortimentsregelungen (10 % Verkaufsflächenanteil zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente, max. 800 m² Verkaufsfläche); GMA-Empfehlungen 2022

⁵⁶ Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Stadtteile, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtgebiete.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Hauptzentrum Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h., dass sowohl großflächige⁵⁷ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier prinzipiell zulässig. Die Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik in Wetter (Ruhr) sein; sie sind vorrangig auf Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu lenken.⁵⁸ Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Zentren eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

4.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Nahversorgungszentrum Wengern

Im Nahversorgungszentrum Wengern soll der Angebotsschwerpunkt bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten etabliert werden. Bei Fachmarktanbietern ab einer Größe von etwa 400 m^2 (bspw. Drogerie-, Bekleidungs- und Schuhfachmärkten) sollte eine differenzierte Einzelfallbetrachtung erfolgen, um eine Gefährdung des Hauptzentrums und der Nahversorgungsstrukturen zu vermeiden. Großflächige Betriebe (ab 800 m^2 Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung des Hauptzentrums im Nahversorgungszentrum Wengern nach einer Einzelfallprüfung zwar grundsätzlich möglich, aber nicht anzustreben. Vorhandene Flächenpotenziale sollten in erster Linie Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für das Nahversorgungszentrum eine frequenzerzeugende Wirkung haben. Die Ansiedlung von großflächigem, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ist zur Wahrung der Entwicklungsfähigkeit mit nahversorgungs- und ggf. kleinflächigen zentrenrelevanten Sortimenten aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Nahversorgungszentrums Wengern nicht zu empfehlen. Die Ansiedlung kleinflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hingegen möglich.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige Lagen)

4.2.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungslagen)

Bei den Nahversorgungslagen und sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. **Nahversorgungslagen** übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wemgleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs

⁵⁷ großflächiger Einzelhandel größer 800 m^2 Verkaufsfläche

⁵⁸ Solche Betriebe haben i. d. R. einen hohen Flächenanspruch mit Geschäftsräumen und Parkplätzen. Diese Voraussetzungen sind in der Innenstadt nur selten gegeben.

ausreicht. Zu den sonstigen **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels.

Im Lebensmittelsegment streben alle deutschlandweit agierenden Unternehmen (Supermärkte und Discounter) im Neubau mittlerweile die Großflächigkeit an, auch werden viele ältere Filialen auf den Prüfstand gestellt und oft Erweiterungen in die Großflächigkeit geplant. Im Sinne einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung kann dies an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten, gerade bei Vorliegen von Versorgungslücken, durchaus sinnvoll sein (z.B. Aldi Nord in Volmarstein). Allerdings sollten solche Vorhaben jeweils im Einzelfall auf ihre städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen hin geprüft werden. Dabei wird eine zweistufige Vorgehensweise vorgeschlagen:

1. Prüfung der Integration eines Planstandortes: Die geeignete Standortqualität für Lebensmittelmärkte ist in den Nahversorgungslagen bereits im vorliegenden Gutachten nachgewiesen (städtebauliche Integration sowie wesentliche Nahversorgungsfunktion und damit Eignung als Lebensmittelmarkt-Standort). Für die sonstigen, siedlungsräumlich integrierten Lagen wäre dies noch zu prüfen, wenn eine konkrete Anfrage ansteht.
2. Bei entsprechenden Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben in einer Nahversorgungslage bzw. in einer siedlungsräumlich integrierten Lage hat eine Prüfung des konkreten Vorhabens zu erfolgen. V. a. ist nachzuweisen, ob mit dem Vorhaben wesentliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen einhergehen. Dieser Nachweis hat ab 800 m² Verkaufsfläche durch den Antragsteller zu erfolgen.

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie kleinflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel soll unter der Voraussetzung einer Einzelfallprüfung möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder eine Agglomeration⁵⁹ aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.⁶⁰

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind auszuschließen.

4.2.2 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen

Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrele-

⁵⁹ Eine Einzelhandelsagglomeration liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen (vgl. Begründung zu Ziel 6.5-8, LEP NRW).

