Stadt Ennigerloh

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Fortschreibung 2018



Stadt Ennigerloh

Junker + Kruse Stadtforschung Planung

Entwurf

Entwurf

Stadt Ennigerloh

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Fortschreibung 2018

Entwurf

im Auftrag der

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
www.stadt-ennigerloh.de

Ansprechpartner:
Horst Handke
Ben Riepe

Bearbeitung:
Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5
44137 Dortmund
www.junker-kruse.de

Projektleitung:
Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

Mai 2018

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ennigerloh als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

<u>Kontaktdaten der Verantwortlichen</u>
Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

Entwurf

Inhalt

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung 7

2 Methodische Vorgehensweise 9
2.1 Angebotsanalyse 10
2.2 Nachfrageanalyse 14
2.3 Städtebauliche Analyse 16
2.4 Prozessbegleitung 17
2.5 Untersuchungsaufbau 18

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung 19

4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen 27
4.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung 27
4.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung 28
4.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung 29
4.4 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial 31
4.5 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Ennigerloh 32

5 Einzelhandelsangebot in Ennigerloh 34
5.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern 34
5.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels 39
5.3 Großflächiger Einzelhandel 43
5.4 Leerstände 45
5.5 Angebotsstandorte des Einzelhandels 46
5.5.1 Zentraler Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh 46
5.5.2 Sonderstandort Westkirchener Straße 50
5.6 Wohnungsnahe Grundversorgung in Ennigerloh 53

6 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Ennigerloh 58

7 Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Ennigerloh 67
7.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds 67

Entwurf

7.2 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung 69
7.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells 74

8 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Ennigerloh 78
8.1 Zentraler Versorgungsbereich 78
8.2 Nahversorgungsstandorte 85
8.3 Sonstige Standorte des großflächigen Einzelhandels 87

9 Fortschreibung der Ennigerloher Sortimentsliste 89

10 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung 98
10.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 100
10.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 106
10.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten 109
10.3.1 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben 111

11 Aktualisierung und Fortschreibung 113

Anhang
A1 Verzeichnisse 117
A2 Legende 120
A4 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe 121

Entwurf

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Stadt Ennigerloh verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches vom Rat der Stadt im Jahre 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Es stellt damit eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient der Stadt Ennigerloh als fundierte Bewertungsgrundlage für Einzelhandelsvorhaben. Es erleichtert Stadtverwaltung und Politik, frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einzuschätzen und bildet somit eine Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung.
Darüber hinaus zeigt das Konzept (bauplanungsrechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die stadtentwicklungspolitisch fokussierte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Eine wesentliche Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Dieses ist mittlerweile nahezu 10 Jahre alt. Seit der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2009) haben zahlreiche kleinere, aber auch nicht unerhebliche Veränderungen in der Ennigerloher Einzelhandelslandschaft stattgefunden. Dabei unterliegen nicht nur die Situation vor Ort, sondern auch die übergeordneten Rahmenbedingungen einem fortschreitenden Wandel. Dazu zählen der allgemeine Strukturwandel im Handel (u.a. gesättigte Verkaufsflächenentwicklung, Online-Handel, Globalisierung) sowie Veränderungen rechtlicher Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-Novellen) wie auf Landesebene. So ist im Februar 2017 der LEP NRW in Kraft getreten, in dessen Kapitel 6.5 Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW formuliert werden. Nicht zuletzt ist es unabdingbar auch die einschlägige Rechtsprechung u.a. zu Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche oder zur Einzelhandelssteuerung zu berücksichtigen.[1]

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Ennigerloh das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung mit einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Dieses umfasst eine aktuelle Einzelhandelsbestandserfassung sowie die Evaluierung und Fortschreibung der Ziele, Handlungsempfehlungen bzw. konzeptionellen Bausteine zur Umsetzung des Konzeptes.

[1] Zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u.a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

Entwurf

Auf Basis der Aktualisierung soll die Untersuchung Strategien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung bzw. letztlich auch zur Stadtentwicklung in Ennigerloh unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sind die übergeordneten, städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ennigerloh wichtige Bestandteile einer gemeinschaftlich getragenen, nachhaltigen Einzelhandelspolitik. Dazu gehören

- die Sicherung und Stärkung eines attraktiven Stadtkerns mit dem innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum,
- die Sicherung und Weiterentwicklung einer weitgehend flächendeckenden und ausreichenden Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie auch
- die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, die im Sinne einer Arbeitsteilung die innerstädtische Funktion ergänzen (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Nahversorgung).

Vor allem ermöglicht die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ennigerloh weiterhin, mit einem möglichst hohen Grad an Planungs- und Rechtssicherheit z.B. Bebauungspläne zu ändern oder auch neu aufzustellen, sofern der Einzelhandel in diesem Zusammenhang eine Bedeutung hat. Auf Basis des fortgeschriebenen und vom Rat der Stadt – als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, ist die Stadt Ennigerloh weiterhin in der Lage, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen, Entscheidungen zu Fragestellungen der Einzelhandelssteuerung herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben.[2] Dies „entlastet" die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als die Zielsetzungen, die das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Situation, für den betrachteten Standort vorgibt.

