



Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

für die Stadt Drolshagen

Auftraggeber:
Stadt Drolshagen

Ihre Ansprechpartner
Wirtschaftsgeogr. Anna Heynen, M.A.
(Projektleitung)

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de/ heynen@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	5
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	5
1.2	Methodische Vorgehensweise	6
2	Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung.....	7
2.1	Lage im Raum und Verkehrsanbindung	7
2.2	Siedlungsstruktur der Stadt Drolshagen	9
2.3	Demografische Entwicklung.....	12
2.4	Regionale Wettbewerbssituation	14
2.4.1	Stadt Olpe	15
2.4.2	Stadt Attendorn	15
2.4.3	Stadt Meinerzhagen	15
2.4.4	Stadt Bergneustadt	16
2.4.5	Gemeinde Wenden	16
2.4.6	Gemeinde Reichshof	16
2.5	Entwicklungen des Onlinehandels	17
2.6	Exkurs: Corona-Pandemie	21
2.7	Einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der Stadt Drolshagen	23
3	Einzelhandelssituation in Stadt Drolshagen	26
3.1	Gesamtstädtische Strukturdaten.....	26
3.2	Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten.....	27
3.3	Einzelhandelsentwicklung im Zeitvergleich 2008 bis 2020	31
3.4	Einzelhandelszentralität der Stadt Drolshagen	32
3.5	Standortbereiche des Einzelhandels in der Stadt Drolshagen	35
3.5.1	Ortsteil Drolshagen	36
3.5.1.1	Ortsmitte Drolshagen.....	36
3.5.1.2	Einzelhandelsstandort „Hagener Straße“	39
3.5.1.3	Sonstige Einzelhandelsstandorte im Ortsteil Drolshagen	39
3.5.2	Sonstige Ortsteile	39
4	Wohnortnahe Versorgung in der Stadt Drolshagen	40
5	Zwischenfazit der Angebots- und Nachfrageanalyse.....	42
6	Zentrenkonzept für die Stadt Drolshagen	44
6.1	Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung.....	44
6.2	Handlungsempfehlungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept	46
6.3	Exkurs: Regionalplan Arnsberg	47

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

6.4	Begriff des zentralen Versorgungsbereiches	47
6.5	Zentraler Versorgungsbereich in der Stadt Drolshagen	49
6.6	Ergänzungsstandorte zur Stärkung der Nahversorgung	51
6.7	Standortkonzept für den Einzelhandel im Stadtgebiet von Drolshagen in der Übersicht	56
6.8	Definition einer örtlichen Sortimentsliste	57
7	Abschließende Empfehlungen	61
8	Anhang: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	62
8.1	Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	62
8.2	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	63
8.3	Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	66
8.4	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten	67
8.5	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten	68
8.6	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich	68
8.7	Zulassung von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich (gem. § 34 BauGB)	69

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Stadt Drolshagen und zentralörtliche Gliederung	7
Abbildung 2:	Einwohnerzahlen der Stadt Drolshagen	10
Abbildung 3:	Einwohnerzahlen der Stadt Drolshagen - Fortsetzung.....	11
Abbildung 4:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Drolshagen und Vergleichsräumen 2008 - 2018 (2008 = 100 %).....	12
Abbildung 5:	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Drolshagen in den Jahren 2018 und 2040 im Vergleich	13
Abbildung 6:	Regionale Wettbewerbssituation (Auswahl)	14
Abbildung 7:	Entwicklung von Umsatz und Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel	18
Abbildung 8:	Onlineanteil am deutschen Einzelhandelsumsatz	19
Abbildung 9:	Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2018.....	19
Abbildung 10:	Auswirkungen der Corona-Pandemie nach Branchen	21
Abbildung 11:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Drolshagen und in Nachbarkommunen.....	23
Abbildung 12:	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Drolshagen p.a.....	24
Abbildung 13:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten	25
Abbildung 14:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Drolshagen nach Sortimenten	27
Abbildung 15:	Lebensmittelangebot nach Betriebsformen	28
Abbildung 16:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Sortimenten	30
Abbildung 17:	Verkaufsflächenentwicklung 2008 - 2020	31
Abbildung 18:	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick.....	33
Abbildung 19:	Kaufkraftbewegungen	34
Abbildung 20:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Drolshagen nach Ortsteilen	35
Abbildung 21:	Ortsmitte von Drolshagen (Fotos).....	36
Abbildung 22:	Ortsmitte von Drolshagen	38
Abbildung 23:	Wohnortnahe Versorgung im Stadtgebiet von Drolshagen	41
Abbildung 24:	Regionalplan Arnsberg – Zeichnerische Festsetzung für die Ortsmitte Drolshagen (Entwurf)	47
Abbildung 25:	Flächennutzungsplan der Stadt	52
Abbildung 26:	Nahversorgungsstandort Hagener Straße.....	53
Abbildung 27:	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Drolshagen.....	56
Abbildung 28:	Sortimentsliste der Stadt Drolshagen	59

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Drolshagen beabsichtigt, das Einzelhandelskonzept (2008) zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung fortzuschreiben. Auf dieser Basis soll künftig über Vorhaben zur Erweiterung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entschieden werden.

Aktualisierungsbedarf ergibt sich aus den veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen, die im Rahmen der Bauleitplanung beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen.

Mit dem Konzept sollen aufbauend auf einer Aktualisierung der Datenlage zur Einzelhandelssituation und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen, konkrete Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet erarbeitet werden. Der Fokus ist dabei auf den mit Abstand größten Ortsteil Drolshagen zu richten. Dabei ist die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbezugs (Innenstadt) zu überprüfen und – sofern erforderlich – anzupassen. Aufbauend auf einer Standortanalyse sollen darüber hinaus Empfehlungen zur Weiterentwicklung des innerörtlichen Einzelhandels überprüft bzw. herausgearbeitet werden.

Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt ist im Bereich der Nahversorgung zu sehen.

Schließlich soll die vorliegende „Drolshagener Sortimentsliste“ überprüft und ggf. modifiziert werden. Ergänzend werden im Bedarfsfall konkrete Empfehlungen zu städtebaulich und regional verträglichen Einzelhandelsentwicklungen ausgesprochen.

Die Ergebnisse der Standortanalysen und die konzeptionellen Vorschläge zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Drolshagen werden auch in konkrete Empfehlungen für die Bauleitplanung überführt. Dabei bildet der Landesentwicklungsplan NRW als landesplanerischer Steuerungsrahmen für den großflächigen Einzelhandel den wesentlichen Orientierungsrahmen für die Konzeptbearbeitung.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der Stadt Drolshagen

Im Rahmen des im Jahr 2008 durch die BBE Unternehmensberatung, Köln erstellten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Drolshagen wurden alle im Stadtgebiet Drolshagen ansässigen Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Warengruppen erhoben.

Im Mai 2020 wurden diese Daten im Rahmen einer erneuten Vollerhebung durch das Projektteam aktualisiert und fortgeschrieben. Dabei wurden die Verkaufsflächen der im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe¹ nach 31 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden in der Ortsmitte von Drolshagen die publikumsintensiven sonstigen Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern wurden Sortimente, Verkaufsflächen und Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe erhoben bzw. eingeschätzt.

Weitere Grundlagen

Die Zahlen zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial basieren auf Daten des Instituts für Handelsforschung (IfH) zum Branchenumsatz (Brancheninformationssystem Datenstand: 2019), aus dem die Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen MB-Research-Veröffentlichung „Kaufkraft nach Sortimenten 2019“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde darüber hinaus auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen.

¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größere „Tankstellenshops“) und ähnlichen Waren.

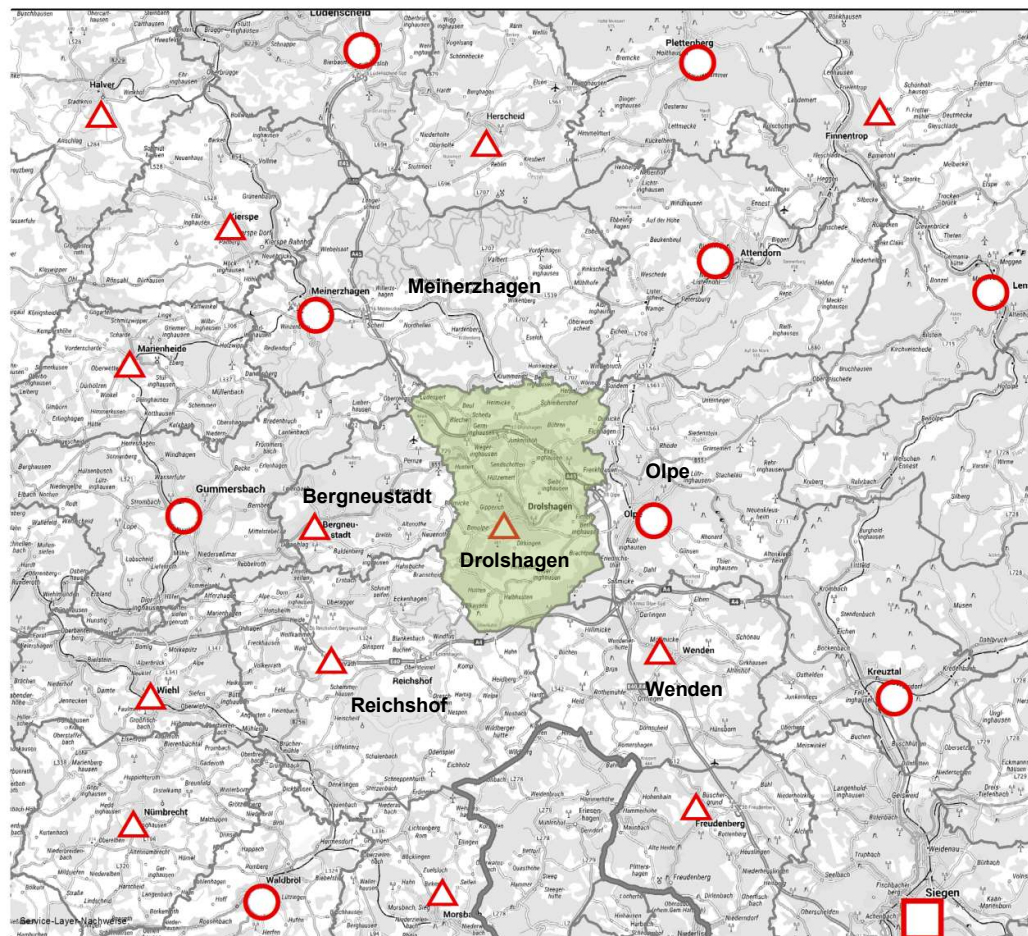
Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Die Stadt Drolshagen liegt im Westen des Kreises Olpe und gehört dem Regierungsbezirk Arnsberg an. Angrenzende Städte und Gemeinden sind im Norden die Städte Meinerzhagen und Attendorn, im Osten die Stadt Olpe, im Süden die Gemeinden Wenden und Reichshof sowie im Westen die Stadt Bergneustadt.

Abbildung 1: Lage der Stadt Drolshagen und zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum



0 1,25 2,5 5
Kilometer

Kartengrundlage: BKG 2020

Quelle: BBE-Darstellung

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist Drolshagen als Grundzentrum ausgewiesen, so dass der Stadt in erster Linie Versorgungsfunktionen für die eigene Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz-, teilweise auch des mittelfristigen Bedarfs zukommen.

Den angrenzenden Kommunen Meinerzhagen, Attendorn und Olpe wird im Landesentwicklungsplan dagegen eine mittelzentrale Bedeutung zugewiesen, wodurch auch die Versorgung mit Gütern des gehobenen und des spezialisierten Bedarfs in räumlicher Nähe zur Stadt Drolshagen sichergestellt ist. Darüber hinaus sind die umfassenden Angebotsstrukturen in den Oberzentren Siegen im Süden (rd. 40 km bzw. etwa 30 Pkw-Minuten) und Hagen im Norden (rd. 60 km bzw. 50 Pkw-Min) sowie Köln im Westen (rd. 70 km bzw. 60 Pkw-Min.) zu erreichen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit weist die Stadt Drolshagen eine sehr gute Anbindung an das überregional bedeutende Straßennetz auf. Diese erfolgt über die das Stadtgebiet querende Bundesautobahn A 45 durch die vollwertige Anschlussstelle „Drolshagen“. Kurz hinter der Stadtgrenze im Osten befindet sich zudem eine weitere Anschlussstelle „Olpe“ an die A 45. Die A 45 verbindet im Norden die Stadt Drolshagen mit dem Rhein-Ruhr Raum (Lüdenscheid, Hagen, Dortmund). In südlicher Richtung führt sie über Siegen und Wetzlar nach Hanau in das Rhein-Main-Gebiet. Über die südlich verlaufende Bundesautobahn A 4 wird zudem die Stadt Drolshagen an Köln angebunden.

Neben der A 45 und der A 4 trägt in Drolshagen zusätzlich die in Ost-West Richtung verlaufende Bundesstraße B 55 (Bergneustadt – Drolshagen -Olpe - Lennestadt) zu einer guten Anbindung an das Fernstraßennetz bei.

Das übergeordnete System der vorgenannten Fernstraßen wird durch ein engmaschiges Netz an Landes- und Kreisstraßen (u.a. L 387, L 351, K 8, K 16, K 36) ergänzt, welches die Stadt Drolshagen mit den umliegenden Städten und Gemeinden des Kreises Olpe verbindet.

Eine direkte Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn ist nicht gegeben. Die nächstgelegenen DB-Bahnhöfe sind Gummersbach und Olpe. Der ÖPNV beschränkt sich daher auf das Busliniennetz. Die Linienbusse fahren u.a. die Städte Olpe, Gummersbach, Bergneustadt, Meinerzhagen an.

Aufgrund der vergleichsweise guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der vergleichsweise günstigen Mieten bzw. Grundstückspreise ist die Stadt Drolshagen auch für viele Pendler als Wohnort attraktiv und weist daher einen hohen negativen Pendlersaldo auf: Gemäß den Zahlen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen standen Mitte 2018 etwa 2.259 Berufseinpendler rd. 4.565 Berufsauspendlern gegenüber.

Im Hinblick auf die Geschichte und die naturräumliche Lage im Naturpark Sauerland-Rothaargebirge bietet die Stadt Drolshagen ein großes Freizeit- und Naherholungspotenzial.

In Drolshagen gibt es mehrere interessante historische Gebäude bzw. Sehenswürdigkeiten. Hervorzuheben ist der Turm der katholischen Pfarrkirche St. Clemens, der aus dem Jahr 1491 stammt und ein siebenstimmiges Geläut beherbergt, das zu den größten und musikalisch bedeutendsten Geläuten Westfalens zählt. Am Marktplatz in der Innenstadt befindet sich zudem das älteste Steingebäude der Stadt. Es wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts gebaut und ist mit für Drolshagen untypischen Stuckornamenten verziert. Der Platz ist zudem von zahlreichen Fachwerkbauten umgeben, die nach dem Stadtbrand von 1838 errichtet wurden. Dazu zählen unter anderem das heutige Sparkassen-Gebäude mit Mansardendach und das ehemalige Hotel Schürholz, das inzwischen unter Denkmalschutz steht.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Neben der Historie ergeben sich aus der naturräumlichen Lage der Stadt Drolshagen zusätzlich touristische Potenziale. So verfügt die Stadt Drolshagen über elf Rundwanderwege mit insgesamt ca. 160 Kilometern Wanderstrecke. Beispielhaft zu nennen sind der Dräulzer Wandervogel, der KuLTour am Listersee – Land-Art-Rundwanderweg und der kleine „d“, Drolshagen/ Blockhaus/ Waldkapelle Hünkesohl. Hinzu kommen vier Fahrradwege (Drolshagen-Runde (53 km), Brachtpetal-Runde (16,5 km), Steinbruch-Runde (18 km), Lister-Runde (31 km)).

Auch der Listersee birgt bedeutende touristische Potenziale und bietet viele Sportmöglichkeiten (z.B. Angeln, Baden, Segeln, Tauchen).

2.2 Siedlungsstruktur der Stadt Drolshagen

Die heutige Stadt Drolshagen hat ihren Ursprung im Rahmen der kommunalen Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 1969. Damals schlossen sich die Gemeinden Drolshagen-Stadt und Drolshagen-Land zusammen zur Stadt Drolshagen. 1974 wurden zudem zwei Gemeinden der Stadt Meinerzhagen angegliedert. Die Stadt Drolshagen weist ein Bevölkerungspotenzial von rd. 12.240 Einwohnern² auf, die sich ungleichmäßig auf die insgesamt 58 überwiegend ländlich geprägten und dispers gelegenen Ortsteile verteilen (vgl. Abbildung 2).

Mit rd. 40 % der Einwohner bildet der Ortsteil Drolshagen den Siedlungsschwerpunkt. Die Ortsteile Hützemert (rd. 1.040 Einwohner) und Iseringhausen (rd. 615 Einwohner) verfügen ansonsten als einzige über mehr als 500 Einwohner. Die übrigen Ortsteile weisen dagegen deutlich geringere Einwohnerzahlen auf und bestehen teilweise nur aus wenigen Häusern. In den 35 kleinsten Ortschaften, alle mit weniger als 100 Einwohnern, leben insgesamt nur rd. 1.340 Einwohner (vgl. Abbildung 2).

Die Stadt Drolshagen weist eine Gesamtfläche von rd. 67,12 km² auf. Bezogen auf das Bevölkerungspotenzial von rd. 12.240 Einwohnern lässt sich für das Stadtgebiet eine Bevölkerungsdichte von rd. 182 Einwohnern je km² berechnen. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (rd. 205 Einwohner/ km²) weist die Stadt Drolshagen eine deutlich unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf.