⁶⁰ Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist. Auf Ziel 6.5-8 des LEP NRW ist in diesem Zusammenhang weiterführend zu verweisen.

vanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet von Wetter (Ruhr) bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb aktuell ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist. Derzeit stehen weder Flächen zur Verfügung, noch gibt es Anfragen für etwaige Einzelhandelsansiedlungen. Angesichts der geringen Ausstattung in Wetter (Ruhr) sowie zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sind zukünftige Anfragen jedoch nicht per se auszuschließen. Im Einzelfall sollte daher geprüft werden, ob gegebenenfalls eine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist.

In den **sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Wetter (Ruhr) grundsätzlich möglich sein.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Standortkonzeptes der Stadt Wetter (Ruhr) zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁶¹

Bestehende Betriebe, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist auch diesen Betrieben eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wetter (Ruhr) sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Orten hervorgerufen werden. Dies ist ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenre-

⁶¹ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

levanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² Verkaufsfläche anzulegen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Hier ist insbesondere die Verträglichkeit mit den zentralen Versorgungsbereichen in Wetter (Ruhr) zu untersuchen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Wetter (Ruhr) führen.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Wetter (Ruhr) erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

Beschluss des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das vorliegende Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der (inter)kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- **Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung**
- **Sortimentsliste der Stadt Wetter (Ruhr)**
- **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
- **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**
- **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat der Stadt Wetter (Ruhr) beschlossen worden ist. Des Weiteren sind die Möglichkeiten der BauNVO, z. B. die Feinsteuerung von Baugebieten oder Fremdkörperfestsetzungen, in das bauleitplanerische Umsetzungsportfolio zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung einzubetten.

/ Kommunikation mit Investoren und Handelsunternehmen

Die vorliegende Untersuchung sollte genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt auf Möglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wetter (Ruhr) anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungssituation und mögliche Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Wetter (Ruhr) zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2001 und 2021	11
Abbildung 2:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungstandorte	12
Abbildung 3:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	12
Abbildung 4:	Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030	13
Abbildung 5:	Frequenzverluste im Einzelhandel in Deutschland für das Jahr 2020 / 2021 im Vergleich zum Vorjahr	14
Abbildung 6:	Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	15
Abbildung 7:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wetter (Ruhr), 2011 – 2021	28
Abbildung 8:	Verkaufsflächenanteile nach Branchen	34
Abbildung 9:	Betriebsgrößenstruktur	35
Abbildung 10:	Verkaufsflächenanteile* nach Standortlagen** und Branchen	39
Abbildung 11:	Regionaler Vergleich der Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner	46
Abbildung 12:	Einzelhandelszentralität nach Branchen in Wetter (Ruhr)	47
Abbildung 13:	Wesentliche Bausteine des Einzelhandelskonzeptes	54
Abbildung 14:	Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung	74

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Wetter (Ruhr) und zentralörtliche Struktur in der Region	29
Karte 2:	Nahversorgungssituation in der Stadt Wetter (Ruhr) – ohne Planungen	42
Karte 3:	Nahversorgungssituation in der Stadt Wetter (Ruhr) – mit Planungen	43
Karte 4:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Wetter (Ruhr)	62
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	64
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wengern	68
Karte 7:	Nahversorgungslage Volmarstein	72
Karte 8:	Nahversorgungslage Grundschtötel	72
Karte 9:	Nahversorgungslage Königstraße	73

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	25
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand nach Branchen	33
Tabelle 3:	Entwicklung des Einzelhandels in Wetter (Ruhr) zwischen 2016 und 2022	36
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	37
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	38
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Wetter (Ruhr)	45
Tabelle 7:	Sortimentsliste der Stadt Wetter (Ruhr) (zusammenfassende Darstellung)	58

Übersichten

Übersicht 1:	Standortprofil der Stadt Wetter (Ruhr)	30
Übersicht 2:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale für Wetter (Ruhr)	49
Übersicht 3:	Kriterien der Zentrenrelevanz	56
Übersicht 4:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Wetter (Ruhr) (2022)	61
Übersicht 5:	Nahversorgungslagen in Wetter (Ruhr)	71