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Analyse des einzelhandelsrelevanten Angebotes sowie der nachfrageseitigen Daten. Auf dieser Basis geschieht eine Neubewertung der abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Ennigerloh. Darauf aufbauend werden die im Jahr 2009 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Ziele, Standortmodell, Definition des zentralen Versorgungsbereiches und sonstiger Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst.

Zu den wesentlichen Veränderungen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gehört neben einer Aktualisierung der Datenbasis auf der Angebots- und Nachfrageseite die Aufnahme des Kapitels 2, welches übergeordnete Rahmenbedin-

[2] Urteil des BVerwG vom 26.03.2009 – AZ 4 C 2.07

Entwurf

gungen der Landesplanung bzw. der kommunalen Planungen beschreibt. Weitere Änderungen beziehen sich auf die konzeptionellen Bausteine; dazu gehören:

- die Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung der aktuellen Situation bzw. der Entwicklungsperspektiven, Berücksichtigung der Vorgaben aus der Rechtsprechung
- die Ennigerloher Sortimentsliste: begriffliche Anpassungen und Veränderung der Zuordnung von Teilsortimenten aus der Warengruppe Sport und Freizeit
- die Grundsätze: Strukturierung der Grundsätze, Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele)

2 Methodische Vorgehensweise

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ennigerloh stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Ennigerloher Stadtgebiet sowie die Erhebung ergänzender Nutzungen (insbesondere Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie) im zentralen Bereich. Ergänzend wurde eine Kundenherkunftserhebung unter Mitwirken von ausgewählten Einzelhändlern in Ennigerloh vorgenommen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Ennigerloh gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete **Erarbeitung und Beurteilung städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i.S.v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Ennigerloh ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

Entwurf

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung
Zur erneuten Analyse der Angebotssituation wurde im Oktober / November 2017 eine flächendeckende **Vollerhebung des Ennigerloher Einzelhandelsbestandes** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung / Befahrung des gesamten Stadtgebietes bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung des Einzelhandels i.e.S.[3] (inkl. Lebensmittelhandwerk). Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimente und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zu Grunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich.

- Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.
- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraumes (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

[3] Einzelhandel i.e.S. = Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtig Apothekenwaren.

Entwurf

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen vor allem auch relevante Randsortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Sortimente den in der folgenden Tabelle dargestellten 19 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimente
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel
	Heim- und Kleintierfutter
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Artikel
	Drogeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
	Zeitungen / Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung	Bekleidung
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Reitsportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Sportgroßgeräte
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen
	Matratzen
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
	Teppiche (Einzelware)
	Wohndekorationsartikel
Möbel	Möbel

Entwurf

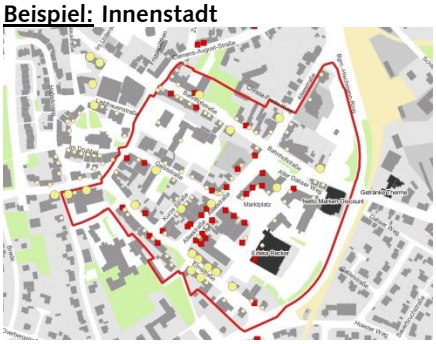
Warengruppe	Sortimente
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel
Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck
Baumarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe
	Baumarktspezifisches Sortiment
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen / Samen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Sonstiges	Aktionswaren
	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die flächendeckende Vollerhebung des Ennigerloher Einzelhandels stellt eine wesentliche Grundlage zur Aktualisierung der Analyse und Neubewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowie deren Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2008 dar.

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen und der städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentraler (Versorgungs-)Bereich Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert i.S.v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.	**Beispiel: Innenstadt** 
Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage" existiert nicht. Im Sinne des Ennigerloher Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Ennigerloh städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten an zusammenhängenden Wohnsiedlungen angrenzt, ohne dass städtebauliche Barrieren wie beispielsweise Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.	**Beispiel: K+K, Ostenfelde** 

Entwurf

Städtebaulich nicht integrierte Lage	**Beispiel: Lidl an der Neubeckumer Straße**
Die städtebaulich nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierte Standorte (z.B. in Gewerbegebieten).	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Auf Basis der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Lagezuordnung der Betriebe können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 9).

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Ennigerloher Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen vor allem die unterschiedliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Ennigerloh. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition des Begriffs Nahversorgung

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt vor dem Hintergrund der Darstellung und Bewertung einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter Nahversorgung wird hier die Versorgung der Bewohner mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s.o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis – und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept – wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Entwurf

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Die Analyse der Nahversorgungssituation geschieht unter Berücksichtigung quantitativer, räumlicher und qualitativer Aspekte. Aus quantitativer Sicht geht es vor allem um die Ausstattung an Betrieben und entsprechenden Verkaufsflächen, während bei der qualitativen Betrachtung das betriebstypische Angebot bzw. dessen Vielfalt in den Fokus rückt. Unter räumlichen Aspekten wird als Bewertungsmaßstab vorrangig die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden solitäre Verkaufseinrichtungen in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Ennigerloh wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert und den Analysen zu Grunde gelegt.

Von Einzelstandorten zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, die eine über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können (beispielhaft) als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch)

„idealtypische" Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

2.2 Nachfrageanalyse

Die Nachfrageanalyse liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Ennigerloher Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten
Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amt-

Junker + Kruse Stadtforschung Planung

lichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zu Grunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem Prozentsatz entsprechendes, niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Bei der Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden aktuelle Einwohnerdaten eingestellt sowie hinsichtlich der Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln Bereinigungen (z.B. bezüglich rezeptpflichtiger Waren) und Anpassungen der Sortimentszuordnungen bzw. Erhebungssystematik (gemäß des Sortimentsschlüssel, Tabelle 1) vorgenommen.

Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Zentralität

Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt stellt ein Kriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt dabei jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu sind weitergehende Analysen erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung wird die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer auf Basis der errechneten Einzelhandelsumsätze, deren Grundlage u.a. die empirisch ermittelten Verkaufsflächen darstellen sowie dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen (in Anlehnung an IFH Retail Consultants GmbH, Köln) berechnet. Somit hat diese Berechnungsmethode einen eindeutigen lokalen Bezug zur aktuellen Situation in der Stadt Ennigerloh und bildet die Situation sehr realitätsnah ab. Ein Wert von 100 würde bedeuten, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Ennigerloh. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin. Eine Abweichung unterhalb des Basiswertes dagegen zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

Entwurf

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Ennigerloher Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses lässt zum einen Rückschlüsse zur Ausstrahlungskraft des Ennigerloher Einzelhandels zu und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum im November 2017 bei Ennigerloher Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit und Größe Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Insgesamt beteiligten sich 23 Betriebe bei der Erhebung in Ennigerloh und somit rund 23 % der Gesamtzahl aller Betriebe.

Die Kundenherkunft (Wohnort der Kunden) wurde, jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben aufgenommen.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Ennigerloh im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen sowie die Standort- und Zentrenstruktur zu definieren. Ein Schwerpunkt der Betrachtungen liegt auf dem zentralen Versorgungsbereich. Bereits im Einzelhandelskonzept von 2009 ist eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen worden. Vorbehaltlich künftiger Modifizierungen stellt diese die Grundlage für die Analyse dar. Insgesamt wird der zentrale Versorgungsbereich (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und räumlich abgegrenzt; dies auch mit Blick auf die Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex.

Durch die Lage im Stadtkern einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

Entwurf

- Einzelhandelsdichte[4]
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ennigerloh. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2009 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung[5] keine planerische „Abgrenzungsübung", sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.4 Prozessbegleitung

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung des besten Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen. Aus diesem Grund

[4] Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

[5] vgl. dazu u.a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

Entwurf

wird von Seiten der Stadt Ennigerloh als auch des Gutachters nach wie vor ein besonderer Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ennigerloh wurde daher – wie auch bei dem Einzelhandelskonzept 2009 – durch eine projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. Diese kam zu zwei Arbeitskreisen am 14. März 2018 sowie 25. April 2018 zusammen und war wie folgt besetzt:

- Karin Esken, EHV Westfalen-Münsterland, Geschäftsstelle Münster
- Gunhilde Greiwe, Bezirksregierung Münster
- Horst Handke, Stadt Ennigerloh, Fachbereich Stadtentwicklung
- Johannes H. Höing, IHK Nord Westfalen
- Sigurd Peitz, Kreisbauamt Warendorf
- Willi Quandt, Handwerkskammer Münster
- Ben Riepe, Stadt Ennigerloh, Fachbereich Stadtentwicklung

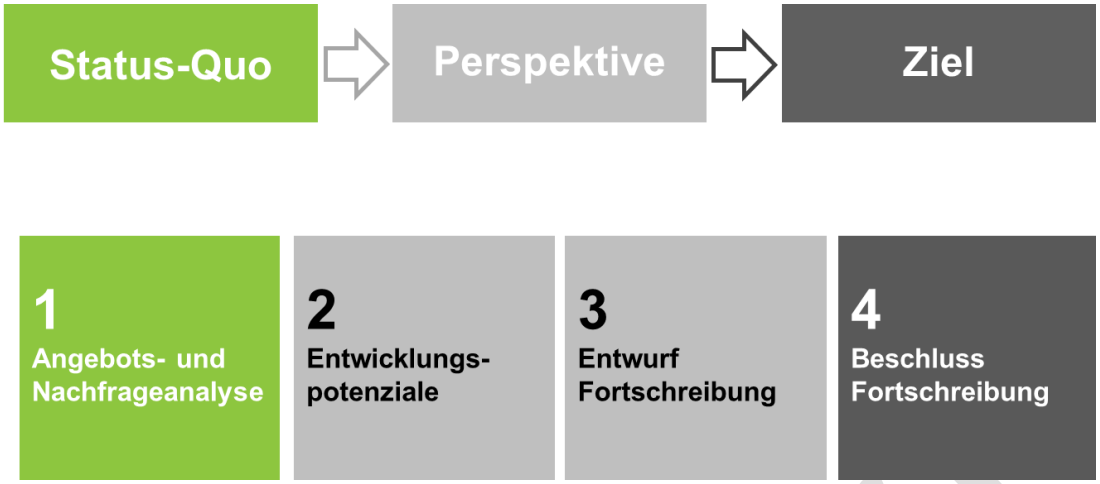
Den Teilnehmern der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

2.5 Untersuchungsaufbau

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 1): Die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in der Stadt Ennigerloh zum Status quo, die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit seinen konzeptionellen Bausteinen (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung). Am Ende des Erarbeitungsprozesses sollte eine Beschlussfassung im Stadtrat stehen. Dadurch erhält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches ein städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Es stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

Entwurf

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: eigene Darstellung

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund eines Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Online-Handel hervorgerufen wird.