² Quelle: Stadt Drolshagen; Stand: 30.04.2020

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen
Abbildung 2: Einwohnerzahlen der Stadt Drolshagen

Ortsteile	Einwohner ¹⁾	
	absolut	%
Drolshagen	4.810	39
Alperscheid	26	< 1
Benolpe	317	3
Berlinghausen	313	3
Beul	87	1
Bleche	427	3
Brachtpe	112	1
Breitehardt	7	< 1
Brink	17	< 1
Bruch	30	< 1
Bruchhagen	23	< 1
Bühren	43	< 1
Dirkingen	32	< 1
Dumicke	278	2
Eichen	180	1
Eichenermühle	25	< 1
Eltge	6	< 1
Essinghausen	117	1
Fahrenschotten	6	< 1
Feldmannshof	70	1
Fohrt	101	1
Frenkhausen	470	4
Frenkhauserhöh	20	< 1
Gelsingen	50	< 1
Germinghausen	279	2
Gipperich	28	< 1
Grünenthal	3	< 1
Halbhusten	198	2
Hammerteich	30	< 1
Heiderhof	40	< 1
Heimicke	95	1
Herpel	238	2
Hespecke	22	< 1

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen
Abbildung 3: Einwohnerzahlen der Stadt Drolshagen - Fortsetzung

Ortsteile	Einwohner	
	absolut	%
Husten	208	2
Hustert	18	< 1
Hützemert	1.041	9
Iseringhausen	615	5
Junkernhöh	86	1
Kalberschnacke	16	< 1
Köbbinghausen	8	< 1
Kram	4	< 1
Lüdespert	73	1
Neuenhaus	17	< 1
Öhringhausen	109	1
Potzenhof	11	< 1
Sendschotten	96	1
Siebringhausen	36	< 1
Scheda	219	2
Schlade	64	1
Schlenke	30	< 1
Schreibershof	493	4
Schürholz	88	1
Schützenbruch	22	< 1
Stupperhof	14	< 1
Wegeringhausen	371	3
Wenkhausen	53	< 1
Wintersohl	25	< 1
Wormberg	22	< 1
Stadt Drolshagen insgesamt	12.239	100

¹⁾ Quelle: Stadt Drolshagen; Stand: 30.04.2020; Rundungsdifferenzen möglich

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

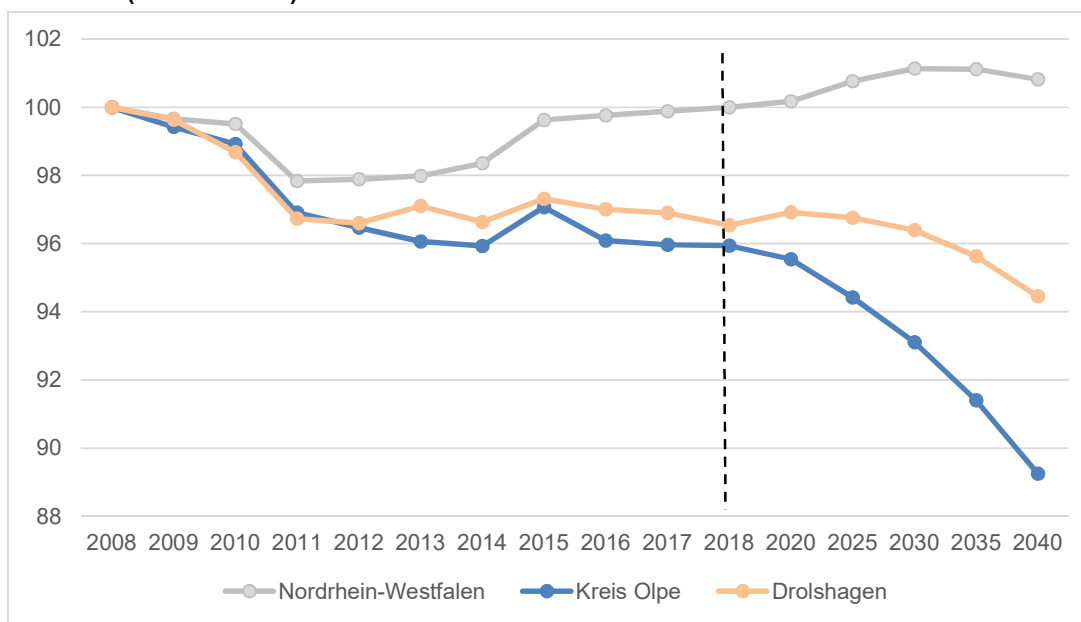
2.3 Demografische Entwicklung

Zur besseren Vergleichbarkeit der Einwohnerentwicklung in Drolshagen, im Kreis Olpe sowie in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 2008 – 2018 wird nachfolgend auf die Zahlen des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen lebten in der Stadt Drolshagen Ende 2018 rd. 11.780 Einwohner. Im Vergleich zu 2008 (rd. 12.200 Einwohner) ist die Bevölkerungszahl um rd. 3 % gesunken. Derartige Schrumpfungsprozesse sind ebenso in den Nachbargemeinden Wenden (rd. -2 %), Olpe (rd. -4 %), Meinerzhagen (rd. -4 %), Bergneustadt (rd. -6 %) und Reichshof (rd. -6 %) sowie in dem gesamten Kreis Olpe zu beobachten (rd. -4 %). Damit wird deutlich, dass im gesamten Umfeld von Drolshagen eine negative Bevölkerungsentwicklung stattgefunden hat, wenngleich der Rückgang in Drolshagen noch vergleichsweise gering ausfällt.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2040 wird in Abbildung 4 illustriert. Während Drolshagen und der Kreis Olpe auch zukünftig eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung verzeichnen werden, steigt die Einwohnerzahl in Nordrhein-Westfalen demnach noch bis 2030 an. Ab diesem Zeitpunkt ist der Bevölkerungsrückgang jedoch auch auf Landesebene zu verzeichnen.

Abbildung 4: Einwohnerentwicklung in der Stadt Drolshagen und Vergleichsräumen 2008 - 2018 (2008 = 100 %)



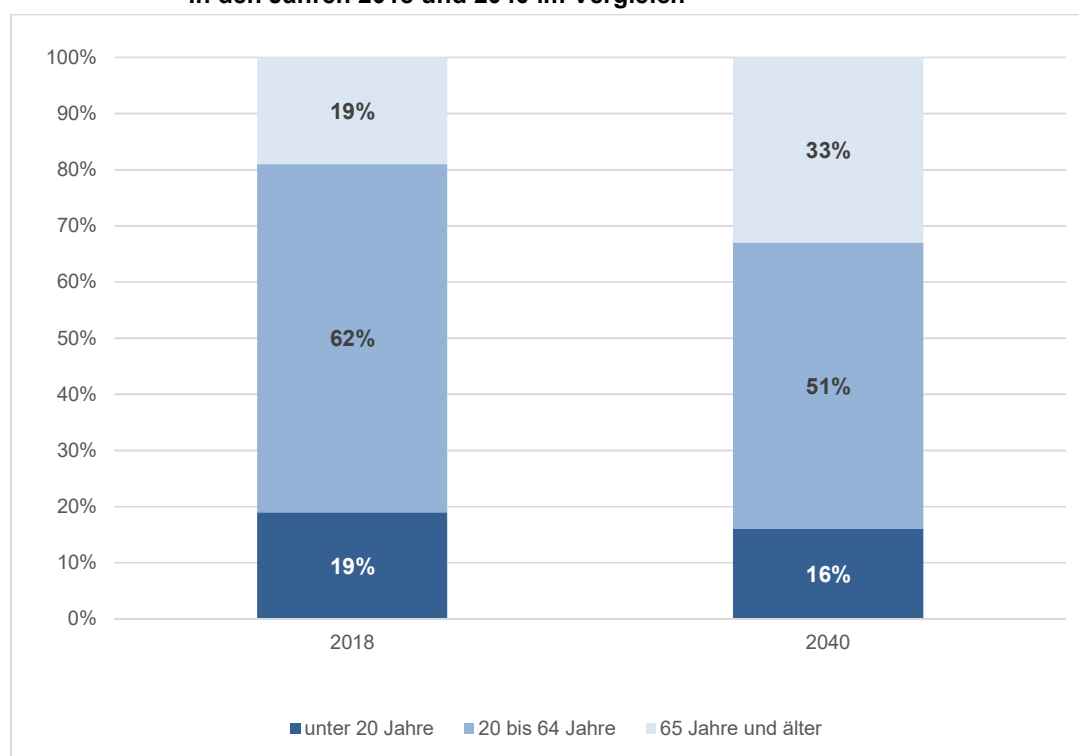
Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW) - Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Laut der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen wird die Stadt Drolshagen im Jahre 2040 rd. 11.525 Einwohner zählen. Dies entspricht einem prozentualen Rückgang von rd. zwei Prozent gegenüber dem Jahr 2018.

Zu beachten ist aber, dass sich infolge des demografischen Wandels bei annähernd konstanter Einwohnerzahl deutliche Veränderungen in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ergeben werden. So werden im Jahre 2040 knapp 33 % der Drolshagener Bevölkerung das vierundsechzigste Lebensjahr überschritten haben (2018: 19 %), während gleichzeitig der Anteil der Kinder und Jugendlichen von heute 19 % auf künftig rd. 16 % sinken wird (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Drolshagen in den Jahren 2018 und 2040 im Vergleich



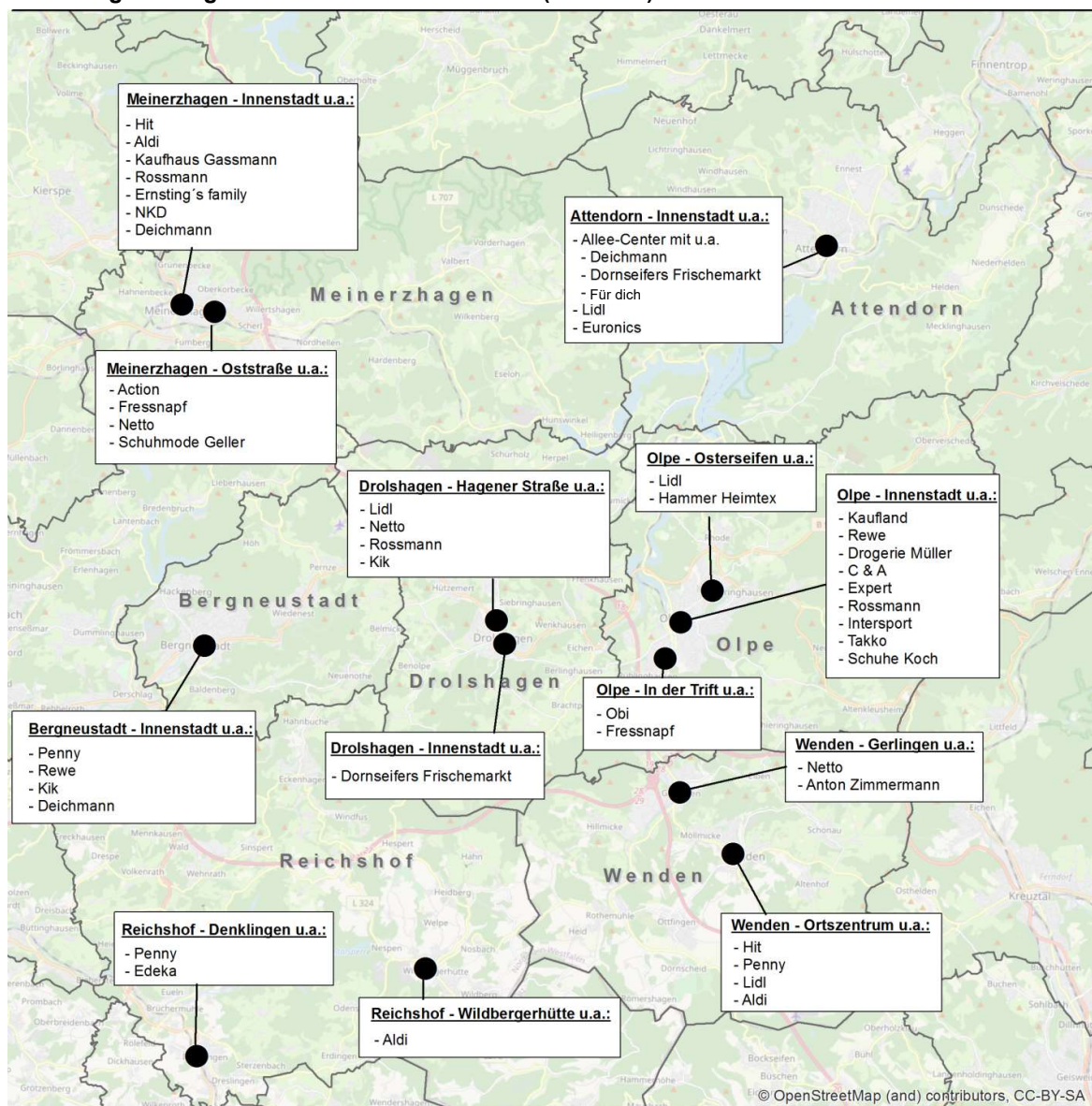
Quelle: Information und Technik NRW (IT.NRW) - Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

2.4 Regionale Wettbewerbssituation

Die Stadt Drolshagen steht vor allem mit den umliegenden Grund- und Mittelzentren in Wettbewerbsbeziehungen. Die wesentlichen Wettbewerbsstandorte werden im Folgenden kurz aufgezeigt.

Abbildung 6: Regionale Wettbewerbssituation (Auswahl)



Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

2.4.1 Stadt Olpe

Ein wichtiger Angebotsstandort im Osten der Stadt Drolshagen stellt das rd. 8 Kilometer entfernte Mittelzentrum Olpe dar, das über die Bundesstraßen B 54 bzw. B 55 bzw. die K 36 („Alte Landstraße“ – Napoleonstraße/ „Im Öhlchen“) verkehrlich sehr gut zu erreichen ist.

Den größten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet von Olpe bildet die Innenstadt mit insgesamt rd. 130 Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von rd. 29.350 m²³. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Bekleidung/ Schuhe.

Zu den flächengrößten innerstädtischen Anbietern gehören u.a. Kaufland, Rewe, Lidl, Drogerie Müller, C & A und Expert, die sich zum Großteil in den Randbereichen der Innenstadt befinden.

Innerhalb der Hauptgeschäftsbereiches, der sich entlang der Bahnhofstraße, der Martinstraße und der Kölner Straße erstreckt, ist ein dichter Besatz an klein- bis mittelflächigen Einzelhandelsbetrieben vorzufinden. Zu den größten Anbietern zählen dort u.a. die Filialen von Tedi, Rossmann, Intersport, Kik, Takko sowie das inhabergeführte Fachgeschäft Schuhe Koch. Daneben ergänzen mehrere Filialisten und Fachgeschäfte das innerstädtische Einzelhandelsangebot.

Weitere größere Einzelhandelsbetriebe sind auch in den Gewerbegebieten Osterseifen (Lidl, Hammer Heimtex) sowie „In der Trift“ (u.a. Obi, Fressnapf) vorzufinden.

2.4.2 Stadt Attendorn

Rd. 21 Kilometer nordöstlich von Drolshagen befindet sich das Mittelzentrum Attendorn, das über die L 708 zu erreichen ist. Die wesentlichen Einzelhandelsangebote konzentrieren sich auf die Innenstadt von Attendorn, die eine Zweiteilung aufweist. Der westliche Bereich - der historische Stadtkern -, der sich innerhalb des Grabenrings (Am Kleinen Graben/ Am Gerbergraben/ Am Spindelsburggraben/ Am Seewerngraben) befindet, ist überwiegend durch kleinteilig strukturierte, inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe geprägt. Neben dem Drogeriemarkt Rossmann sind dort auch u.a. die Parfümerie Aurel und die Buchhandlung Frey ansässig. Eine starke Konzentration von filialisierten Einzelhandelsbetrieben ist im östlichen Bereich der Innenstadt, im Einkaufszentrum „Allee-Center“ sowie auf den angrenzenden Grundstücken vorzufinden. Im „Allee-Center“ sind u.a. die Anbieter Deichmann und Maiworm, Dornseifers Frischemarkt und „Für Dich“ (ehemals Desigual) ansässig. In räumlicher Nähe befinden sich zudem u.a. Filialen von Euronics und Lidl.

2.4.3 Stadt Meinerzhagen

In der Stadt Meinerzhagen konzentriert sich das Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf das Innenstadtzentrum Meinerzhagen. Dieses stellt den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Stadt dar. Es erstreckt sich überwiegend zwischen der Volmestraße im Westen und der Oststraße im Osten. Im Norden wird das Innenstadtzentrum von dem Lebensmittelmarkt Hit begrenzt, die südliche Grenze wird durch die Kirchstraße gebildet.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

In diesem Bereich sind aufgrund einer Vielzahl an historischen Gebäuden überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorzufinden. Ausnahmen bilden die Magnetbetriebe Hit und Aldi sowie das Kaufhaus Gassmann, die zum Großteil in den Randbereichen des Innenstadtzentrums ansässig sind. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot u.a. durch die Anbieter Rossmann, Ernsting's family, NKD, Kik und Deichmann, die Buchhandlung Schmitz, Hörakustik Geers und Apollo Optik.

Ein weiterer Angebotsstandort befindet sich östlich des Innenstadtzentrums, im Gewerbegebiet entlang der Oststraße (B 54). An dem autokundenorientierten Angebotsstandort sind die Filialen von Action, Fressnapf und Netto sowie ein Getränkemarkt ansässig. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch den Anbieter Schuhmode Geller.

2.4.4 Stadt Bergneustadt

Innerhalb der westlich an Drolshagen angrenzenden Stadt Bergneustadt übernimmt die Kernstadt wesentliche Versorgungsfunktionen. Hier befindet sich beidseitig entlang der Kölner Straße mit einem differenzierten, überwiegend kleinflächigen Einzelhandelsbesatz und ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben das größte zusammenhängende Versorgungszentrum der Stadt. Die dichteste Konzentration der Versorgungsangebote befindet sich im Umfeld des Rathauses und nimmt mit zunehmender Entfernung ab. Zu den Magnetbetrieben zählen die Lebensmittelmärkte Penny und Rewe. Darüber hinaus sind dort neben den Filialisten (u.a. Kik, Deichmann) auch inhabergeführte Fachgeschäfte (u.a. Buchhandlung Baumhof, Schuh Tick, Schuh Chou, Das Lädchen) ansässig.

2.4.5 Gemeinde Wenden

In der südöstlich von Drolshagen gelegenen Gemeinde Wenden konzentriert sich das Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf das Ortszentrum Wenden und das Nebenzentrum Gerlingen.

Im Ortszentrum von Wenden sind die Einzelhandelsbetriebe entlang der Hauptstraße ansässig. Während sich im westlichen Bereich des Ortszentrums die größeren Lebensmittelmärkte Penny, Lidl und Aldi etabliert haben, sind im Bereich um das Rathaus und die Kirche im Osten überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Buchhandlung Zimmermann, ABC Mode) vorzufinden. Im Norden des Ortszentrums ist das SB-Warenhaus Hit ansässig.

Einen weiteren Einzelhandelsstandort in der Gemeinde Wenden stellt das Nebenzentrum Gerlingen mit Einzelhandelsbetrieben entlang der Koblenzer Straße dar. Zu den Magnetbetrieben zählen der Lebensmittelmarkt Netto sowie das Fachgeschäft „Anton Zimmermann“ (Einrichtungszubehör). Darüber hinaus sind im Nebenzentrum Gerlingen die Fachgeschäfte „Schulranzen und Spielwaren Humpfle“, der Buchladen Lese-ratte, eine Metzgerei sowie das Blumengeschäft „Blatt und Blüte“ ansässig.

2.4.6 Gemeinde Reichshof

Der Einzelhandel in der Ortsgemeinde Reichshof konzentriert sich im Wesentlichen auf die Ortsteile Denklingen und Wildbergerhütte. Zu den größten Einzelhandelsbetrieben in Denklingen zählen die in der Ortsmitte ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Penny. Darüber hinaus wird das Angebot durch mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (z.B. eine Apotheke, eine Bäckerei, ein Kiosk, ein Blumenfachgeschäft) sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzt.

Im Ortsteil Wildbergerhütte sind die kleinflächigen Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi, ein Getränkemarkt, das Kaufhaus Schmalenbach und der Sonderpostenmarkt Preis-oase vorzufinden.

2.5 Entwicklungen des Onlinehandels

Die Veränderungen im Handel (u. a. Konzentrationsprozesse und Betriebsformenwandel) haben in den letzten Jahrzehnten stets auch Auswirkungen auf die Stadt, die Stadtgestaltung und die Lebensqualität in den Städten entfaltet.

Derzeit wird die Einzelhandelsentwicklung insbesondere durch den Onlinehandel bestimmt. Die starke Dynamik des Online-Einkaufs wird sich ebenfalls vielschichtig auf Stadt und Raum auswirken. Dabei werden als Folgen u. a. zunehmende Leerstände in klassischen Geschäftsstraßen, die kürzer werdenden Nutzungszyklen von Handelsimmobilien, die Verödung öffentlichen Raumes oder die Verschlechterung der Versorgungssituation in einzelnen Siedlungsräumen befürchtet.