Wesentliche, allgemeine Trends, welche zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung städtischer Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur haben, werden nachfolgend skizziert. Sie entwickeln direkt oder indirekt auch einen Bezug zur Einzelhandelssituation in der Stadt Ennigerloh.

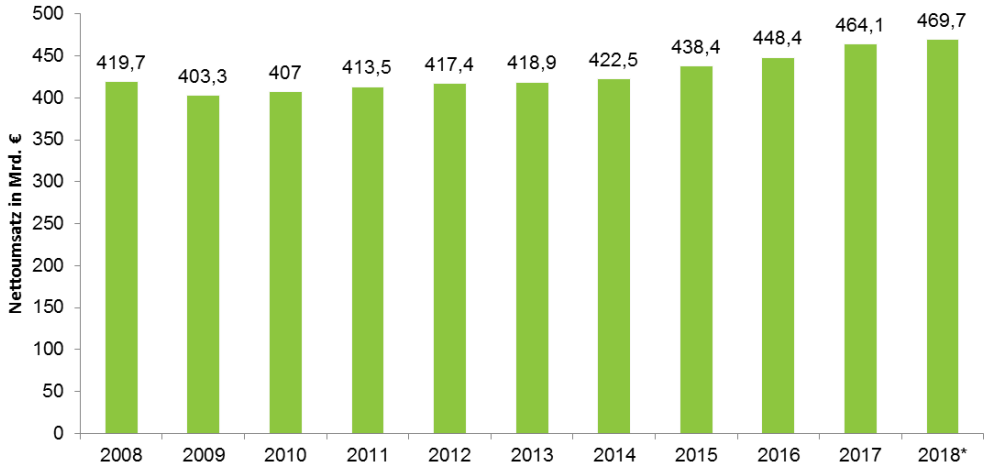
Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

- Trotz diverser anderslautender Prognosen setzt sich die Expansion im stationären Einzelhandel noch immer fort: zwischen den Jahren 2009 und 2016 stieg die Gesamtzahl der Verkaufsfläche in Deutschland von rund 120 Mio. um ca. 3,3 % auf rund 124,0 Mio. Quadratmeter an.[6] Gleichwohl sind die Zuwachsraten in den letzten Jahren deutlich gesunken und es zeichnen sich allmählich Sättigungstendenzen ab.

[6] Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland von 2000 bis 2016, Abruf unter www.handelsdaten.de; Zugriff im November 2017

Entwurf

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel i.e.S. (2008 – 2018) (Nettoumsatz in Mrd. Euro)



Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2003 bis 2017 mit Prognose für 2018, Stand Januar 2018

- Auch der Umsatz im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 403 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2017 ein Gesamtumsatz von rund 464 Mrd. Euro im deutschen stationären Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 15 % entspricht. Für das Jahr 2018 wird ein weiterer Umsatzzuwachs um rund 1 % auf rund 470 Mrd. Euro prognostiziert.[7]
  (vgl. dazu Abbildung 2)

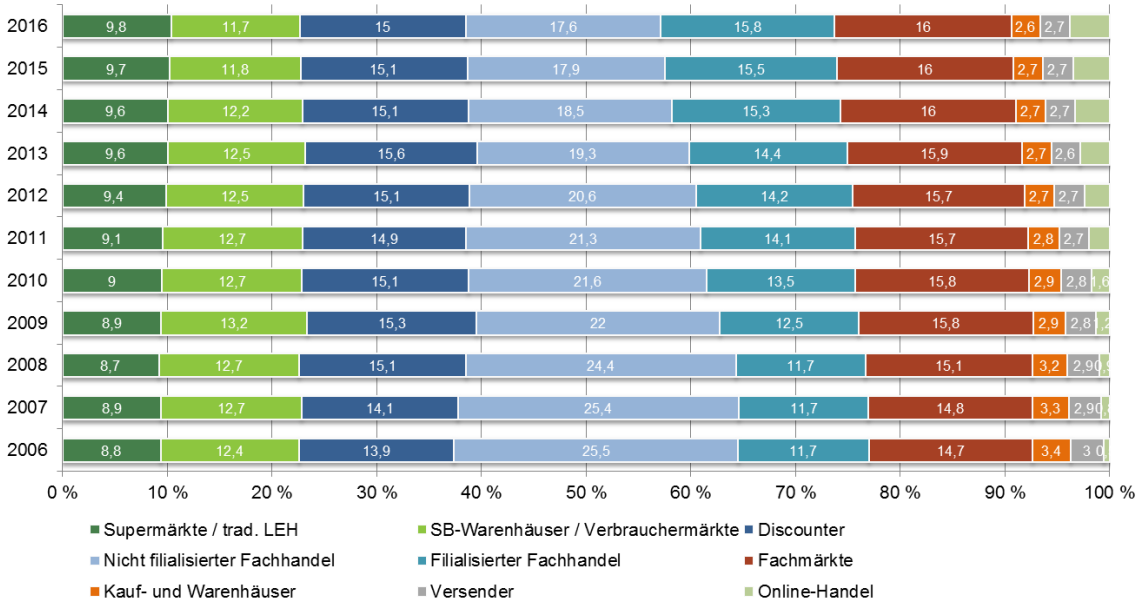
- Dabei ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe seit vielen Jahren weiterhin rückläufig. Die Zahl der Betriebe im Einzelhandel sank im Zeitraum von 2006 bis 2018 von rund 388.800 um etwa 8 % auf rund 359.600.[8] Gleichzeitig schreitet jedoch die Konzentrationstendenz im Einzelhandel weiter voran, d.h. insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2006 noch einen Marktanteil von 25,5 % einnahm, lag dieser 2016 nur noch bei 17,6 %. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten. (vgl. dazu Abbildung 3)
  Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u.a. Woolworth, Wehmeyer, Schlecker) ablesbar.