Die aktuelle Diskussion um die weiteren Trends im Onlinehandel und dessen Auswirkungen – insbesondere auf die deutschen Innenstädte als Einkaufsstandorte – lässt sich wie folgt zusammenfassen:

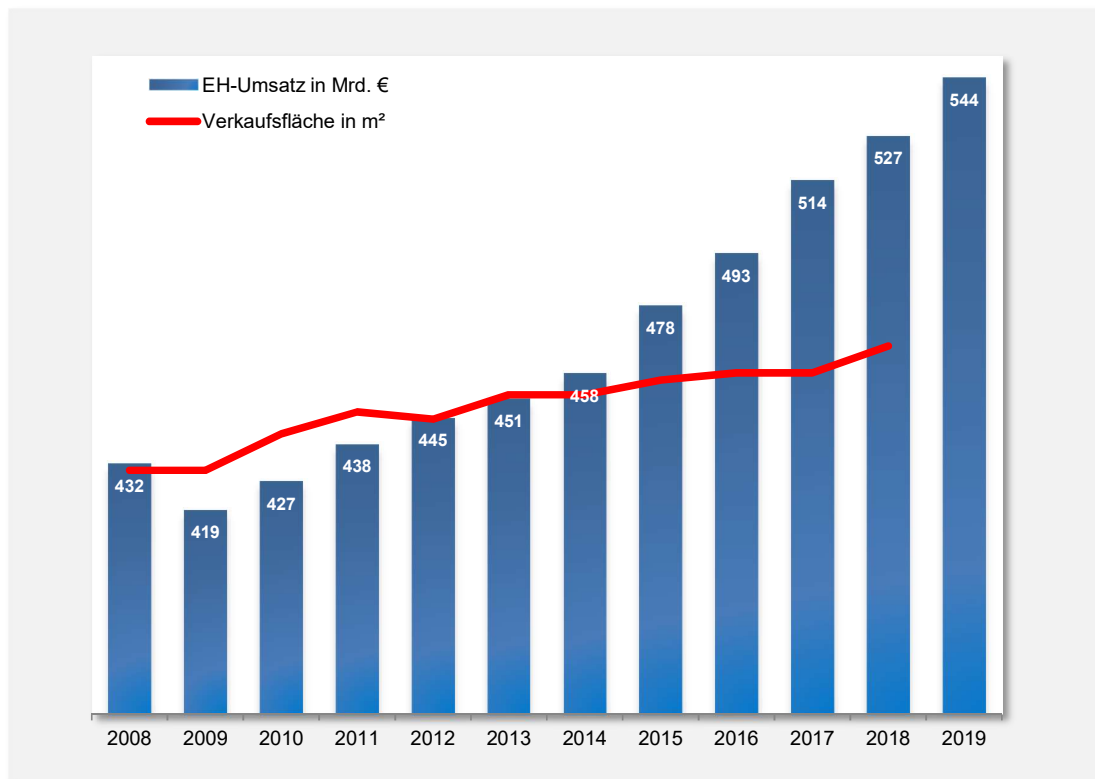
- Die technischen Möglichkeiten werden sich weiterentwickeln, sodass das Online-Angebot und die Online-Nachfrage weiter ansteigen werden. Dabei gewinnen Fragen zur Sicherheit und zum Datenschutz immer mehr an Bedeutung.
- Die Kunden werden gleichermaßen online und offline einkaufen, die Motive sind dabei sehr unterschiedlich. Da inzwischen alle Altersgruppen online sind, wird der demografische Wandel nur noch eingeschränkte Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten haben.⁴
- Der Umsatzanteil des Einzelhandels am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen wird weiter sinken und gleichzeitig wird der Online-Anteil in vielen Sortimenten steigen. Damit werden der Wettbewerb um Marktanteile und der Druck auf den Einzelhandel – insbesondere auf den inhabergeführten Einzelhandel – weiter zunehmen. Der bereits seit Jahren anhaltende Strukturwandel im Handel wird durch den zunehmenden Onlinehandel noch verstärkt.
- Die Zukunft liegt in einer intelligenten Verknüpfung von Online- und Offlinehandel („Cross- bzw. Omni-Channel“). Bislang fehlten hierzu für den kleinteiligen und inhabergeführten Einzelhandel jedoch noch tragfähige Strukturen und Konzepte, so dass vor allem der filialgestützte Einzelhandel hiervon profitierte. Zukünftig können Showrooms die klassischen Einzelhandelsnutzungen vor allem in den Zentren größerer Städte zumindest teilweise ablösen.
- Der Wettbewerb um zentrale „Toplagen“ wird zunehmen, während sich Strukturprobleme vor allem auf Streulagen, kleinere zentrale Versorgungsbereiche und die Nebelagen von Innenstädten beziehen werden. Damit wird es insbesondere innerhalb der Innenstädte zu Konzentrationstendenzen kommen, ohne dass sich die Stadtzentren mittelfristig komplett verändern werden.

Der Onlinehandel hat mit der Smartphone-Entwicklung einen erheblichen Bedeutungsgewinn erlangt. Dies spiegelt sich zwischenzeitlich auch in einer stagnierenden Flächenentwicklung des deutschen Einzelhandels wider, wenngleich im konsumstarken Jahr 2018 nochmals ein Flächenzuwachs zu verzeichnen war, der sich wesentlich auf Flächenentwicklung bei den Lebensmittel- und Drogeriemärkten bezieht.

⁴ vgl. BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2017, Entwicklung des Online-Handels bis 2025; S. 33/ S. 123

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Abbildung 7: Entwicklung von Umsatz und Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel



Quelle: HDE-Daten (Einzelhandel im engeren Sinne: institutioneller Einzelhandel inkl. Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel)

Der deutsche Onlinehandel wuchs 2018 auf ein Volumen von 53,3 Mrd. € (netto). Die Wachstumsrate ist in der jüngsten Entwicklung zwar rückläufig, das absolute Umsatzwachstum lag in den letzten Jahren jedoch jeweils bei ca. 4 - 5 Mrd. € p. a.

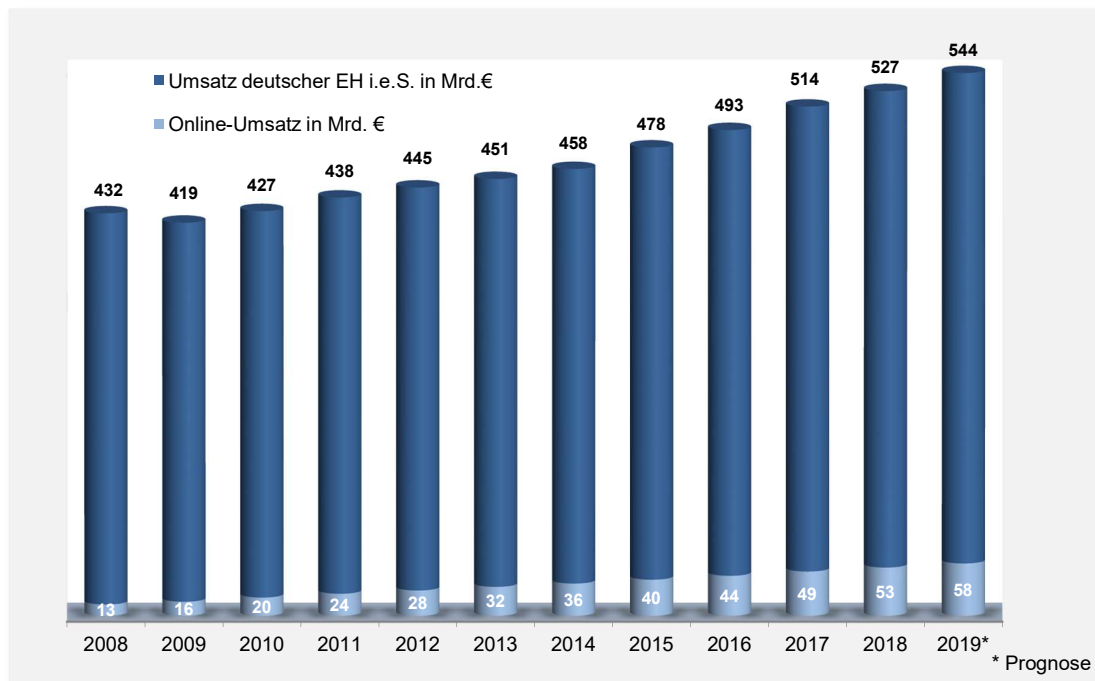
In fast allen Branchen sorgt das anhaltende Wachstum im Onlinehandel für Umsatzverluste im „Offlinehandel“. So liegt der Onlineanteil bei den innenstadtypischen Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Elektrowaren / Unterhaltungselektronik, Spielwaren u. a. bereits mit Werten von über 25 % auf einem hohen Niveau. Gleichzeitig sind in diesen Sortimenten nach wie vor hohe Wachstumsraten zu verzeichnen. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich hingegen liegt der Onlineanteil aktuell bei ca. 1,2 %.

Beispielhaft ist der Onlineumsatz bei Fashion & Accessoires im Jahr 2018 um ca. 1,0 Mrd. € in Deutschland angestiegen, während gleichzeitig der Offline-Umsatz um 1,1 Mrd. € zurückgegangen ist. Im Lebensmittel- und Drogeriebereich ist der Onlineumsatz um ca. 0,5 Mrd. € angestiegen, gleichzeitig ist auch der Offlineumsatz um ca. 2,5 Mrd. € gewachsen.

Damit findet in allen Branchen – außer bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) – eine mehr oder weniger starke Kannibalisierung des stationären Handels durch den Onlinehandel statt.

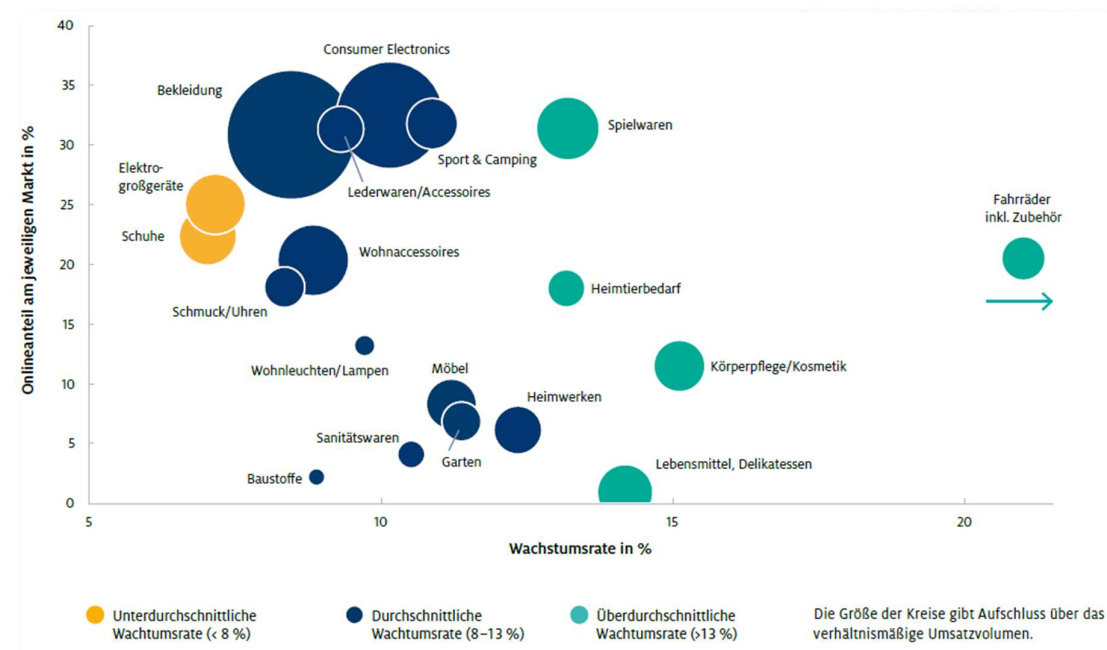
Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Abbildung 8: Onlineanteil am deutschen Einzelhandelsumsatz



Quelle: HDE-Online-Monitor 2019 (Einzelhandel im engeren Sinne: institutioneller Einzelhandel inkl. Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel)

Abbildung 9: Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2018



Quelle: HDE Online-Monitor 2019

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Die aktuellen Entwicklungen im Onlinehandel werden im HDE-Online-Monitor 2019 wie folgt zusammengefasst:

- „Der Onlinehandel ist 2018 mit 9,1 Prozent etwas schwächer gewachsen als erwartet. Die absoluten Umsatzzuwächse sind nahezu unverändert (4 - 5 Mrd. € p.a.).
- Die Wachstumstreiber unter den Branchen sind vor allem wie im Vorjahr FMCG⁵, Heimwerken & Garten sowie Wohnen & Einrichten. Die schwachen Konjunktoren bei Bekleidung und Consumer Electronics im Einzelhandel insgesamt zeigen auch Wirkung im Onlinehandel. Die Anteile am Onlinehandel verschieben sich allmählich von den „großen Kernbranchen“ Mode und Elektronik zu den „kleineren“ Branchen.
- In den Branchen Bekleidung, Unterhaltungselektronik und Wohnen kannibalisiert der Onlinehandel zunehmend den stationären Handel.
- Onlinehändler mit stationären Wurzeln wachsen wieder am stärksten – auch über Marktplätze. Amazon drückt das Wachstum der reinen Onlinehändler und wächst kaum noch über den eigenen Handel sondern im Wesentlichen nur über den Amazon Marketplace. Auch neue Marktplätze gewinnen Anteile am Onlinehandel.
- Die durchschnittlichen Onlineausgaben je Onlineshopper steigen und immer mehr Ältere entdecken das Onlineshopping.
- Die Fokussierung der Verbraucher auf Online nimmt zu – der Anteil selektiver Käufer nimmt (leicht) ab.
- Onlineschaufenster gewinnen in fast allen Branchen für stationäre Käufe noch einmal deutlich an Bedeutung. Apps für mobiles Shoppen und Instant-Shopping verändern das Online-Einkaufsverhalten.“

Auch für das nahversorgungsrelevante Angebot wird ein deutlicher Bedeutungsanstieg des Onlineeinkaufs prognostiziert, da sich das Einkaufsverhalten auch bei Produkten des täglichen Bedarfs stärker in Richtung Onlinehandel verschoben hat.

⁵ Fast Moving Consumer Goods = Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Körperpflege & Kosmetik, Heimtierbedarf

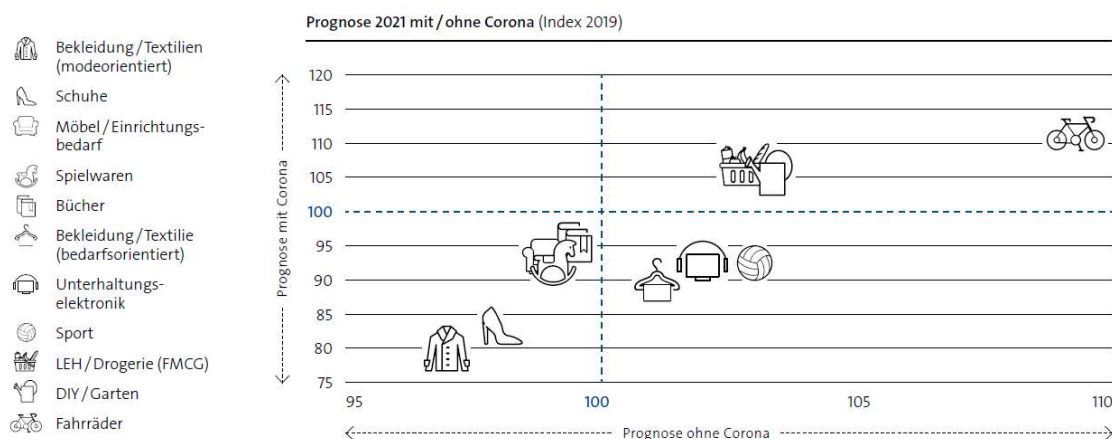
Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

2.6 Exkurs: Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie und der damit einhergehende Lockdown haben vor allem den Einzelhandel hart getroffen. Die Konsumstimmung der Bürger ist 2020 deutlich angeschlagen und die gefühlte unsichere Lage hinsichtlich Konjunkturerwartung und Arbeitsplatzsicherheit - aufgrund der steigenden Arbeitslosen- und Kurzarbeiterzahlen - schlägt auf die Anschaffungsneigung der Bürger durch. Mit Blick auf das Kundenverhalten lässt sich feststellen, dass einerseits die zeitweise Schließung des stationären Einzelhandels auch Kundengruppen an den Online-Handel herangeführt hat, die diesem bisher zurückhaltend gegenüberstanden. Andererseits wird bewusster eingekauft und die Bedeutung des stationären Einzelhandels als Kommunikationspunkt mit Servicequalität wird noch stärker wertgeschätzt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte hat die BBE Handelsberatung GmbH ein Prognosemodell entwickelt, das Aussagen zu den möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die wichtigsten Warengruppen des Einzelhandels zulässt. Die Ergebnisse sind aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 10: Auswirkungen der Corona-Pandemie nach Branchen



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH 2020; Quo vadis Einzelhandel im Corona-Zeitalter; S. 4

Folgende Kernaussagen lassen sich für die Gesamtbetrachtung aller Branchen treffen:

- Es bestätigt sich, dass Konjunkturkrisen direkte Beschleuniger struktureller Entwicklungen im Einzelhandel sind. So hatten stationäre, mode-orientierte Bekleidungs-, aber auch Schuhhändler vor Corona die schlechtesten Prognosen und erleiden auch nach Einbeziehung des Corona-Effekts die höchsten kumulierten Umsatzverluste bis Ende 2021. Allein 2020 wird der modeorientierte Bekleidungshandel 25 % bis 30 % seines Umsatzes gegenüber dem Vorjahr einbüßen.
- Es gibt keine Unternehmen, die vor Corona eine negative Prognose hatten und durch Corona eine positivere Entwicklung nehmen werden.
- Die Gewinner der Krise sind Branchen, die auch vor Corona eine positive Umsatzprognose hatten.
- Allen voran ist hier der Fahrradhandel zu nennen, der trotz des Lockdowns seine sehr hohen Prognosewerte von vor Corona erreichen wird. Der **Fahrradfachhandel** hat trotz stark wachsender Online-Anteile in den vergangenen Jahren mit umsatzseitigen Steigerungsraten sehr gut entwickelt.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Treiber der Entwicklung war – und ist – das Pedelec oder E-Bike, das neben steigenden Verkaufszahlen auch zu einem sehr deutlichen Plus des durchschnittlichen Verkaufspreises beigetragen hat. Das durch den Lockdown bedingte veränderte Freizeitverhalten hat die Bedeutung des Fahrradfahrens weiter erhöht.

- **Lebensmittel und Drogeriewaren** hatten schon vor Corona eine leicht positive Prognose und haben bislang am meisten durch die dauerhafte Öffnung ihrer Läden bei gleichzeitiger langer Schließung gastronomischer Angebote profitiert.
- Im **DIY⁶ / Gartenbereich** ist davon auszugehen, dass trotz Corona die positiven Prognosewerte von vor Corona erzielt werden können. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass während der Isolation vermehrt Garten-, Haus-, und Renovierungsprojekte angeschoben wurden. Die teilweise sehr hohen Durchschnittsbons und -umsätze in den Märkten unterstreichen diesen Trend. Sollten die Reisebeschränkungen weiter bestehen bleiben und die Fernurlaubsprospektive der Menschen gleichbleibend schlecht sein, steht vielen ein Urlaub auf „Balkonien“ bevor. Das könnte der Branche ab Sommer noch einmal zusätzlich Auftrieb geben.
- Die Branchen **Bücher und Möbel / Einrichtungsbedarf** hatten eine leicht negative Prognose für ihr stationäres Geschäft, verlieren durch Corona aber deutlich geringer als zum Beispiel die Textilbranche.
- Die Branchen **Sport, Spielwaren, bedarfsorientierte Textilien und Unterhaltungselektronik** hatten allesamt eine leicht positive Prognose vor Corona und werden von 2020 bis 2021 signifikante Umsatzverluste von insgesamt 7 % bis 8 % auch nach der Erholung 2021 erleiden.
- Der **Schuhhandel** befindet sich in einer ähnlichen Lage wie der Textilhandel. Mit der Corona-Krise sind bei vielen Händlern, insbesondere bei den modisch-orientierten Anbietern, die Umsätze dramatisch eingebrochen. Insgesamt wird in der Branche eine Umsatzentwicklung von -18 % bis -23 % für das Jahr 2020 erwartet und im darauffolgenden Jahr nur ein gewisse Umsatzerholung (+2 % bis +7 %), die den Verlust aus 2020 aber bei weitem nicht ausgleichen kann.

⁶ DIY: Do it yourself

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

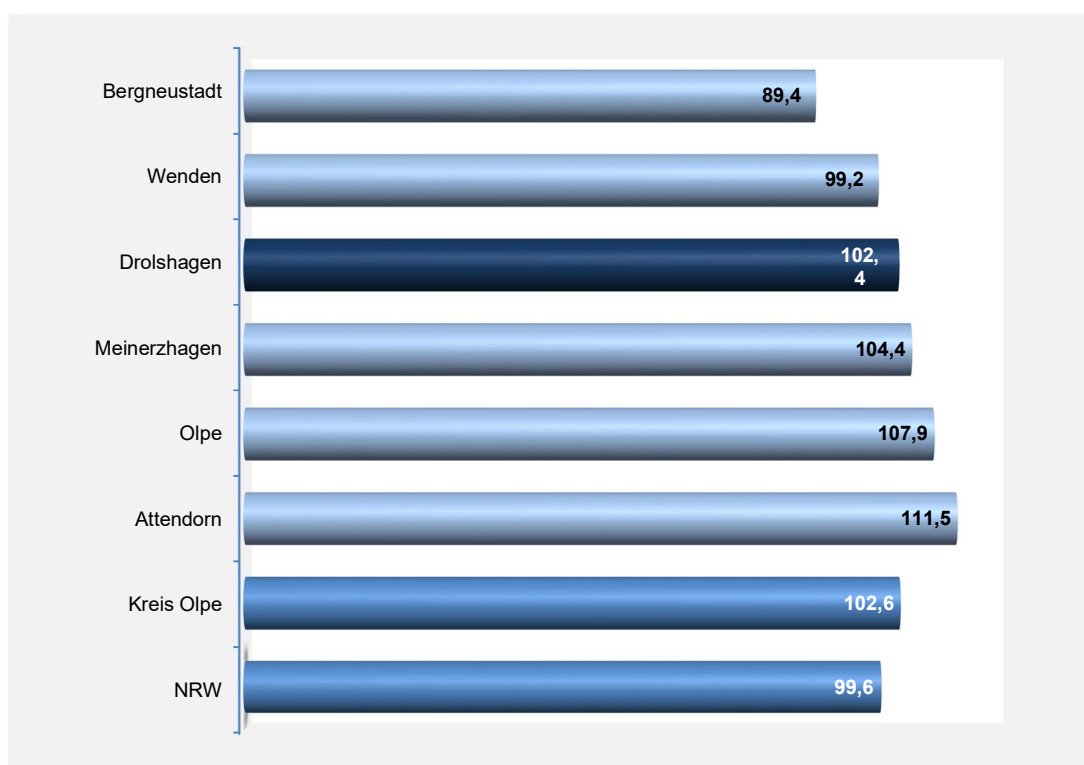
2.7 Einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der Stadt Drolshagen

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.368 € einzelhandelsrelevant.⁷

Die MBR-Kaufkraftkennziffern weisen für die Stadt Drolshagen aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 102 % aus, das damit leicht über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Wie die nachfolgende Abbildung illustriert, ist das Kaufkraftniveau dagegen im regionalen Vergleich als durchschnittlich einzustufen. Die Mittelzentren Meinerzhagen, Olpe und Attendorn weisen z.T. deutlich höhere Kaufkraftwerte auf. Das Kaufkraftniveau in angrenzenden Grundzentren Bergneustadt und Wenden fällt hingegen z.T. deutlich niedriger aus. Spitzenreiter im regionalen Umfeld ist mit einem Kaufkraftniveau von rd. 112 % die Stadt Attendorn.

Abbildung 11: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Drolshagen und in Nachbarkommunen



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern 2019 (Kaufkraftbasis stellt das wohnortbezogene Einkommen dar)

⁷ Institut für Handelsforschung, Ergänzungen und Berechnungen der BBE (Marktvolumina 2018); unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Motorräder, Brennstoffe und Reparaturen.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Für die Stadt Drolshagen ergeben sich unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 6.460 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl von rd. 12.240 Personen lässt sich aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von aktuell rd. 79 Mio. € errechnen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 12: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Drolshagen p.a.

Sortiment	Deutschland	Stadt Drolshagen	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftpotenzial
	in €	in €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.418	2.464	30,2
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	352	346	4,2
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf medizinische, orthopädische. Artikel, Hörgeräte	675	629	7,7
Bekleidung, Wäsche	526	532	6,5
Schuhe, Lederwaren	118	122	1,5
Sport-, Campingartikel	109	121	1,5
Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS), Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	288	287	3,5
Möbel, Küchen	353	361	4,4
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	59	60	0,7
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen,	45	45	0,6
Bettwaren	39	40	0,5
Lampen und Leuchten	33	34	0,4
Unterhaltungselektronik, Ton-/Bildträger, Computer, Telekommunikation, Foto, Elektrohaushaltsgeräte	490	490	6,0
Optik, Uhren, Schmuck	124	122	1,5
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	308	338	4,2
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	199	218	2,6
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	56	56	0,7
Fahrräder, Fahrradzubehör	67	72	0,9
Sonstiger Einzelhandel**	112	122	1,5
Gesamt	6.368	6.460	79,1

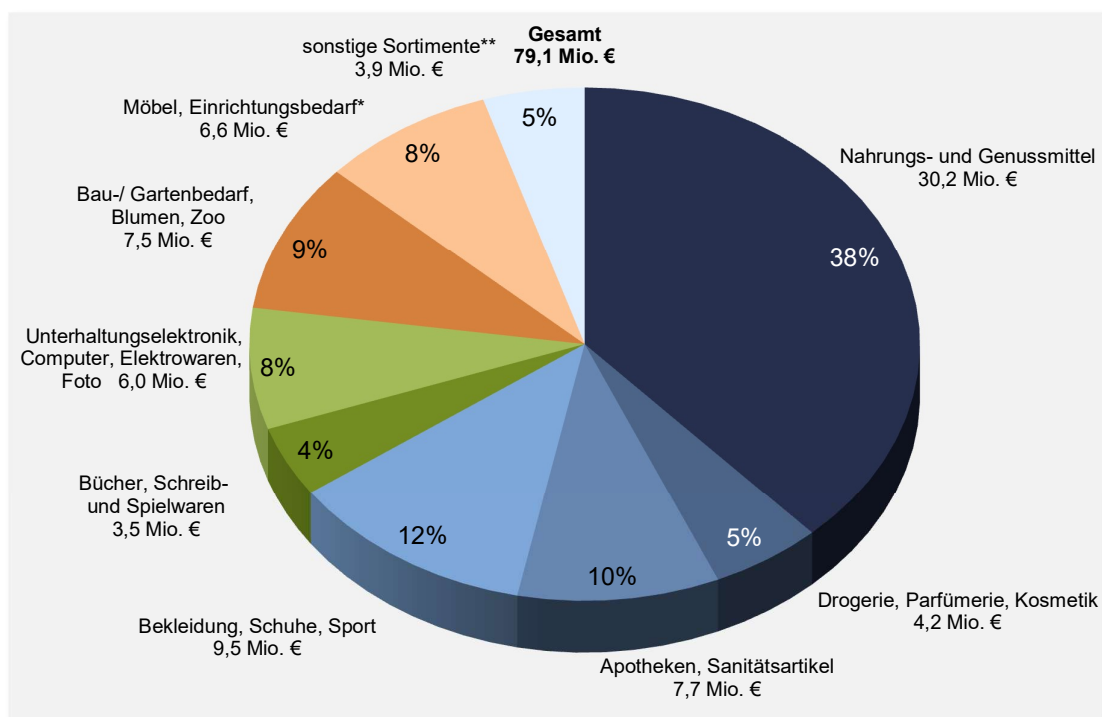
* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Autozubehör, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen
 Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IftH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2019); Rundungsdifferenzen möglich

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Mit rund 38 % entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken- und Sanitätsartikel hinzu, entfallen rd. 53 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die Leitbranchen Bekleidung / Schuhe und Sport, Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik / Elektrowaren steht im Stadtgebiet eine Kaufkraft von insgesamt ca. 19,0 Mio. € (ca. 24 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 14,1 Mio. € (ca. 17 %), die sonstigen Warengruppen umfassen knapp 4,0 Mio. € Kaufkraft bzw. ca. 5 % des Gesamtvolumens (vgl. Abbildung 13). Bei letzterem verfügen die Warengruppen Uhren/ Schmuck sowie Fahrrad/ Fahrradzubehör über die höchsten Nachfragevolumina.

Abbildung 13: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Marktforschung unter Verwendung der MBR-Kaufkraftkennziffern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, welche Auswirkungen die Corona-Pandemie auf die Kaufkraftentwicklung in den nächsten Jahren haben wird.

3 Einzelhandelssituation in Stadt Drolshagen

3.1 Gesamtstädtische Strukturdaten

Im Rahmen der Betriebsstättenenerhebung wurden die Verkaufsflächen (VKF) aller in der Stadt Drolshagen ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe⁸ einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops⁹, differenziert nach Warengruppen, erfasst.

Demnach gibt es im Stadtgebiet derzeit insgesamt

- 50 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 10.660 m² verfügen und einen
- Gesamtumsatz von rd. 46,3 Mio. € erwirtschaften.

Zusätzlich waren zum Erhebungszeitpunkt insgesamt 11 leerstehende Ladenlokale¹⁰ im Stadtgebiet vorhanden. Davon befinden sich neun Leerstände im Ortsteil Drolshagen; die restlichen zwei leer stehenden Ladenlokale sind im Ortsteil Hützemert vorzufinden. Der Großteil der im Ortsteil Drolshagen vorgefundenen Leerstände (6) ist der Ortsmitte zuzuordnen.

Eine erste (grobe) Bewertung der Angebotsstruktur ist u. a. durch die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl möglich. Hierbei ergibt sich für die Stadt Drolshagen ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von ca. 0,9 m² je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung im Stadtgebiet von Drolshagen deutlich unterhalb des deutschen Durchschnittswerts von ca. 1,5 m² je Einwohner.¹¹ Dies deutet grundsätzlich darauf hin, dass Versorgungslücken in einzelnen Bereichen der Einzelhandelsausstattung bestehen bzw. der Einzelhandel in der Gesamtschau keine übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten kann.

Seit dem Jahr 2008, in dem die letzte gesamtstädtische Erhebung vorgenommen wurde, ist die einwohnerbezogene Verkaufsfläche marginal angestiegen (zum Vergleich – im Jahre 2008 betrug die Arealitätsziffer 0,56 m² Verkaufsfläche je Einwohner).

⁸ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

⁹ Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

¹⁰ Als Leerstand erhoben wurde jedes leerstehende Ladenlokal, das grundsätzlich durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt werden könnte, unabhängig von der ehemaligen Nutzungsart.

¹¹ Der Handelsverband Deutschland (HDE) weist für das Jahr 2017 eine bundesweite Verkaufsfläche (VKF) von rd. 124 Mio. m² aus. Bezogen auf die Bevölkerung (2017: rd. 82,8 Mio. Einwohner) ergibt sich ein Dichtewert von rd. 1,5 m² VKF je Einwohner.

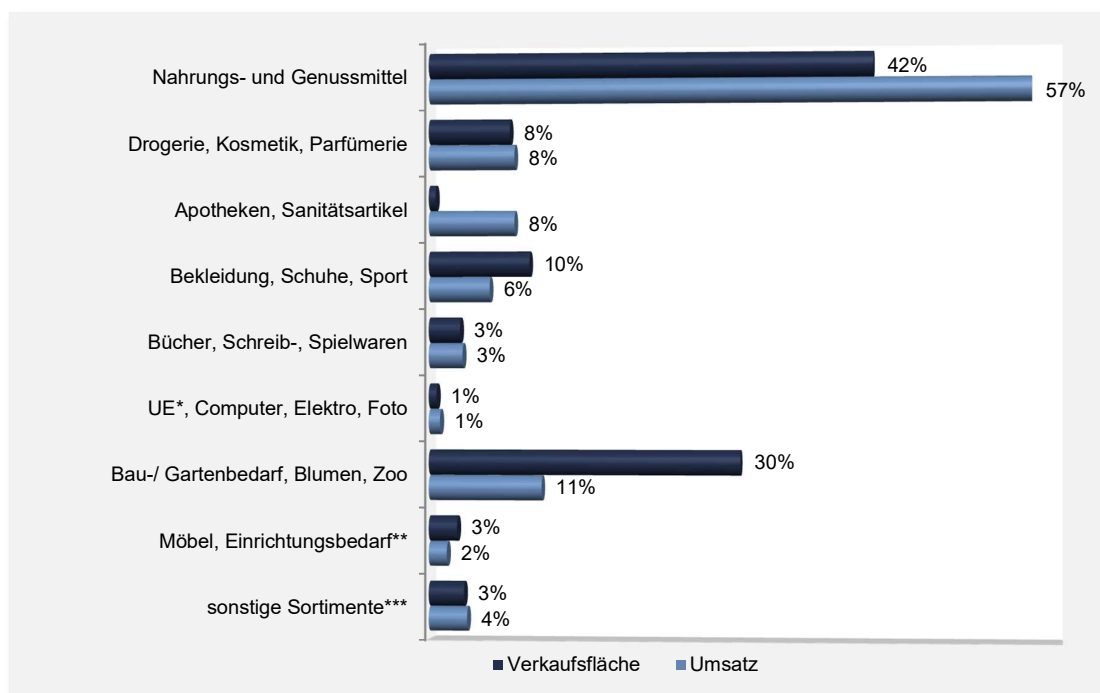
Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Wie bereits im Kapitel 1.2 dargestellt, wurden die Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Branchen erhoben. Somit besteht die Möglichkeit, die in der Stadt Drolshagen vorgefundenen Angebote sortimentsscharf zu bewerten.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, ergeben sich unter quantitativen Gesichtspunkten zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Warengruppen.

Abbildung 14: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Drolshagen nach Sortimenten



* Unterhaltungselektronik

** Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

*** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch des erwirtschafteten Umsatzes ist der sortimentsbezogene Angebotsschwerpunkt eindeutig im **Lebensmitteleinzelhandel** auszumachen, der mit rd. 4.500 m² bzw. rd. 42 % des gesamtstädtisch vorhandenen Verkaufsflächenbestandes auf sich vereinen kann. Auch hinsichtlich des erwirtschafteten Umsatzes ist diese Sortimentsgruppe mit rd. 26 Mio. € bzw. rd. 57 % die mit deutlichem Abstand umsatzstärkste Warengruppe.

Angebotsprägend sind hier die Lebensmittelmärkte Dornseifers Frischemarkt sowie die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl, Netto und Aldi, die von mehreren Ladenhandwerksbetrieben sowie dem spezialisierten Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Getränkemarkt, Kiosk / Tankstellenshop) ergänzt werden.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten / -Geschäften liegt in der Stadt Drolshagen aktuell mit rd. 0,32 m² Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unter dem bundesdurchschnittlichen Niveau (ca. 0,41 m² Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. Abbildung 15).¹² Betriebstypenbezogen ist eine überdurchschnittliche Angebotsausstattung bei Discountern festzustellen, während die Versorgung durch Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte, große Supermärkte, SB-Warenhäuser) insgesamt unterdurchschnittlich ist, da insbesondere die großen Betriebstypen in der Stadt Drolshagen nicht vorzufinden sind.

Abbildung 15: Lebensmittelangebot nach Betriebsformen

Vertriebstypen	Stadt Drolshagen (12.239 EW)		Bundesdurchschnitt (83.019.200 EW)	
	Verkaufs- fläche ¹ in m ²	Arealität in VKF m ² /EW	Verkaufs- fläche ¹ in Mio. m ²	Arealität in VKF m ² /EW
SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte (> 5.000 m ² VKF)	-	-	5,8	0,07
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m ² VKF)	-	-	4,0	0,05
Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF)	1.170	0,09	11,3	0,14
Discounter	2.710	0,22	12,6	0,15
Summe	3.880	0,32	33,7	0,41

¹ inkl. Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre
 Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2019, BBE-Berechnungen 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

Darüber hinaus ist ein differenzierter Besatz mit kleinteiligen Nahrungs- und Genussmittelangeboten (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Getränkemärkte) gegeben; insgesamt sind 14 Betriebe mit ca. 865 m² Verkaufsfläche im Stadtgebiet ansässig.

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebotsbereiche **Drogerie / Parfümerie / Kosmetik sowie Pharmazie- / Sanitätswaren**. Der Drogerie- und Parfümeriebereich wird von dem Drogeriemarkt Rossmann und den Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte geprägt. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Kernstadt von Drolshagen.

Darüber hinaus kommt den im Ortskern ansässigen Apotheken (Clemens Apotheke, Alte Apotheke) eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Die Apothekenausstattung ist im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlich¹³ und verdeutlicht die ergänzende medizinische Versorgungsbedeutung größerer Umlandstädte.

Im Angebotssegment **Bekleidung, Schuhe und Sport** weist die Stadt Drolshagen ein sehr begrenztes Angebot auf, das keine umfassende Versorgung sicherstellen kann. Neben einem Bekleidungsfachmarkt Kik

¹² Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

¹³ In der Stadt Drolshagen beträgt die Apothekendichte rd. 6.120 Einwohner pro Apotheke. Im NRW-Landesdurchschnitt wird ein Wert von ca. 4.250 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2019). Die Apothekendichte hängt jedoch auch wesentlich von der Zahl ortsansässiger Ärzte ab, so dass die medizinische Versorgung der Stadt durch Angebote in Umlandkommunen ergänzt wird.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

sind zwei Fachgeschäfte (Sunshine Mode, Lorelei - feine Kleider) sowie die Caritas Kleiderkammer St. Clemens in Drolshagen ansässig. Die Branchen Bekleidung-, Schuhe- und Sportartikel werden auch - allerdings in einem deutlich untergeordneten Maße - in den Randsortimenten von Lebensmittelmärkten (Aktionswaren) sowie von einem Raiffeisenmarkt (vor allem Arbeitskleidung) angeboten.

Der Angebotsbereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** wird von den Fachgeschäften (Buchhandlung am Markt, Feldmann Schreibwaren, Bürotechnik & Schreibwaren Bruno Schürmann) sowie vor allem von den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes geprägt.

Im Bereich der **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computern** beschränkt sich das Angebot ausschließlich auf die Randsortimente der Lebensmittelmärkte Aldi, Lidl, Netto, des Drogeriemarktes Rossmann sowie des Anbieters Bürotechnik & Schreibwaren Bruno Schürmann.

Ein hoher Verkaufsflächenanteil entfällt auf den **Bau- und Gartenbedarf** (ca. 30 % der Verkaufsfläche, inkl. Blumen, Pflanzen und Tierbedarf). Damit werden in diesem Angebotssegment etwa 11 % des Einzelhandelsumsatzes generiert. Aus diesen Zahlen ist die flächenintensive Warenpräsentation der Anbieter von Bau- und Gartenbedarf ablesbar. Wesentliche Betriebe sind: Raiffeisen-Markt, Motorgeräte Bieker, Holz Dransfeld sowie kleinteilige Fachhandelsbetriebe (u. a. Fliesen Feldmann, Drolshagener Ofenwelt).

Im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** fällt das Angebot mit insgesamt knapp 300 m² sehr gering aus und beschränkt sich ausschließlich auf die Randsortimente der Lebensmittelmärkte Lidl, Aldi, Netto, des Drogeriemarktes Rossmann, des Fachmarktes Kik, des Raiffeisenmarktes sowie der Blumen-Fachgeschäfte (Annette's Blumenladen, Blumenhaus Engel), wobei von den letztgenannten ausschließlich das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik angeboten wird.

Abbildung 16: Verkaufsflächen und Umsätze nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4.510	42	26,4	57
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	830	8	3,8	8
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	70	1	3,8	8
Bekleidung, Wäsche	760	7	1,9	4
Schuhe, Lederwaren	190	2	0,6	1
Sport-, Campingartikel	80	1	0,2	< 1
Bücher, Schreib- und Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	320	3	1,5	3
Möbel, Küchen	20	< 1	0,1	0
GPk*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	210	2	0,5	1
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	30	< 1	0,1	< 1
Bettwaren	20	< 1	0,1	< 1
Lampen und Leuchten	10	< 1	*)	*)
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Foto, Elektrohaushaltsgeräte	80	1	0,4	1
Optik, Uhren, Schmuck	80	1	0,8	2
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	2.490	23	3,7	8
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	460	4	0,8	2
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	220	2	0,5	1
Fahrräder, Fahrradzubehör	10	< 1	*)	*)
Sonstiger Einzelhandel**	270	3	0,9	2
gesamt	10.660	100	46,3	100
(*) marginal * Glas, Porzellan, Keramik ** u. a. Autozubehör, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken / Münzen, Kinderwagen Quelle: BBE-Erhebungen 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)				

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

3.3 Einzelhandelsentwicklung im Zeitvergleich 2008 bis 2020

Mit Blick auf die Verkaufsflächenausstattung lässt sich feststellen, dass die Stadt Drolshagen im Zeitraum von 2008 bis 2020 insgesamt eine positive Einzelhandelsentwicklung durchlaufen hat.