[7] Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland; Nettoumsatz im stationären Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2017 mit Prognose für 2018; Abruf unter www.handelsdaten.de; Zugriff im April 2018

[8] Quelle: EHI Retail Institute, 2018; Abruf unter www.handelsdaten.de; Zugriff im Juni 2018

Junker + Kruse Stadtforschung Planung

Abbildung 3: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2006 – 2016



Quelle: IfH Köln, Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel in den Jahren 2006 bis 2016; Abruf unter www.handelsdaten.de, Zugriff im April 2018

- Die Zahl der Einkaufszentren ist hingegen weiter gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Einkaufszentren mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. Quadratmetern, sind es zu Beginn des Jahres 2018 mittlerweile schon 479 mit einer Gesamtfläche von 15,4 Mio. Quadratmetern.[9] Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren" Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.

- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische" Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an autokundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäres Standortnetz) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden Aktionswaren (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante Randsortimentsangebote (z.B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter

[9] Quelle: EHI Retail Institute, EHI Shopping Center Report 2018

Entwurf

in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen.
Auch für Factory Outlet Center entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe / Lederwaren auf.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige Anbieter – auch mit kleineren Betriebskonzepten in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).

- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „neue" Kundenmagneten auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

Steigender Wettbewerbsdruck durch E-Commerce (=Online-Handel)[10]

- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen „neue" Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Dazu gehört vor allem der Online-Handel, der durch Vorteile wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und/oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus besticht. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig zunehmende Marktanteile auf: Der im Online-Handel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1,3 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rund 49 Mrd. Euro im Jahr 2017 an. Für das Jahr 2018 wird eine weitere Zunahme auf rund 53 Mrd. Euro prognostiziert.[11] Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert aktuell einem relativen Umsatzanteil von rund 10 %.

[10] „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten." Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de (zuletzt zugegriffen am 11.04.2014)

[11] Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Nettoumsatz im B2C-E-Commerce in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2017 mit Prognose für 2018 (in Milliarden Euro), www.handelsdaten.de, Zugriff im April 2018

Entwurf

- Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Online-Handels profitieren. Gemäß der Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh) wurden im Jahr 2014 rund 55 % des im interaktiven Handel[12] erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe sowie Haushaltswaren und -geräte erwirtschaftet.[13] Diese seit jeher „onlineaffinen" Sortimente werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Online-Handel bestimmen. Bislang relativ gering sind mit rund 2 % die Anteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Umsätzen des Online-Handels[14], aber auch hier werden deutliche Zuwächse prognostiziert.

Abbildung 4: Stationärer Handel und Internet-Handel



Quellen: eigene Aufnahmen

- Es sind jedoch nicht die reinen Online-Händler (Pure Player), die die Veränderungen im Einzelhandel bestimmen, vielmehr gewinnen Multichannel-Konzepte[15] an Bedeutung. Während vormals reine Online-Händler mittlerweile auch Ladenlokale

[12] Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Online-Handel" auch der Vertriebsweg „Versandhandel" zu zählen

[13] Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org

[14] ebenda

[15] Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Online-Handel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

im stationären Handel eröffnen (z.B. Cyberport), gehen einst ausschließlich stationäre Händler auch online. Es werden in diesem Zuge unterschiedlichste Mischformen entwickelt, wie beispielsweise Bestellung im Internet, Abholung im Laden vor Ort oder Umtausch oder Retoure vor Ort, usw. (vgl. Abbildung 4).

- Trotz aller Zuwachsraten wird der Online-Handel den stationären Handel auch zukünftig nicht ersetzen können. Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und/oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin einen hohen Stellenwert. Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel vom multioptionalen Kunden bzw. dem oben genannten Multi-Channel-Konzept profitieren. Unter anderem über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z.B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. So werden für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: 73 % rein stationär erzielte Umsätze, 10 % rein online erzielte Umsätze und 17 % Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept.[16]

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben neue Handelsformate den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Lieferdienste – gekoppelt mit dem Internethandel.
- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die Marktzutrittsgrößen bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrecht erhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer" Zentren in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- Internethandel oder Lieferdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

[16] Vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de

Entwurf

Konsequenzen der Entwicklungen für die allgemeine räumliche Planung

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen stellen die räumliche Planung im Allgemeinen sowie in der Stadt Ennigerloh im Besonderen weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen. Auf Grundlage bestehender städtebaulicher Zielvorstellungen ist es der Stadt Ennigerloh auf der einen Seite gelungen Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich zu sichern und auf der anderen Seite durch eine konsequente Steuerung von Standorten außerhalb zentraler Lagen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die übrige Versorgungsstruktur (Nahversorgung) auszuschließen.

- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb wie vor allem auch außerhalb der Zentren droht auch weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren-, aber auch nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei auch den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z.B. Möbelanbieter, Bau- und Gartenmärkte). Vor dem Hintergrund der bisherigen Steuerungspraxis der Stadt Ennigerloh bzw. der Tragfähigkeit größerer Einzelhandelsvorhaben hat der Aspekt der beschriebenen Standortkonkurrenz durch Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Ennigerloh allerdings keine hervorzuhebende Bedeutung.

- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht im Allgemeinen ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren,** der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Dies kann sich durch uniforme und zumeist auch kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-)Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte. Auch in Ennigerloh ist ein Rückgang der Anzahl der Betriebe und Leerstände festzustellen. Zur Erhaltung der Funktionalität der Innenstadt ist daher eine konsequente Einzelhandelssteuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Innenstadt notwendig. Besonderer Handlungsbedarf zeichnet sich darüber hinaus bezüglich einer Stärkung der Multifunktionalität (u.a. Gastronomie, Dienstleistungen, soziale und kulturelle Einrichtungen) ab.

Entwurf

- Die Folge der wachsenden Betriebsgrößen und Konzentrationstendenzen auf der einen und der Angebotsverschiebung an dezentrale (überdimensionierte) Standorte auf der anderen Seite bewirkt vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadtteile in größeren Städten. Auch in der Stadt Ennigerloh gibt es Standorte des Lebensmitteleinzelhandels, die besonders auf Kunden ausgerichtet sind, die mit dem Auto zum Einkaufen fahren. Entwicklungen an diesen Standorten sind immer vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung integrierter, fußläufig erreichbarer Standorte zu bewerten.

Entwurf

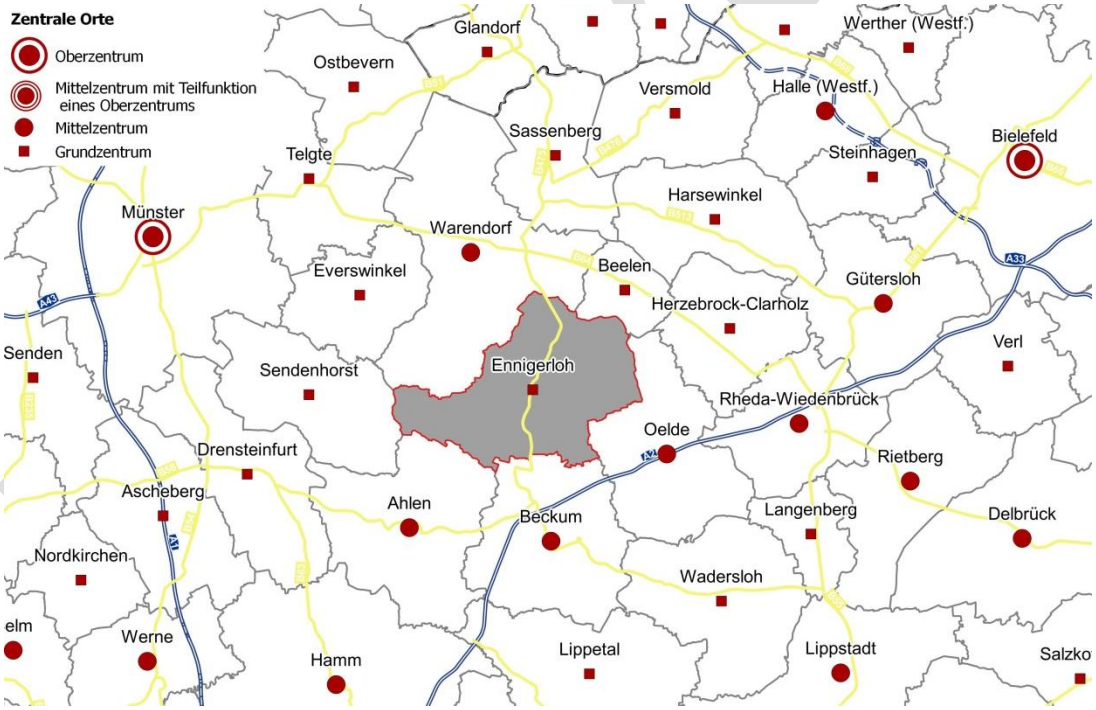
4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Ennigerloh eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Ennigerloh auswirken können. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Konzeptes werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

4.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 20.300 Einwohner[17] zählende Stadt Ennigerloh liegt im Norden Nordrhein-Westfalens in der überwiegend ländlich strukturierten Region Münsterland.

Karte 1: Lage der Stadt Ennigerloh in der Region



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Nach den Städten[18] Ahlen (rund 52.900), Warendorf (rund 37.100), Beckum (rund 36.700) und Oelde (rund 29.300) ist Ennigerloh die fünftgrößte Stadt des rund

[17] Quelle: Stadt Ennigerloh, Stand 31.12.2017

[18] Quelle: Kreis Warendorf; http://www.kreis-warendorf.de/fileadmin/publikationen/Zahlenspiegel_2018.pdf; Stand: April 2018

277.700 Einwohner zählenden Kreises Steinfurt. Landesplanerisch ist der Stadt Ennigerloh die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die Stadt Ennigerloh ist vor allem von Mittelzentren umgeben, dazu zählen Warendorf, Oelde, Beckum und Ahlen. Darüber hinaus grenzen die Grundzentren Beelen und Sendenhorst an das Ennigerloher Stadtgebiet. Das nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Münster (rund 30 km westlich) und Bielefeld (rund 40 km östlich).