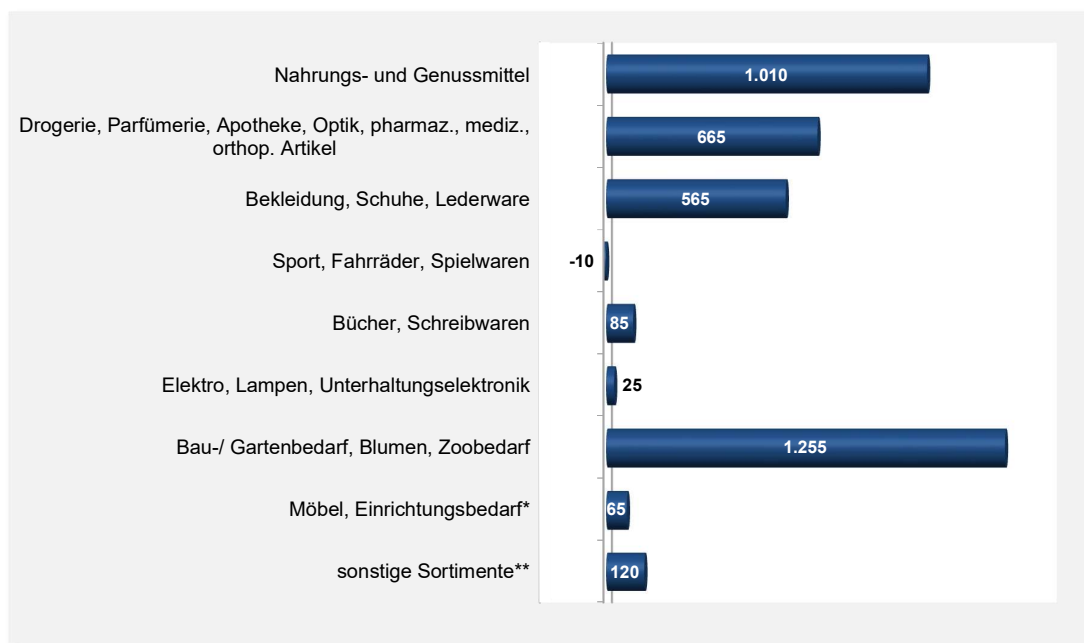
Während die Zahl der Einzelhandelsbetriebe per Saldo um 7 Anbieter von 57 auf 50 Einzelhandelsgeschäfte und damit um rd. 12 % abgenommen¹⁴ hat, ist die Verkaufsflächenausstattung deutlich angestiegen (rd. 37 % bzw. + 3.800 m² Verkaufsfläche).

Zu den größten zwischenzeitlich stattgefundenen Veränderungen im örtlichen Einzelhandel zählen:

- Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto, des Drogeriemarktes Rossmann und des Textilfachmarktes Kik an der Hagener Straße im Jahr 2012.
- Der Rückzug des Drogeriemarktes Schlecker.

Die Verkaufsflächenentwicklungen der letzten zwölf Jahre differenziert nach Sortimentsgruppen sind aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 17: Verkaufsflächenentwicklung 2008 - 2020



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren

** Uhren, Schmuck, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen 2020 unter Verwendung der Daten der BBE 2008; Rundungsdifferenzen möglich

¹⁴ Vgl. BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Drolshagen, 2008

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Hierbei ist eine positive Verkaufsflächenentwicklung bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. + 1.010 m²) sowie Drogeriewaren (ca. + 665 m²) festzustellen, die vor allem auf die Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes Netto und des Drogeriemarktes Rossmann sowie die Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes zurückzuführen ist. Gleichzeitig sind vor allem Fachgeschäfte (z.B. Getränkeanbieter Feldmann und Becker) sowie ein Spar Lebensmittelmarkt und der Drogeriemarkt Schlecker ausgeschieden. Quantitativ hat sich das Nahversorgungsangebot insgesamt, vor allem im Siedlungsschwerpunkt Drolshagen mit der Ansiedlung eines Netto-Marktes und eines Rossmann Drogeriemarktes bedarfsgerecht weiterentwickelt.

Eine Verkaufsflächenzunahme ist auch in den Warengruppen Bau- und Gartenbedarf / Blumen / Zooartikel (+ 1.255 m²) festzustellen. Dies ist zum einen auf die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe (z.B. Holz Dransfeld, Fliesen Rahrach) als auch auf die Erweiterung der (Außen-) Verkaufsflächen bestehender Betriebe zurückzuführen.

Positiv hat sich auch die Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Lederwaren mit einem Zuwachs von rd. 565 m² entwickelt. Dies ist im Wesentlichen auf die Ansiedlung des Anbieters Kik zurückzuführen.

Geringfügige Verkaufsflächenzunahmen sind auch in den Warengruppen Bücher, Schreibwaren und Einrichtungsbedarf sowie Unterhaltungselektronik festzustellen. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Ansiedlung der Anbieter Kik und Rossmann, die in ihren Randsortimenten die vorgenannten Sortimente auf geringen Verkaufsflächen führen.

3.4 Einzelhandelszentralität der Stadt Drolshagen

Ausgehend von den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Umsatz-Kaufkraft-Relation (Einzelhandelszentralität) bewerten. Um diesen Index zu berechnen, wird dem vom ansässigen Einzelhandel erwirtschafteten Umsatz das örtliche Kaufkraftpotenzial gegenübergestellt. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen vom Basiswert nach oben auf Kaufkraftzuflüsse bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Kaufkraftabflüsse hinweisen.

Für die Stadt Drolshagen liegt die **Umsatz-Kaufkraft-Relation (UKR)** nach den vorliegenden Zahlen bei rd. 59 %, so dass das vorhandene Kaufkraftpotenzial den lokal erwirtschafteten Gesamtumsatz deutlich übersteigt und per Saldo rd. 33 Mio. € Kaufkraft aus dem Stadtgebiet an Angebotsstandorte in den Umlandkommunen abfließen.

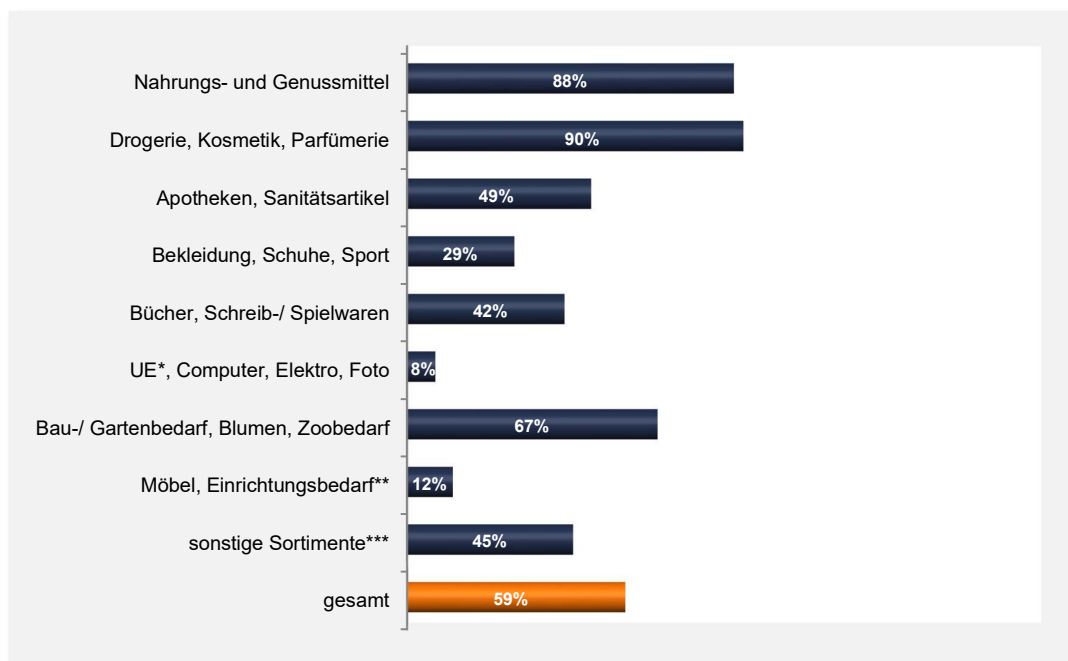
Anhand der sortimentsbezogenen Betrachtung der Umsatz-Kaufkraft-Relation sind darüber hinaus Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des vorhandenen Einzelhandels in der Stadt Drolshagen in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation möglich. Dabei variieren die (prozentualen) Bindungsquoten zum Teil recht deutlich (vgl. nachfolgende Abbildung).

Die mit Abstand höchsten Umsatz-Kaufkraft-Relationen sind im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 88 % und Drogeriewaren mit rd. 90 % festzustellen, was vor allem auf die Anbieter Dornseifers Frischemarkt, Lidl, Aldi, Netto und Früchte Schürmann sowie Rossmann zurückzuführen ist. Diese Märkte schaffen es demnach per Saldo, weite Teile der vorhandenen Kaufkraft lokal zu binden.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Dagegen wird im ebenfalls der Nahversorgung zuzurechnenden Angebotssegment der Apothekenwaren nur knapp die Hälfte der Kaufkraft durch die ansässigen Apotheken gebunden. Damit ist ein sehr hoher Kaufkraftabfluss - vor allem nach Olpe - ablesbar.

Abbildung 18: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



* Unterhaltungselektronik

** Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

*** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder / Fahrradzubehör, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen 2020

Innerhalb der Warengruppe Bau- und Gartenbedarf sowie Zoobedarf sind die Anbieter Raiffeisen-Markt, Motorgeräte Bieker, der Fachhändler Bauelemente Volker Lobbe, Holz Dransfeld sowie kleinteilige Fachhandelsbetriebe (u. a. Fliesen Feldmann, Drolshagener Ofenwelt) prägend, die eine gute Versorgung in Teilbereichen sicherstellen.

Vergleichsweise hohe Umsatz-Kaufkraft-Relationen von rd. 42 % ergeben sich darüber hinaus im Bereich Bücher, Schreib- und Spielwaren. Dies ist im Wesentlichen auf die drei Fachgeschäfte (Buchhandlung am Markt, Feldmann Schreibwaren, Bürotechnik & Schreibwaren Bruno Schürmann) sowie die Randsortimente des Drogeriemarktes zurückzuführen.

In allen anderen Sortimenten sind erhebliche Angebotsdefizite ablesbar. Dies gilt vor allem für die Sortimente, bei denen die Verbraucher die Angebotsvielfalt größerer Einkaufsstädte bevorzugen, wie Bekleidung, Schuhe, Sport sowie sonstiger persönlicher Bedarf (Uhren, Schmuck, Optik), Unterhaltungselektronik. So bestehen absolut gesehen die höchsten Kaufkraftabflüsse bei Bekleidung und Schuhen mit rd. 7,0 Mio. €, gefolgt von den Warengruppen Möbel, Einrichtungsbedarf sowie dem Bereich Elektro/ Unterhaltungselektronik mit jeweils knapp 6 Mio. €.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen
Abbildung 19: Kaufkraftbewegungen

Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	30,2	26,4	88	- 3,8
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	4,2	3,8	90	- 0,4
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	7,7	3,8	49	- 3,9
Bekleidung, Wäsche	6,5	1,9	29	- 4,6
Schuhe, Lederwaren	1,5	0,6	40	- 0,9
Sport-, Campingartikel	1,5	0,2	13	-1,3
Bücher, Schreib- und Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	3,5	1,5	43	-2,0
Möbel, Küchen	4,4	0,1	2	-4,3
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	0,7	0,5	71	-0,2
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	0,6	0,1	17	-0,5
Bettwaren	0,5	0,1	20	-0,4
Lampen und Leuchten	0,4	*)	*)	*)
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Foto, Elektrohaushaltsgeräte	6,0	0,4	7	-5,6
Optik, Uhren, Schmuck	1,5	0,8	53	-0,7
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	4,2	3,7	88	-0,5
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	2,6	0,8	31	-1,8
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	0,7	0,5	71	-0,2
Fahrräder, Fahrradzubehör	0,9	*)	*)	*)
Sonstiger Einzelhandel**	1,5	0,9	60	-0,6
gesamt	79,1	46,3	59%	-32,8
* Glas, Porzellan, Keramik				
** u. a. Autozubehör, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken / Münzen, Kinderwagen				
Quelle: BBE-Erhebungen 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)				

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

3.5 Standortbereiche des Einzelhandels in der Stadt Drolshagen

Nach Ortsteilen betrachtet zeigt sich, dass der Ortsteil Drolshagen nicht nur den höchsten Flächenbesatz (rd. 10.150 m² bzw. rd. 95 %) sondern auch den höchsten Umsatzanteil (rd. 44 Mio. € bzw. rd. 94 %) aufweist. Aufgrund des niedrigen Bevölkerungspotenzials und der isolierten Lage befinden sich in den Ortsteilen Benolpe, Berlinghausen, Frenkhausen, Potzenhof, Hützemert, Schreibershof und Wegeringhausen nur vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen. In den sonstigen 50 Ortsteilen, in denen insgesamt rd. ein Drittel der Drolshagener Bevölkerung lebt, sind dagegen keine Einzelhandelsbetriebe vorzufinden. Dies ist insbesondere auf die disperse Siedlungsstruktur sowie die geringen Einwohnerzahlen in den einzelnen Ortsteilen zurückzuführen.

Abbildung 20: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Drolshagen nach Ortsteilen

Ortsteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %	abs.	in %
Drolshagen	38	76	10.150	95	43,7	94	4.810	39%
Benolpe	3	6	120	1	0,4	1	317	3%
Berlinghausen	2	4	120	1	0,2	0	313	3%
Frenkhausen	2	4	105	1	0,8	2	470	4%
Wegeringhausen	1	2	60	1	0,1	<1	371	3%
Eichen	1	2	20	< 1	0,4	1	180	1%
Potzenhof	1	2	20	<1	0,1	<1	11	0%
Hützemert	1	2	45	<1	0,2	<1	1.041	9%
Schreibershof	1	2	20	<1	0,5	1	493	4%
Sonstige Ortsteile	./.	./.	./.	./.	./.	./.	4.233	35%
Summe	50	100	10.660	100	46,3	100	12.239	100

Quelle: BBE-Erhebungen 2020; Rundungsdifferenzen möglich

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

3.5.1 Ortsteil Drolshagen

3.5.1.1 Ortsmitte Drolshagen

Städtebauliche Situation der Ortsmitte

Die Innenstadt von Drolshagen stellt nach wie vor den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Stadt dar. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von 2008 zugrunde gelegt, ist die Ortsmitte wie folgt zu charakterisieren:

- Der Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich über ein rd. 500 Meter langes Teilstück entlang der Hagener Straße; von der Bahnhofstraße im Norden über den Marktplatz bis zum Kreisverkehr Hagener Straße/ Benolper Straße im Süden.
- Zu den Randbereichen der Innenstadt zählen die westlich der Hagener Straße gelegenen Straßenzüge, v.a. Gerberstraße, Benolper Straße, „Im Höfchen“ sowie die östlich der Hagener Straße vorhandenen Straßen Annostraße und Brunnenstraße.
- Die historischen Straßenzüge des Stadtkerns werden mehrheitlich von zweigeschossigen traufständigen Häuser geprägt, die als Einzelhäuser jedoch eng mit Gebäudeabständen von teilweise nur zwei bis drei Metern gruppiert sind und einheitliche straßenseitige Baufluchten aufweisen. Die giebelständigen Häuser sind in den Straßeneinmündungen und auf dem Marktplatz vorzufinden¹⁵. Das Straßenbild wird in erster Linie von typischen Sauerländer Fachwerkhäusern geprägt.

Abbildung 21: Ortsmitte von Drolshagen (Fotos)



Quelle: BBE-Fotos

¹⁵ Quelle: Satzung der Stadt Drolshagen über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Drolshagen vom 06.11.2006

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

- Der historische Stadtkern mit seinem typischen Straßengrundriss und der historischen Bausubstanz konnte sein Erscheinungsbild bis heute weitgehend unbeeinträchtigt bewahren, so dass dieser von einem hohen geschichtlichen, kunsthistorischen und städtebaulichen Wert für die heimische Kulturlandschaft ist.
- Während sich entlang der Hagener Straße mehrere öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen konzentrieren, zeichnen sich die von der Haupteinkaufsstraße abgehenden Seitenstraßen nur durch einen punktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz aus. In diesem Bereich sind überwiegend Wohnnutzungen prägend.
- Die bauliche Struktur der Ortsmitte ist durch eine verdichtete, kleinteilige Innenstadtbauung geprägt, so dass sich entsprechend kleine Laden- und Gewerbenutzungen in Erdgeschosslagen ergeben.
- Mit Rücksicht auf das historische Stadtbild und die verdichteten baulichen Strukturen konnte auch kein größerer Magnetbetrieb, z.B. ein Lebensmittelmarkt, in die Ortsmitte integriert werden.

Den größten Einzelhandelsbetrieb und gleichzeitig den einzigen Vollsortimenter im Stadtgebiet stellt der außerhalb der historischen Ortsmitte an der Gerberstraße gelegene Dornseifers Frischemarkt dar. Aufgrund seiner Lage im Randbereich der Ortsmitte, fehlender Sichtbeziehung zum Hauptgeschäftsbereich sowie einer nur eingeschränkten räumlich-funktionalen Verbindung zum gewachsenen Bestand der Ortsmitte können die klein-strukturierten Einzelhandelsgeschäfte nur untergeordnet an der Frequenzwirkung dieses Magnetbetriebes partizipieren.

- Die Ortsmitte von Drolshagen ist für alle Verkehrsteilnehmer gut erreichbar. Die innerörtliche Erschließung mit dem ÖPNV wird auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen durch Bushaltestellen innerhalb der Ortsmitte gesichert. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über mehrere Einfallstraßen (Hagener Straße, Benolper Straße, Gerberstraße).
- Die Hagener Straße weist als eine wichtige innerstädtische Erschließungsstraße relativ hohe Pkw-Frequenzen auf, die sowohl die Attraktivität der Hauptgeschäftslagen als auch die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich einschränken.
- Für die Kfz-Besucher der Innenstadt bestehen „Am Mühlenteich“, am Marktplatz, in der Annostraße und an der Breiten Wiese größere zentrumsnahe Stellplatzanlagen, die durch straßenbegleitende Stellplatzangebote ergänzt werden. Insgesamt ist das Angebot für den ruhenden Verkehr als ausreichend dimensioniert zu bewerten.