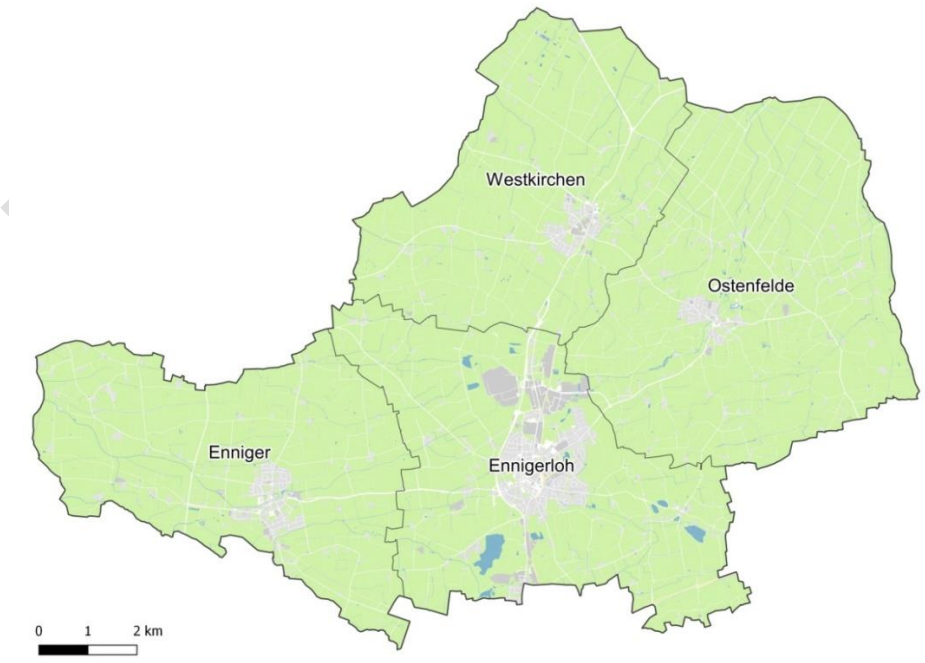
Die räumlich-funktionalen Verflechtungen der Stadt Ennigerloh in der Region werden durch die verkehrliche Anbindung begünstigt. Die Bundesstraße B 475 (Münsterland – Soester Börde) sorgt in Kombination mit mehreren Landstraßen für eine gute Erschließung des Stadtgebiets und dessen Umland. Ein überregionaler Anschluss an das Autobahnnetz wird über die Anschlussstelle Beckum der BAB 2, die als eine der bedeutendsten Ost-West-Verbindungen in Deutschland das Ruhrgebiet mit der Bundeshauptstadt Berlin verbindet, gewährleistet.

Die Stadt Ennigerloh ist nicht an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn angeschlossen, die nächsten ICE-Bahnhöfe befinden sich in Bielefeld, Hamm und Münster. Der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an das regionale Schienennetz befindet sich im Ortsteil Neubeckum (Stadt Beckum).

4.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die rund 20.300 Einwohner der Stadt Ennigerloh verteilen sich auf die vier Ortsteile Ennigerloh, Enniger, Westkirchen und Ostenfelde, die seit 1976 zur Stadt Ennigerloh zusammengeschlossen sind.

Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur von Ennigerloh



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Land NRW / Kreis Warendorf (2017) – Version 2.0

Entwurf

Das Stadtgebiet umfasst rund 125 km², womit die Bevölkerungsdichte 155 Personen je km² beträgt[19].

Tabelle 4: Ennigerloher Stadtteile mit Einwohnerzahlen (gerundete Werte)

Stadtteil	Einwohner
Ennigerloh (Stadtkern)	11.900
Enniger	3.200
Westkirchen	2.700
Ostenfelde	2.500
gesamt	**20.300**

Quelle: Angaben der Stadt Ennigerloh, Stand: 31.12.2017

Den Siedlungsschwerpunkt bildet der Stadtkern Ennigerloh. Hier leben mit 11.900 Einwohnern knapp 59 % der Einwohner Ennigerlohs. In den übrigen drei Stadtteilen leben jeweils zwischen 2.500 und 3.200 Einwohner (vgl. Tabelle 4). Die kompakten Siedlungskörper der einzelnen Stadtteile werden in den Randbereichen von dispersen Strukturen mit einem hohen Anteil landwirtschaftlicher Nutzungen ergänzt.

Im Vergleich zum Stadtkern Ennigerloh weisen die drei Stadtteile Enniger, Ostenfelde und Westkirchen Nahversorgungsstrukturen auf, die aufgrund ihrer fehlenden Dichte und Kompaktheit nicht als Zentren bezeichnet werden können. Einzig der Siedlungsschwerpunkt Ennigerloh weist mit der Innenstadt eine räumliche Konzentration mit Einzelhandel auf, die der Definition eines Zentrums entspricht.

4.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern lässt sich ein Vergleich des Ennigerloher Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Tabelle 5 zeigt, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Ennigerloh im **regionalen Vergleich** im mittleren Bereich zu den Nachbarkommunen bewegt. Höhere Kaufkraftkennziffern sind in den Mittelzentren Warendorf, Oelde, Beckum und im Grundzentrum Sendenhorst zu verzeichnen, während das Kaufkraftniveau in Beelen und Ahlen auf einem niedrigeren Niveau als in Ennigerloh liegt.