Einzelhandelsausstattung der Ortsmitte

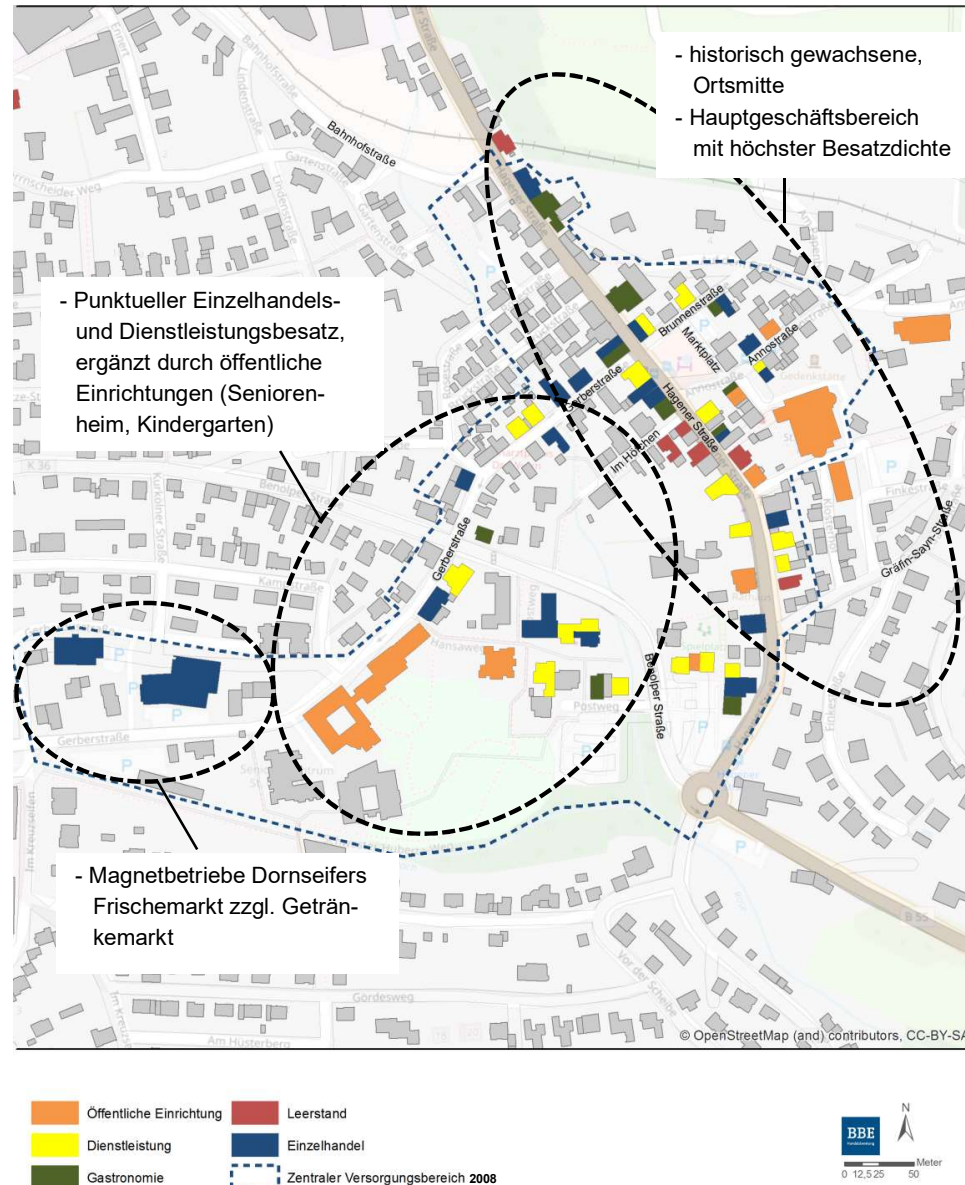
- Die Ortsmitte von Drolshagen weist insgesamt 25 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.100 m² auf.
- Den mit Abstand größten Einzelhandelsbetrieb stellt der im westlichen Randbereich der Ortsmitte gelegene Lebensmittelmarkt (Dornseifers Frischemarkt) dar. Mit insgesamt rd. 1.700 m² (inkl. separatem Getränkemarkt) vereint der Anbieter mehr als die Hälfte der in der Ortsmitte vorhandenen Verkaufsfläche auf sich.
- Die sonstigen in der Ortsmitte vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend kleinteilig strukturiert.
- Der kleinstrukturierte, überwiegend aus inhabergeführten Geschäften bestehende Einzelhandelsbesatz führt zu einem individuellem Erscheinungsbild, das der Ortsmitte von Drolshagen ein bestimmtes Maß an Vielfalt und Identität verleiht. Ohne neue Impulse bzw. größere (filialisierte) Magnetbetriebe besteht allerdings die Gefahr eines langfristigen Bedeutungsverlustes (u.a. Nachfolgeproblematik, Online-Handel etc.).
- Das Innenstadtangebot umfasst im Wesentlichen die Segmente Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe, Bücher, Schreibwaren, Blumen sowie pharmazeutische und medizinische Artikel,

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

wobei sich das jeweilige Angebot zumeist auf wenige Betriebe bzw. auf kleinere Verkaufsflächenkontingente beschränkt.

- Zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebung (Stand: April 2020) wurden in der Ortsmitte insgesamt 6 Leerstände erfasst. Diese befinden sich entlang der Hagener Straße, zwischen den Straßenzügen „Im Höfchen“ im Norden und Gräfin-Sayn-Straße im Süden. Bei insgesamt 31 Ladenlokalen (davon 25 Einzelhandelsbetriebe) lässt sich für die Ortsmitte eine Leerstandsquote von rd. 19 % berechnen. Dieser Wert lässt auf Strukturprobleme in der Ortsmitte schließen.

Abbildung 22: Ortsmitte von Drolshagen



Quelle: BBE-Darstellung

3.5.1.2 Einzelhandelsstandort „Hagener Straße“

Wie im vorherigen Kapitel aufgezeigt, lassen die baulichen Strukturen in der historischen Ortsmitte keine Flächenoptionen für größere bzw. großflächige Einheiten zu. Hinzu kommt, dass mit der insolvenzbedingten Schließung des Anbieters Schlecker die Ortsmitte einen Drogeriemarkt verloren hat. Um die Versorgung der Drolshagener Bevölkerung weiterhin gewährleisten zu können, wurde - rd. 500 bis 600 Meter nördlich der Ortsmitte, in direkter Nähe zum Lidl Lebensmittelmarkt - ein Versorgungsstandort entwickelt. Neben einem Netto Lebensmitteldiscountmarkt mit integrierter Bäckerei (Sondermann) wurden dort auch ein Rossmann Drogeriemarkt und ein Kik Textilfachmarkt errichtet. Insgesamt summiert sich die an diesem Angebotsstandort vorhandene Verkaufsfläche auf rd. 3.040 m², so dass rd. 30 % des im Ortsteil Drolshagen vorhandenen Verkaufsflächenbestandes auf diesen Standort entfällt. Dort wird ein Umsatz von insgesamt 15 Mio. € erwirtschaftet, der bezogen auf den Gesamtumsatz im Ortsteil Drolshagen einem Anteil von rd. 34 % entspricht.

3.5.1.3 Sonstige Einzelhandelsstandorte im Ortsteil Drolshagen

Zu den sonstigen im Ortsteil Drolshagen ansässigen Einzelhandelsbetrieben zählen der Raiffeisenmarkt am Standort „Am Eiskeller“, der Lebensmitteldiscountmarkt Aldi am Standort „In der Hützenau“, der Fliesenanbieter Rahrbach am Standort „In der Trift“, der Holzanbieter Dransfeld am Standort „Unterm Gallenlöh“, das Fachgeschäft Farben Schulte sowie das Bekleidungsfachgeschäft Lorelei – feine Kleider an der Hagener Straße. Die Verkaufsfläche dieser Anbieter summiert sich auf insgesamt rd. 4.000 m².

3.5.2 Sonstige Ortsteile

Außerhalb des Ortsteils Drolshagen ist lediglich in den Ortsteilen Benolpe, Berlinghausen, Frenkhausen, Eichen, Hützemert, Schreibershof, Wegeringhausen noch ein ergänzendes Einzelhandelsangebot vorzufinden. Dabei handelt es sich um die Anbieter Getränke Engels, Antiquitäten Hintzen, A-Z Reitsport in Benolpe, Motorgeräte Bieker und Getränke Reese in Berlinghausen sowie Zierfische Schufft und die Bäckerei Sondermann in Frenkhausen, die Bäckerei Maiworm in Eichen, den Fachhändler Bauelemente Volker Lobbe in Potzenhof, Reifen Albrecht in Hützemert, die Bäckerei Heller in Schreibershof und Fliesen Feldmann in Wegeringhausen.

In den sonstigen Ortsteilen sind dagegen keine Einzelhandelsbetriebe vorzufinden.

4 Wohnortnahe Versorgung in der Stadt Drolshagen

Eine wichtige Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Analyse der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet. Unter Nahversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) verstanden, die möglichst in einer fußläufigen Entfernung von bis zu 1.000 Metern erfolgen sollte.

Zur Beurteilung der Nahversorgungssituation wird als Indikator die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren herangezogen.

Stellt man den Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren (rd. 30 Mio. €) dem im Stadtgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren (rd. 34 Mio. €) gegenüber, so lässt sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 88 % errechnen. Per Saldo fließen rd. 4 Mio. EUR aus dem Stadtgebiet ab.

Wichtiges Qualitätsmerkmal für die wohnungsnah Versorgung ist neben der Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Nahrungs- und Genussmitteln zudem die fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmitteleinzelhandels.

Einen Überblick über die aktuellen Versorgungsstrukturen gibt die nachfolgende Abbildung. Als wichtige Träger der Nahversorgung sind alle bedeutenden Lebensmittel-/ Drogeriemärkte im Stadtgebiet aufgenommen worden. Unter Anlegung eines 1.000 Meter-Radius lässt sich die Ausstattung im fußläufigen Umfeld der Wohnsiedlungsbereiche bewerten.

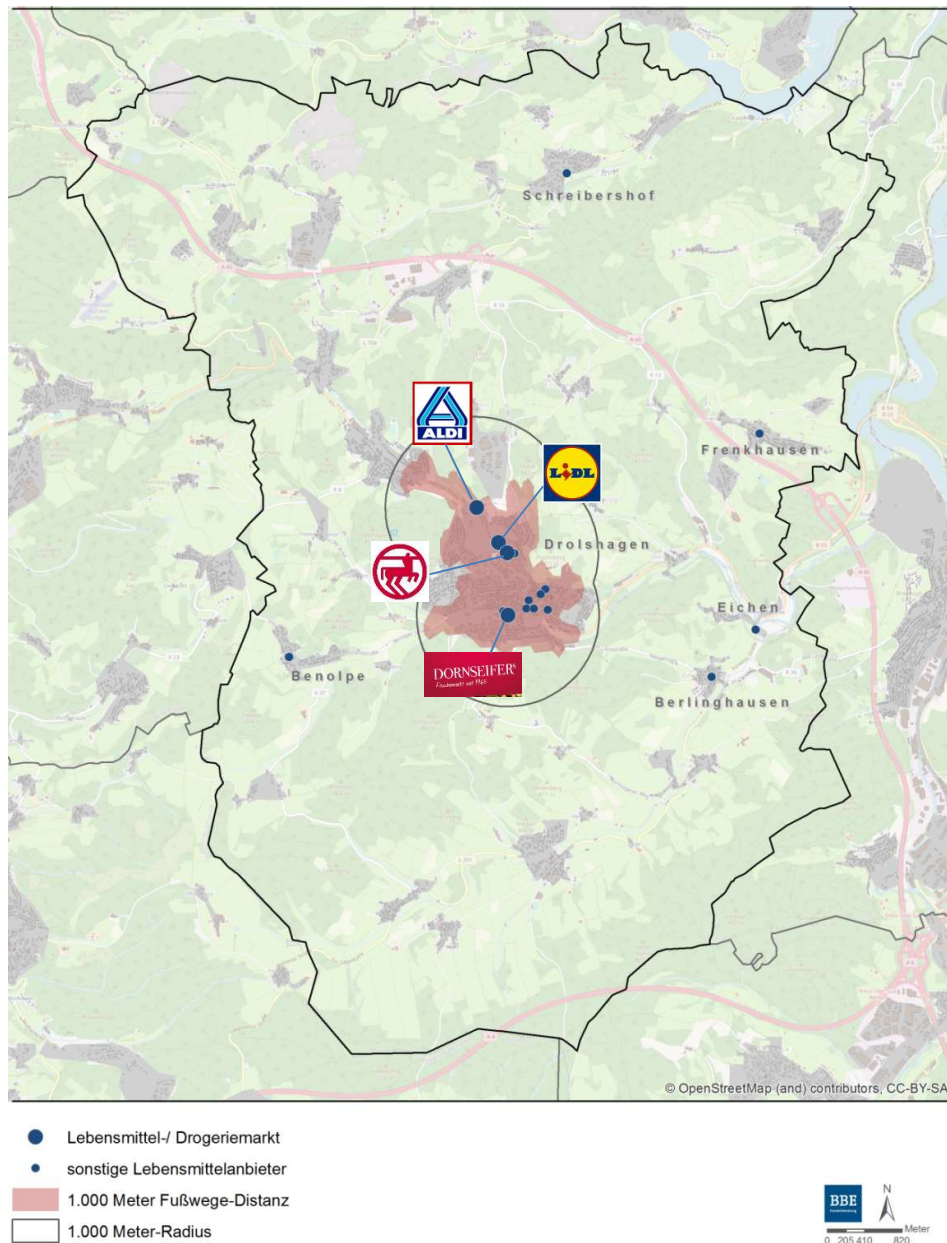
Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, konzentrieren sich die Lebensmittel-/ Drogeriemärkte auf den Siedlungsschwerpunkt Drolshagen. Dort sind neben dem Vollsortimenter Dornseifers Frischemarkt auch die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl, Netto und Aldi sowie der Drogeriemarkt Rossmann ansässig. Während sich der einzige Vollsortimenter Dornseifers Frischemarkt in einer städtebaulich integrierten Lage mit hohem Wohnbezug befindet, weisen die Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto sowie der Drogeriemarkt Rossmann einen eingeschränkten Wohngebietsbezug auf. Der Aldi-Markt befindet sich dagegen an einem nicht-integrierten Standort. Das Nahversorgungsangebot wird dort zudem durch kleinere Anbieter von Obst/ Gemüse (Früchte Schürmann), Süßwaren und Getränke (u.a. Dornseifers Getränkemarkt, Hoffmann Getränkemarkt, Reese Getränke, Engels Getränke) sowie von Bäckern (u.a. Vossnagel, Sondermann, Heller, Hesse, Maiworm), Fleischern (u.a. Nebeling, Stachelscheid) Kiosks und Tankstellenshops ergänzt.

In den sonstigen Ortsteilen ist nur eine ausschnittsweise Nahversorgung vorhanden. Diese beschränkt sich auf die Anbieter Getränke Reese in Berlinghausen, die Bäckerei Maiworm in Eichen, die Bäckerei Sondermann in Frenkhausen, die Bäckerei Heller in Schreibershof sowie Getränke Engels in Benolpe.

Wie die nachfolgende Abbildung illustriert, kann ein Großteil der in der Kernstadt lebenden Wohnbevölkerung einen Lebensmittelmarkt fußläufig erreichen, während die in den dispers gelegenen Ortsteilen lebenden Bewohner keinen größeren Lebensmittelmarkt fußläufig erreichen können.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Abbildung 23: Wohnortnahe Versorgung im Stadtgebiet von Drolshagen



Quelle: BBE-Darstellung

5 Zwischenfazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Gemäß der zentralörtlichen Einstufung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen übernimmt Drolshagen die Funktion eines Grundzentrums. Als solches soll die Stadt aus landesplanerischer Sicht in erster Linie die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung gewährleisten.

Dabei verfügen die rd. 12.240 Einwohner der Stadt mit rd. 102 % über ein nahezu bundesdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Das entsprechende Kaufkraftpotenzial summiert sich auf rd. 79 Mio. €, wovon mit rd. 30 Mio. € der Großteil auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Sortimentsbezogen fallen die örtlichen Kaufkraftpotenziale in den sonstigen Warengruppen deutlich geringer aus und bewegen sich zwischen rd. 0,4 Mio. €¹⁶ und rd. 8 Mio. €¹⁷.

Darüber hinaus befindet sich die Stadt Drolshagen in einer ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation, die zusätzlich als limitierender Faktor für die Entwicklungspotenziale im Einzelhandel anzusehen ist.

Nach den Ergebnissen der Bestandsanalyse gibt es im Stadtgebiet derzeit 50 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 10.660 m² verfügen und einen Gesamtumsatz von etwa 46 Mio. € erwirtschaften.

Das Einzelhandelsangebot der Stadt Drolshagen zeichnet sich durch eine starke Konzentration auf den Siedlungsbereich des Kernortes aus. Während die Ortsmitte ausschließlich von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben geprägt ist, sind die größeren Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Ortsmitte ansässig. Hervorzuheben ist hier der sich nördlich der Ortsmitte an der Hagener Straße befindende Angebotsstandort mit den Filialen von Lidl, Netto, Rossmann, dem eine wichtige Versorgungsbedeutung zukommt. Darüber hinaus sind der Dornseifers Frischemarkt in einer siedlungsintegrierten Lage mit hohem Wohnbezug sowie der dezentral gelegene Aldi-Markt zu nennen.

Während in den Ortsteilen Benolpe, Berlinghausen, Frenkhausen, Eichen, Hützemert, Schreibershof, Wegeringhausen noch vereinzelte kleinteilige Fachgeschäfte sowie Ladenhandwerksbetriebe vorzufinden sind, ist dies in den sonstigen 50 Ortsteilen nicht der Fall.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der örtliche Einzelhandel vor allem auf die Grundversorgung der in der Stadt Drolshagen lebenden Bevölkerung ausgerichtet ist. Eine über das Stadtgebiet hinausgehende Kundenansprache ist aus den festgestellten Umsatz-Kaufkraft-Relationen nicht abzuleiten. Vielmehr bestehen Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Stadtgebietes gelegene Angebotsstandorte.

Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch des erwirtschafteten Umsatzes ist der Angebotsschwerpunkt innerhalb der Stadt Drolshagen zwar eindeutig im Lebensmittelsegment auszumachen, allerdings sind auch hier per Saldo Kaufkraftabflüsse festzustellen.

Insgesamt betrachtet, ermöglicht die lokale Einzelhandelsstruktur zwar grundsätzlich eine wohnortnahe Basisversorgung, lässt jedoch auch umfangreiche Lücken im Angebot erkennen, die mit entsprechend hohen Kaufkraftabflüssen korrespondieren.

¹⁶ Lampen/ Leuchten

¹⁷ Apotheken

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Wenngleich die Ansiedlung von Anbietern mittel- und langfristiger Warengruppen in marktgerechten Dimensionen somit versorgungsstrukturell wünschenswert wäre, sind gleichzeitig die Ansiedlungspotenziale vor allem aufgrund der vergleichsweise geringen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenziale, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der hohen Wettbewerbsdichte im Umland als limitiert anzusehen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere in den mittel- und langfristigen Warengruppen entsprechende Angebote zwar nicht am Wohnort selbst vorgehalten werden, diese aber in relativ geringen Distanzen in der Stadt Olpe zu erreichen sind.

Darüber hinaus kann in der gegebenen Siedlungs- und Angebotsstruktur davon ausgegangen werden, dass dem Onlinehandel mit seinen ohnehin stetig wachsenden Marktanteilen ebenfalls eine vergleichsweise hohe Versorgungsbedeutung insbesondere im Bereich der Nonfood-Sortimente zukommt.

6 Zentrenkonzept für die Stadt Drolshagen

6.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten dar. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen und somit auch den Rahmen für das kommunale Einzelhandelskonzept bilden:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden (Ziel 6.5-1).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel 6.5-2). Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-3).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5). Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist (Ziel 6.5-7).
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Ziel 6.5-8).
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen (Ziel 6.5-9).
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Ziel 6.5-10).

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Der „**Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen**“ in der Fassung vom 22. September 2008 wird aktuell fortgeschrieben; die Entwurfsfassung vom 22.01.2020 liegt bereits vor. Der „Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen“ fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese. Dieser Erlass soll nach wie vor ¹⁸

„ (...) den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen und für Investitionswillige, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer und den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen.“

Unter Punkt 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte“ führt der in der Entwurfsfassung vorliegende Einzelhandelserlass NRW einleitend aus:

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.“

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sonstige Sonderstandorte. Dabei sollten Einzelhandelskonzepte mindestens die folgenden Elemente aufweisen:

- eine konkrete Bestandserhebung und -analyse der örtlichen Einzelhandelssituation über Standorte, Besatz, Kaufkraft, Zentralität sowie Bedarfe,
- die städtebauliche Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung,
- die Identifizierung der bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie
- räumliche und funktionale Festlegungen zur weiteren Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche; neben zentralen Versorgungsbereichen sollten auch bestehende Nahversorgungsstandorte sowie die ihnen zuzuordnenden Nahbereiche bzgl. einer wohnungsnahen bzw. wohnortnahen Versorgung qualifiziert beschrieben werden,
- die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente sowie
- Empfehlungen für die Bauleitplanung, insbesondere die Überprüfung älterer Bebauungspläne oder vorhandene Einzelhandelsstandorte im unbeplanten Innenbereich.“

Mit einem Bundesverwaltungsgerichtsurteil von 2013 wurde nochmals die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten für die Bauleitplanung klargestellt. Demnach kann sich die Kommune bei der Rechtfertigung eines

¹⁸ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Entwurfsfassung des Einzelhandelserlasses NRW). Gem. RdErl. D. Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie vom 22.01.2020.

Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung allein auf das beschlossene Einzelhandelskonzept berufen.¹⁹

6.2 Handlungsempfehlungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept

Ausgehend von den mit dem Einzelhandelskonzept 2008 erarbeiteten Leitzielen werden zukünftig folgende **Entwicklungsleitlinien** definiert, die als Richtschnur für die künftige Einzelhandelsentwicklung dienen sollen:

- Oberstes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums zu erhalten bzw. funktionsgerecht weiterzuentwickeln.
- Hierbei ist besonderes Augenmerk auf die Angebote der Grundversorgung zu legen, die bereits derzeit von wesentlicher Versorgungsbedeutung für die örtliche Bevölkerung sind. Diese gilt es auszubauen bzw. marktgerecht aufzustellen, um auch perspektivisch eine der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums adäquate (Basis-) Versorgung gewährleisten zu können.
- Neben einem umfassenden Nahversorgungsangebot gilt es zudem, einen vitalen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vor Ort vorzuhalten, der der lokalen Bevölkerung eine wohnortnahe (Basis-) Versorgung ermöglicht.
- Die Attraktivität des historischen Stadtkerns soll gefördert werden und sein Wert als Lebens-, Begegnungs- und Geschäftsraum soll dadurch erhöht werden.
- Zudem sind die mischgebietsfähigen Einzelhandels- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf die Ortsmitte zu konzentrieren, um die Funktionsdichte der Ortsmitte zu erhöhen.

¹⁹ Vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 8

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

6.3 Exkurs: Regionalplan Arnsberg

Zum Zeitpunkt der redaktionellen Fertigstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen befindet sich der maßgebliche Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein in Neuaufstellung. Die Beteiligungsfrist endete mit Ablauf des 30.06.2021.

Gemäß der zur Beteiligung verfügbaren Entwurfsfassung ist erkennbar, dass der Ortskern Drolshagen einschließlich der Nahversorgungsstandorte Gerberstraße (Dornseifers), Hagener Straße und „In der Hützenau“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) bestimmt wird.

Abbildung 24: Regionalplan Arnsberg – Zeichnerische Festsetzung für die Ortsmitte Drolshagen (Entwurf)



Quelle: <https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan-arnsberg>

6.4 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich - nach entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat - um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Drolshagen

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten im Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen.²⁰ Als **Grundvoraussetzung** sollte im Allgemeinen **mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig** sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren

²⁰ Mit seinem Urteil vom 15.02.2012 - 10 A 1770/09 hat das OVG NRW einem Standortbereich mit einem kleineren Lebensmitteldiscounter (rd. 440 m²), sechs weiteren Einzelhandelsbetrieben (Bäckerei, Metzgerei, Schreibwarenladen, Blumenladen, Schnäppchenladen und Kiosk), einer Kirche, einer Kindertagesstätte sowie elf Komplementärnutzungen (Café, Postagentur, Reisebüro, Schnellimbiss, Spielhalle, Gaststätte, Sonnenstudio, Pizzeria, Fotostudio, Friseurgeschäft und Zahnarzt) mit der Begründung, es sei „nicht ersichtlich, dass die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 620 qm unter den hier gegebenen Umständen Bedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus haben könnten“, die Versorgungsqualität eines zentralen Versorgungsbereiches versagt.

Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

6.5 Zentraler Versorgungsbereich in der Stadt Drolshagen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der zwischenzeitlich erfolgten Rechtsprechung zu zentralen Versorgungsbereichen ist der in der Ortsmitte vorhandene Einzelhandel-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsbesatz zwar wichtiger Bestandteil der lokalen Versorgungsstruktur und als solcher in seinem Fortbestand zu sichern. Die ursprünglich als zentraler Versorgungsbereich definierte Ortsmitte erfüllt allerdings nach Auffassung der Gutachter nicht mehr die aktuellen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Vor diesem Hintergrund wird die Ortsmitte Drolshagen nicht (mehr) als faktischer zentraler Versorgungsbereich bewertet (vgl. vorstehendes Kapitel).²¹

Dafür sprechen folgende Aspekte:

- Aufgrund der vorgefunden Nutzungsstrukturen lässt sich der ursprünglich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich in zwei Bereiche unterteilen: die gewachsene Ortsmitte und den rd. 400 Meter westlich des Hauptgeschäftsbereiches gelegenen Standort des Vollsortimenters Dornseifers Frischemarkt.
- In der gewachsenen Ortsmitte sind ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe vorzufinden. Der Großteil der im ursprünglich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsfläche entfällt auf den Nahversorgungsstandort Dornseifers Frischemarkt (inkl. Getränkemarkt, Bäckerei) an der Gerberstraße, der bisher in die baulichen Strukturen der Ortsmitte nicht integriert werden konnte.
- Die Gerberstraße, die als wichtige Verbindungsachse zwischen der historischen Ortsmitte bzw. dem Hauptgeschäftsbereich und dem Standort des Lebensmittelmarktes fungiert, weist allerdings keine durchgängigen publikumsintensiven Nutzungen auf. Die Nutzungsstruktur ist immer wieder von Wohnnutzungen (u.a. Seniorenheim) unterbrochen.

²¹ Auf eine entsprechende räumliche Abgrenzung wird daher verzichtet.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

- Aufgrund des Verlaufs der Gerberstraße sind Sichtbeziehungen zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem Hauptgeschäftsbereich zudem nicht gegeben.
- Die klein strukturierten Einzelhandelsgeschäfte können derzeit daher nur eingeschränkt an der Frequenzwirkung dieses Magnetbetriebs partizipieren. Dies ist vor allem auf die eingeschränkte räumlich-funktionale Verknüpfung des Lebensmittelmarkt-Standortes mit dem gewachsenen Besatz der Ortsmitte zurückzuführen.
- Aufgrund der baulichen Strukturen der Ortsmitte sind auch keine Potenzialflächen für die Ansiedlung moderner großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Insbesondere kommen die einzigen weitgehend unbebauten Flächen nicht in Frage. Der Bereich „Breitewiese“ südlich des Postweges ist einem dem Seniorenzentrum St. Gerhardus zugeordneten „Mehrgenerationenpark“ vorbehalten und wird zudem von den Bachläufen Wormicke und Rose von den angrenzenden Siedlungsstrukturen abgeschnitten. Der Bereich „Klosterwiese“ an der Benolper Straße westlich des Rathauses wurde mittlerweile von der Stadt an einen lokalen Investor verkauft, dessen Planungen eine zukünftige Einzelhandelsnutzung ausschließen.
- Auch zukünftig wird sich die Ortsmitte damit nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln lassen. Vor diesem Hintergrund kann die Ortsmitte die grundzentrale Versorgungsfunktion für die in Drolshagen lebende Bevölkerung somit weder aktuell noch perspektivisch gewährleisten. Auch aus Rücksicht auf ein historisches Ortsbild sollen moderne Einzelhandelsbetriebe auf bestehende Standorte außerhalb der historischen Ortsmitte konzentriert werden (siehe Ausführungen im nachfolgenden Kapitel).

Die zukünftigen Entwicklungen innerhalb der Ortsmitte als wichtiger Bestandteil der lokalen Versorgungsstruktur sollen sich dagegen auf den kleinteiligen Einzelhandel beschränken. Dabei sollen nicht nur Einzelhandel, sondern auch sonstige Komplementärnutzungen bevorzugt in die Ortsmitte und dort möglichst zentral integriert werden.

Weitere Potenziale sind –aufgrund des geschichtlichen, kunsthistorischen und städtebaulichen Wertes des historischen Stadtkerns von Drolshagen - insbesondere im Tourismus-Bereich zu sehen.

Einen wichtigen Ansatzpunkt stellen in diesem Zusammenhang die zwischen der Stadt Drolshagen und den privaten sowie den öffentlichen Akteuren (z.B. „Aktionsgemeinschaft Drolshagen e.V.“, „Drolshagen Marketing e.V.“) teilweise bereits umgesetzten Maßnahmen zur Förderung der Attraktivität des alten Stadtkerns dar. Dabei steht die Aufwertung des durch Fachwerkhäuser umrahmten Marktplatzes im Vordergrund, wodurch sich neue Möglichkeiten für die (Außen-)Gastronomie sowie die Erhöhung der Verweildauer ergeben.

Darüber hinaus tragen die weiteren Marketingmaßnahmen zur Steigerung des Bekanntheitsgrades der Stadt Drolshagen als Ausflugsziel bei. Diese wirken sich auch auf die Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte positiv aus. Zu nennen sind z.B. Labyrinth, „KuLTour“ sowie Wanderwege. Gemeinsam mit drei weiteren Anliegerkommunen fördert die Stadt im Zweckverband Biggesee-Listersee zudem die heimische Tourismusregion. Darüber hinaus ist auch u.a. das Projekt der „Alter Bahnhof Hützemert“ zu nennen, das mit finanzieller Unterstützung der Stadt Drolshagen von Bürger/-innen der Stadt Drolshagen umgesetzt wurde.

Das Labyrinth hat eine Länge von 750 Metern und ist in der Form eines Heckenlabyrinths erstellt. In Deutschland gibt es nur wenige Labyrinth und Irrgärten, so dass die Stadt Drolshagen damit über ein Alleinstellungsmerkmal besonderer Art verfügt.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Beim „KuLTour“(Kunst und Landschaft Rundweg) handelt es sich um einen rd. 7 Kilometer langen Wanderweg, auf dem man das Miteinander von Kunst und Landschaft erleben kann.

Der im Ortsteil Hützemert gelegene ehemalige Bahnhof wurde zu einer Raststätte umgebaut. Diese befindet sich am „Bergischen Panoramaradweg“, der durch den nahegelegenen 724 Meter langen Wegeringhauser Tunnel führt. Damit stellt die Raststätte ein attraktives Ausflugsziel dar.

6.6 Ergänzungsstandorte zur Stärkung der Nahversorgung

Wie bereits aufgezeigt, sind in der Ortsmitte aufgrund der kleinteiligen Bausubstanz und fehlender Potenzialflächen aktuell keine Entwicklungsmöglichkeiten erkennbar, dort größere Einzelhandelsbetriebe zu etablieren. Damit die Stadt Drolshagen ihrer im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zugewiesenen Funktion eines Grundzentrums dennoch gerecht werden kann, soll die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung in erster Linie über die Nahversorgungsstandorte gewährleistet werden.

In diesem Zusammenhang ist in erster Linie der an der **Gerberstraße** ansässige **Dornseifers Frischemarkt** hervorzuheben. Dieser befindet sich in siedlungsintegrierter Lage mit hohem Wohnanteil, rd. 450 Meter südwestlich der Ortsmitte und übernimmt demzufolge eine wichtige Versorgungsfunktion für die Drolshagener Bevölkerung. Flächenkapazitäten für weitere bauliche Entwicklungen sind auf dem Dornseifers Frischemarkt - Grundstück aktuell nicht gegeben. Deswegen konnte auch der separat auf der anderen Straßenseite gelegene Getränkemarkt nicht in das Hauptgebäude des Dornseifers Frischemarktes integriert werden. Allerdings verfügt der Lebensmittelmarkt bereits heute über eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² - eine Größenordnung, die angesichts der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen einen betriebswirtschaftlich stabilen Betrieb ermöglichen sollte. Hinzu kommt, dass der Dornseifers Frischemarkt den einzigen Vollsortimenter im Stadtgebiet darstellt. Vor diesem Hintergrund wird dieser Markt als integrierter Nahversorgungsstandort in das Konzept aufgenommen und damit als Angebotsstandort markiert, an dem auch zukünftig - mögliche Flächenpotenziale vorausgesetzt - ggf. Maßnahmen zur Bestandsentwicklung zugelassen werden können.

Auch die an der **Hagener Straße** agierenden Filialen von **Netto, Rossmann und Lidl** übernehmen trotz ihrer Lage im Gewerbegebiet die Nahversorgung der Bevölkerung. Der Angebotsstandort ist für die Bevölkerung aus den umliegenden Wohngebieten auch fußläufig gut zu erreichen und lehnt sich an die bestehende Wohnbebauung an. Die Ortsmitte von Drolshagen ist rd. 500 bis 600 Meter entfernt und damit ebenfalls noch fußläufig angebunden. Vor diesem Hintergrund wird dieser Angebotsstandort als integrierter Nahversorgungsstandort in das Konzept aufgenommen. Verkaufsflächenerweiterungen, die über die Bestandssicherung hinausgehen sowie Ansiedlungen zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Betriebe sollen zukünftig grundsätzlich auf diesen Standort konzentriert werden.

Im neuen Regionalplan soll der Bereich nicht mehr als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) gekennzeichnet sein, sondern als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB).²² Damit ist die Grundlage für die Übernahme einer Nahversorgungsfunktion gegeben. Da es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) handelt, ist dies nur bei begründeter Inanspruchnahme der „Nahversorgungsausnahme“ gem. Ziel 6.5-2 LEP NRW möglich. Hierzu müssen städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Voraussetzungen vorliegen.

²² Siehe dazu Kap. 6.3

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

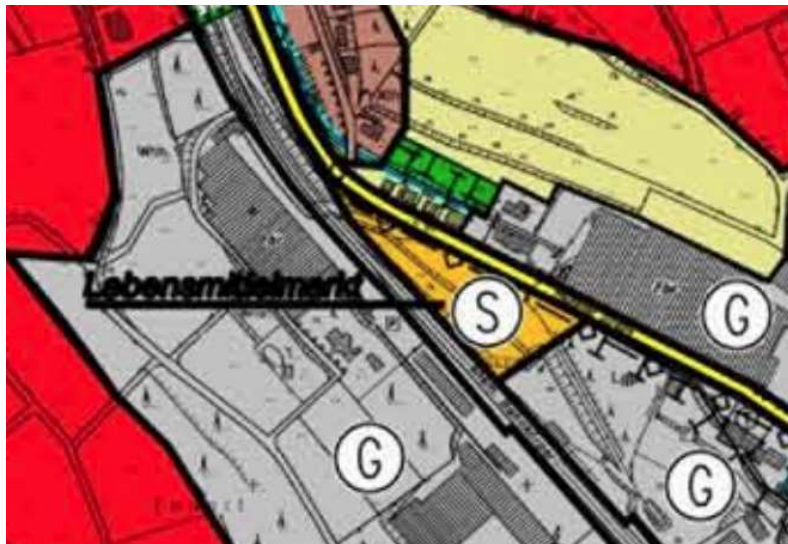
Da es – wie zuvor erläutert – in Drolshagen keinen ZVB gibt und auch nicht von einer Entwicklung insbesondere der Ortsmitte zu einem ZVB ausgegangen werden kann, ist die Übernahme der Nahversorgungsfunktion durch den Standort Hagener Straße siedlungsstrukturell zu begründen. Die nächstgelegenen ZVB befinden sich außerhalb der Stadt Drolshagen, etwa in Olpe, Meinerzhagen, Attendorn und Bergneustadt.

Die Versorgungsfunktion des Standortbereiches Hagener Straße bezieht sich zwar grundsätzlich auf die gesamte Stadt Drolshagen und ihre zahlreichen, sehr kleinen und nicht eigenständig versorgten Ortsteile. Im engeren Sinne dient der Standort aber der wohnortnahen Versorgung insbesondere im Kernort Drolshagen mit rd. 4.810 Einwohnern, für die der Standort in einer Distanz von max. rd. 1.000 m zu ihrem Wohnort liegt.

Auf Basis der ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung (siehe Kap. 2.7) ergibt sich für die Stadt Drolshagen ein nahversorgungsrelevantes Potenzial (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/Parfümeriewaren) von rd. 34,4 Mio. €, davon rd. 13,5 Mio. € für die Ortsmitte. Mögliche Planvorhaben entsprechen der Versorgungsfunktion des Standortes, wenn dessen nahversorgungsrelevanter Umsatz noch in einem realistischen Verhältnis zur entsprechenden Kaufkraft steht. Weiterhin ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass keine negativen Auswirkungen auf ZVB in anderen Kommunen bzw. weitere Angebotsstrukturen der wohnortnahen Versorgung auch in Drolshagen zu erwarten sind.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen (Gesamtplan in der Fassung der 11. Änderung) stellt für den Bereich der Filialisten Lidl sowie Rossmann und Kik eine Sonderbaufläche dar, für den östlich angrenzenden Bereich des dort ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes Netto eine gewerbliche Baufläche.

Abbildung 25: Flächennutzungsplan der Stadt



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen in der Fassung der 11. Änderung;
<https://www.o-sp.de/drolshagen/plan?L1=5&pid=49499>; abgerufen am 23.11.2021

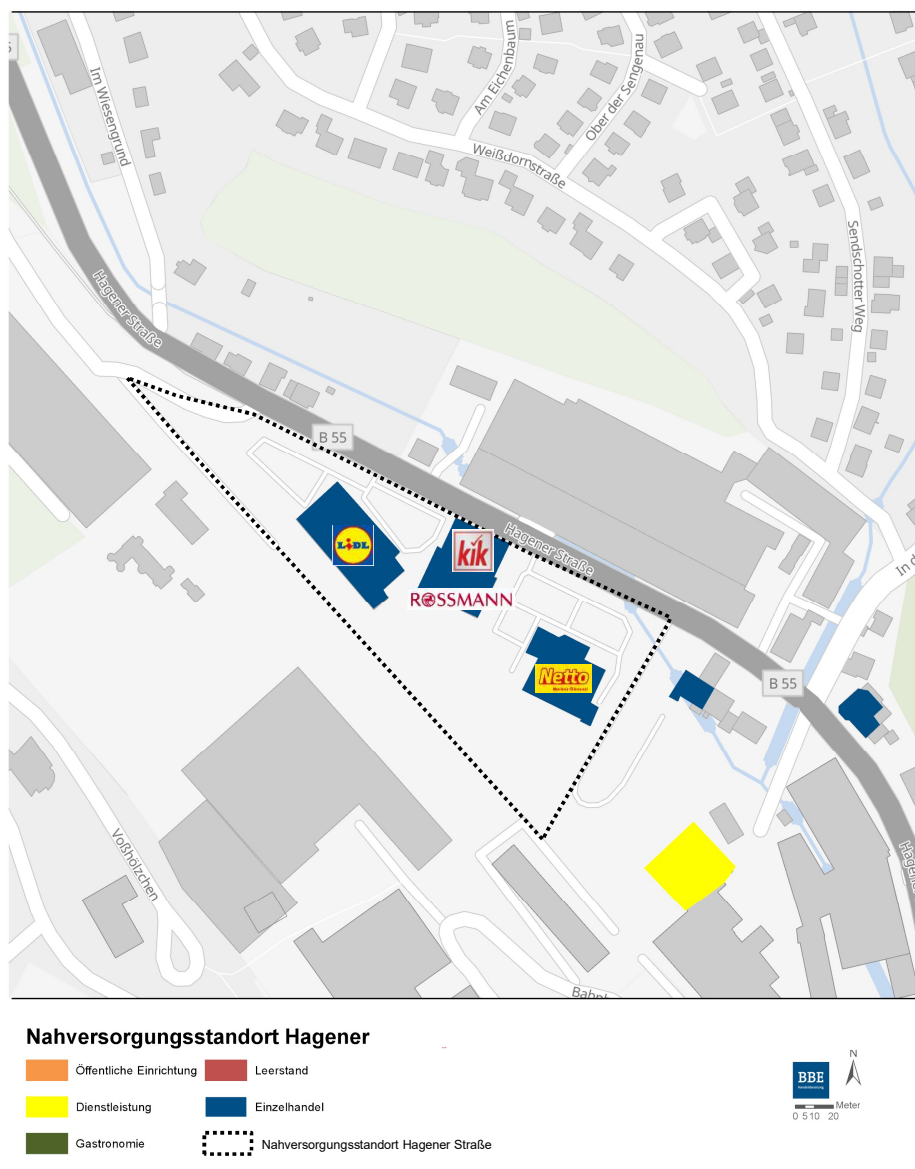
Der Lebensmitteldiscountmarkt Netto wird zwar als Teil des Nahversorgungsstandortes Hagener Straße eingestuft. Aufgrund seiner Lage in einem im Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzung (G) gekennzeichneten Bereich unterliegt er den in Kap. 8.4 dargestellten Beschränkungen.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Eine Erweiterung vorhandener oder eine Ansiedlung zusätzlicher Angebote mit zentrenrelevanten, zugleich nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist am Nahversorgungsstandort Hagener Straße nicht zu empfehlen.

Bei einer weiteren Entwicklung des Netto-Marktes hätte die Stadt Drolshagen im Rahmen ihrer grundsätzlich zugestandenen Selbstverwaltungsgarantie eigenverantwortlich nach der jeweils geltenden Gesetzeslage und Rechtsprechung zu prüfen, ob ein Planerfordernis besteht und – analog zu den Standorten Lidl, Rossmann und Kik eine Darstellung als Sondergebiet notwendig wird.

Abbildung 26: Nahversorgungsstandort Hagener Straße



Quelle: BBE-Darstellung

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Der **Aldi-Markt** am Standort „**In der Hützenau**“ wird auf der nachfolgenden Übersichtskarte (Abb. 27) als städtebaulich nicht-integrierter Nahversorgungsstandort dargestellt. An diesem Standort sollen daher ausschließlich die aus den aktuellen Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel resultierenden Anpassungen erfolgen. Eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten soll im Rahmen der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Seitens der Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG (Radevormwald) bestehen Planungen, die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes auf 1.100 m² zu erweitern. Damit würde die Aldi-Filiale zukünftig eine marktgerechte Größendimensionierung aufweisen. Die Projektrealisierung bedingt eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Für das Planvorhaben wurde im Januar 2020 eine Auswirkungsanalyse erstellt. Demnach ist die geplante Verkaufsfläche des Aldi-Marktes als Anpassung an die Marktanforderungen moderner Lebensmittelmärkte zu werten; mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Drolshagen und in den Nachbarkommunen sowie auf der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte sind nicht zu erwarten. Die erweiterte Aldi-Filiale wird somit einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung der in Drolshagen lebenden Bevölkerung dienen.

Auch im noch gültigen Regionalplan liegt der Standort im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und ist damit auch aus raumordnerischer Sicht bislang als nicht integriert einzustufen. Im neuen Regionalplan (siehe Kap. 6.3) soll die Darstellung allerdings in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) geändert werden, so dass die Erweiterung des Aldi-Marktes dann grundsätzlich möglich ist. Da es sich nicht um einen ZVB handelt, muss dazu auch in diesem Fall die „Nahversorgungsausnahme“ von Ziel 6.5-2 LEP NRW in Anspruch genommen werden. Analog zur Argumentation zum Standort Hagener Straße sind siedlungsstrukturelle Gründe anzuführen. Die angestrebte Erweiterung dient der wohnortnahen Versorgung in der Ortsmitte und im nördlich angrenzenden Ortsteil Hützemert mit zusammen rd. 5.850 Einwohnern. Auf Basis der ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung (siehe Kap. 2.7) ergibt sich für diesen Bereich ein nahversorgungsrelevantes Potenzial (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/Parfümeriewaren) von rd. 16,4 Mio. €. Die angestrebte Erweiterung entspricht der Versorgungsfunktion des Standortes, wenn der nahversorgungsrelevante Umsatz des Aldi-Marktes noch in einem realistischen Verhältnis zu dieser Kaufkraftbasis steht. Davon ist bei einem prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatz (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des von rd. 800 auf zukünftig rd. 1.100 m² Verkaufsfläche erweiterten Marktes in Höhe von rd. 6,4 Mio. € auszugehen, auch wenn die als Maßgröße anzusetzende Verhältniszahl („Kaufkraftabschöpfung“) im „Worst Case“ geringfügig über dem Wert von 35 % liegt. Letztlich ist dem Aldi-Markt auch für weitere, ansonsten unversorgte Ortsteile der Stadt Drolshagen eine faktische Versorgungsfunktion insofern zu unterstellen, als ihrer Bevölkerung keine Einkaufsalternativen in geringerer Entfernung zur Verfügung stehen. Dies gilt insbesondere für Wegeringhausen (371 Einwohner bzw. rd. 1,0 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft).

Nach Auskunft der Stadt ist im Nahbereich des Aldi-Marktes perspektivisch auch ein Ausbau der Wohngebiete geplant.

Der Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens wurde bereits erbracht.

Auch die in den Ortsteilen Berlinghausen, Eichen, Frenkhausen, Schreibershof sowie Benolpe ansässigen Ladenhandwerksbetriebe gewährleisten eine wichtige ergänzende Basisversorgung für die dort lebende Wohnbevölkerung und sind vor diesem Hintergrund zu erhalten und zu stärken. Entsprechend sollten Maß-

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

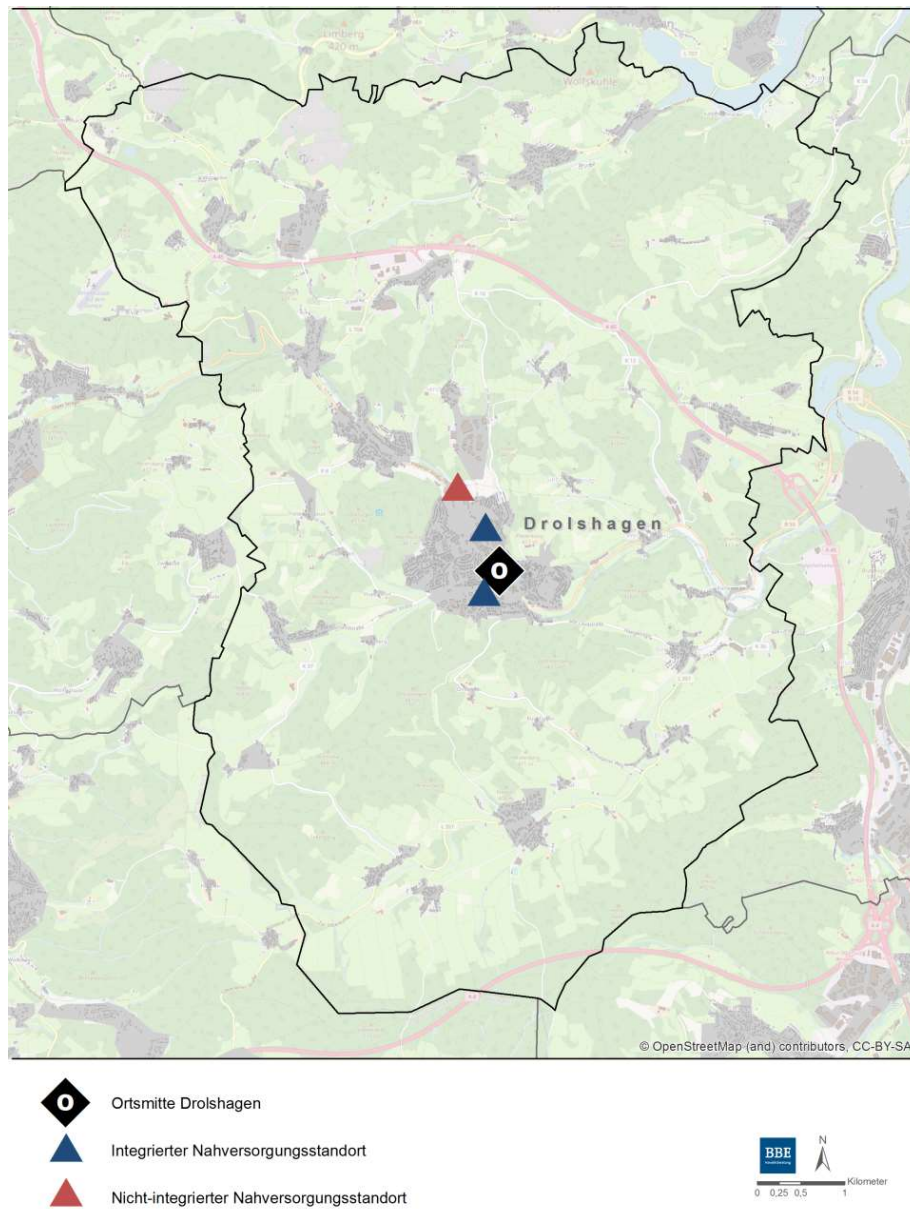
nahmen, die zur Bestandssicherung und Modernisierung vorhandener Betriebe dienen, in jedem Falle unterstützt und positiv begleitet werden. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl in diesen Ortsteilen erscheint jedoch ein Ausbau der wohnungsnahen Versorgung nur sehr eingeschränkt tragfähig.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

6.7 Standortkonzept für den Einzelhandel im Stadtgebiet von Drolshagen in der Übersicht

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Handlungsempfehlungen sowie der vorhandenen Besitzstrukturen empfehlen die Gutachter die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der Stadt Drolshagen an folgendem **räumlichen Versorgungsmodell** auszurichten:

Abbildung 27: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Drolshagen



Quelle: BBE-Darstellung

6.8 Definition einer örtlichen Sortimentsliste

Mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2008 wurde unter anderem auch eine „Drolshagener Sortimentsliste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente vorgeschlagen. Diese Sortimentsliste ist vor dem Hintergrund der in Drolshagen erfolgten Marktentwicklungen und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten landesplanerischen Vorgaben zu überprüfen.

Mit dem LEP NRW werden folgende zentrenrelevante Leitsortimente definiert, die „von der Gemeinde bei der Erstellung ihrer ortstypischen Sortimentslisten zu beachten“ sind:

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

Die vorab genannten Leitsortimente sind innerhalb Nordrhein-Westfalens durchgängig als zentrenrelevant einzustufen – eine ortsabhängige Abweichung ist nicht möglich. Auch in Drolshagen sind diese somit als zentrenrelevant einzuordnen.

Für einen großen Teil des gesamten Sortimentsspektrums ist die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz demnach unstrittig. Weitergehende Festlegungen können und sollen unter Würdigung der ortsspezifischen Gegebenheiten getroffen werden.

Grundsätzlich werden dabei folgende Unterscheidungsmerkmale zugrunde gelegt:

- **Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen sind als **nicht-zentrenrelevant Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

(z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

- **Die Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten** ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch zentrenrelevant.

Gegenüber der 2008 erarbeiteten Sortimentsliste ergeben sich dabei nur wenige Veränderungen:

- Diese betreffen zunächst die definitorische Klarstellung, dass die der WZ-Nr. 47.78.9 zugeordneten **„Wasch- Putz- und Reinigungsmittel“** ebenfalls ein nahversorgungsrelevantes Sortiment darstellen.
- Bei **pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln** wird zudem eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren) gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf der menschlichen Versorgung und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen. Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die sich hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen deutlich größeren Einzugsbereich benötigen. Da medizinisch-orthopädische Artikel ansonsten die Anforderungen von zentrenrelevanten Sortimenten erfüllen, sind sie weiterhin als zentrenrelevant anzusehen.
- Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die Warengruppen **„Haus- und Heimtextilien“** sowie **„Musikinstrumente und Musikalien“** zukünftig als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzuordnen. Denn diesen Sortimenten kommt – aufgrund fehlender Anbieter – keine faktische Zentrenrelevanz zu.

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort Drolshagen lässt sich somit eine aktualisierte Sortimentsliste ableiten, die nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante Warengruppen und nicht-zentrenrelevante Sortimente genau unterscheidet. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Wie oben dargestellt, ergeben sich im Vergleich zu den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Drolshagen aus dem Jahr 2008 nur geringfügige Abweichungen.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen
Abbildung 28: Sortimentsliste der Stadt Drolshagen

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Fortsetzung folgt			

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
aus 47.76.1	Blumen	47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
		aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
			Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken), Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
* Aufzählung nicht abschließend ** gleichzeitig innenstadtrelevant Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW			

7 Abschließende Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Drolshagen im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Rates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

Dieser Beschluss sollte durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden. Hintergrund ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 klargestellt hat, dass es ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenrelevanz eines Sortiments bereits mit der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geführt werden.

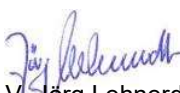
Das Instrument des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde somit in seinem Gewicht zur Artikulierung gemeindlicher Planungsinteressen deutlich gestärkt. Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten einzelner privater Grundstücke können bereits mit dem Konzept weitgehende Vorentscheidungen getroffen werden. Deshalb ist anzuraten, die Öffentlichkeit intensiv an der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zu beteiligen und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens insbesondere deutlich zu machen, welche Bedeutung diese vorbereitende Planung für private Individualinteressen entfalten kann.

In Anlehnung an das Verfahren nach § 3 Baugesetzbuch sollte der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben werden, Bedenken und Anregungen in die Planung einzubringen. Alle abwägungsrelevanten Eigentümer- und Betreiberbelange sollten intensiv geprüft und abgewogen werden. Besonders zu beachten sind dabei konkret angezeigte Planungsabsichten zur Erweiterung oder Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben.

Köln, im Dezember 2021

BBE Handelsberatung GmbH


i. V. Anna Heynen


i. V. Jörg Lehnerdt

8 Anhang: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll als wichtige Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen. Dazu ist es notwendig, dass der Rat der Stadt Drolshagen das Konzept als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschließt. Das Konzept kann seine Gestaltungswirkung nur dann entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angewandt wird.

8.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Um für einzelne, nicht-integrierte Standortbereiche Ausschlussregelungen für bestimmte Warengruppen zu treffen, sind den Gemeinden weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Bezüglich der Rechtswirksamkeit kommunaler Einzelhandelskonzepte hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteilen von 27.03.2013²³ klargestellt, dass sich eine Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans, der die Einzelhandelsentwicklung außerhalb eines Zentrums mit dem Ziel steuern soll, den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu fördern, allein auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen kann. Es ist somit bei Vorliegen eines Konzepts, das die Kommune als sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossen hat, nicht mehr erforderlich, jeden Ausschlussbebauungsplan mit Bezug auf den jeweiligen Einzelfall hinsichtlich seiner städtebaulichen Notwendigkeit zu rechtfertigen.

Die Klarstellung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung sortimentsbezogener Einzelhandelsausschlüsse vereinfacht die kommunale Planungspraxis und schafft Rechtssicherheit.

Dass § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässt, hatte das Bundesverwaltungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klargestellt. Demnach sind auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässig, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22.

²³ Urteile 4 C 13.11, 4 CN 6.11 und 4 C 7.11

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen. Wie vorab bereits dargelegt, kann sich die Kommune zur städtebaulichen Rechtfertigung einer Planung auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen.

Bei einer Überplanung bestehender Gebiete ermächtigt § 1 Abs. 10 BauNVO die Gemeinde dazu, in den Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, mit denen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen ermöglicht werden und damit einen erweiterten Bestandsschutz für Betriebe zu gewähren, die bei typisierender Betrachtungsweise „an sich“ unzulässig sind. In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 08.10.2013 wurde klargestellt, dass es jedoch im planerischen Ermessen der Gemeinde liege, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen. Voraussetzung für den Ausschluss eines erweiterten Bestandsschutzes sind jedoch eine ausreichende städtebauliche Begründung und eine ordnungsgemäße Abwägung (VGH BW, 3 S 2356/12).

8.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe des Landesentwicklungsplanes NRW, dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat das Bundesverwaltungsgericht die Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich festgelegt. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktions-einheit mehrerer

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.
- Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls - einen eigenen Eingang, - eine eigene Anlieferung und - eigene Personalräume haben sowie - unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Demgegenüber hat das Oberverwaltungsgericht Münster in seinem Urteil vom 29. Mai 2013 (10 A 1144/11) die Meinung vertreten, dass die Verkaufsflächen von baulich und funktionell zwar eigenständigen Betrieben allerdings dann zusammenzurechnen sind, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z. B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften).

Im entschiedenen Fall hat das OVG Münster demgemäß eine betriebliche Einheit zwischen einem Lebensmitteldiscounter und einem Backshop abgeleitet, die als ein (großflächiger) Einzelhandelsbetrieb zu bewerten sei.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Stadtteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z. B. vorliegen

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB - also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadtteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes - kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn, die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

8.3 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'verträglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente basieren. Dabei ist darauf zu achten, dass vorhabenbezogene und nicht baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsfestlegungen getroffen werden.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d. h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen²⁴.

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich verträgliche Obergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie von der örtlichen Situation ab.

Laut LEP NRW ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten i. d. R. auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

²⁴ BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07

8.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungs-gericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.²⁵ In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Ein Planungserfordernis kann sich zwingend daraus ergeben, dass sich in einem Gewerbegebiet eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entwickeln könnte, die hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächenumfang nachbargemeindliche Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB berühren könnte und somit raumordnungsrechtliche Relevanz erreichen würde (siehe Kap 6.1 zum Thema Agglomerationen). Unter anderem das Obergerverwaltungsgericht Lüneburg hat mit einem Urteil vom 10.07.2015 festgestellt, dass bei Gewerbegebietsplanungen unter Beachtung der landesplanerischen Ziele zur Verhinderung zentrenschädlicher Agglomerationen und unter Beachtung nachbar-gemeindlicher Belange Einzelhandelsausschlüsse erforderlich werden können. (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 10.07.2015, 1 KN 121/11)

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

²⁵ Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

8.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes beruhen können.

Auch der Stadt Drolshagen steht der Weg, in Mischgebieten nur bestimmte Einzelhandelsnutzungen zuzulassen, grundsätzlich offen. Generell ist hierbei aber darauf zu achten, dass durch die Regelungen zum Ausschluss von (bestimmten) Einzelhandelsnutzungen der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

8.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Um dieses Ziel im unbeplanten Innenbereich zu erreichen, ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, ohne dass ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird.

Die Anwendung dieses Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss ein-

Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drolshagen

zelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)²⁶.

Wie § 9 Abs. 2a BauGB in Satz 3 ausdrücklich darlegt, ist bei Anwendung der Rechtsvorschrift insbesondere darzulegen, dass in den bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

8.7 Zulassung von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich (gem. § 34 BauGB)

Grundsätzlich regelt § 34 BauGB für die nicht von Bebauungsplänen abgedeckten Teilbereiche einer Kommune, welche Einzelhandelsvorhaben zulässig sind. Sie müssen sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB entweder nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ihre Erschließung muss gesichert sein oder gem. § 34 Abs. 2 BauGB muss die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entsprechen. Darüber hinaus dürfen von einem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen (gem. § 34 Abs. 3 BauGB).

Ein von der Gemeinde aufgestelltes Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Somit entfaltet es zwar keine unmittelbare Rechtswirkung, sollte aber hinsichtlich der darin formulierten und begründeten Vorgaben auch bei der Bewertung eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich dahingehend zu würdigen sein, ob dieses der planerischen Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entspricht. Nach § 34 BauGB allgemein zulässige Vorhaben, können im Einzelfall auch dann der Intention des Konzepts zuwiderlaufen, wenn von ihm keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Da es in Drolshagen weder aktuell noch perspektivisch einen zentralen Versorgungsbereich gibt, wäre dies auch bei einer Schwächung der Ortsmitte oder der Nahversorgungsstandorte durch ein ansonsten zulässiges Vorhaben der Fall.

²⁶ zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.