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in Ennigerloh wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der aktuellen Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln. Die entsprechenden Kennwerte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

[19] Quelle: Stadt Ennigerloh; https://www.stadt-ennigerloh.de/index.php?id=104; Abruf Mai 2018

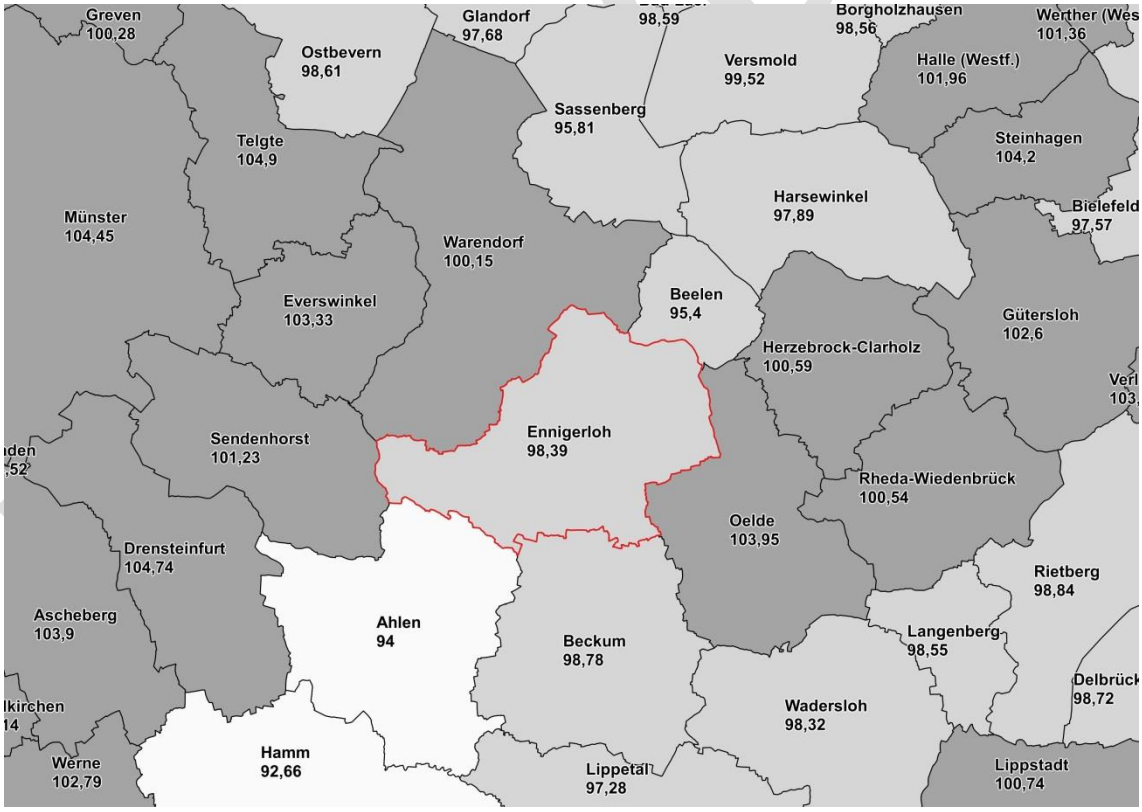
Entwurf

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich (2017)

Kommune	Landesplanerische Versorgungsfunktion	Einwohner (gerundet)	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro
Ennigerloh	**Grundzentrum**	**20.300**	**98,4**	**117,0**
Warendorf	Mittelzentrum	37.300	100,2	219,4
Beelen	Grundzentrum	6.400	95,4	35,6
Oelde	Mittelzentrum	29.300	104,0	180,0
Beckum	Mittelzentrum	36.600	98,8	212,0
Ahlen	Mittelzentrum	52.300	94,0	286,7
Sendenhorst	Grundzentrum	13.200	101,2	78,8

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von IFH Retail Consultants GmbH, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017; (Index = 100)

Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: Eigene Darstellung nach IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017

Im Vergleich zum Jahr 2009 (99,5) ist das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Ennigerloh leicht gesunken, wobei das reale einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial seit 2009 von 103,9 Mio. Euro auf 117,0 Mio. gestiegen ist. Ähnliche Entwicklungen

zeigen sich bei einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung ebenfalls in den Nachbarkommunen. In den Städten und Gemeinden Beelen, Oelde, Beckum und Sendenhorst sind bezüglich des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus leichte Rückgänge zu verzeichnen; in Warendorf zeigt sich sogar ein deutlicher Rückgang um mehr als zehn Prozentpunkte. In Ahlen ist ein minimaler Anstieg des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus zu verzeichnen. Insgesamt liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in den Städten und Gemeinden Beelen, Ennigerloh, Ahlen und Beckum weiterhin unter dem bundesdeutschen Durchschnittsniveau, während in Warendorf, Sendenhorst und Oelde ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau besteht. Im regionalen Vergleich bewegt sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Ennigerloh in etwa im Mittelfeld des Kaufkraftniveaus der benachbarten Kommunen.

4.4 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants, Köln (2017) zurückgegriffen. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen abbilden.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Ennigerloh

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial pro Jahr	
	pro Kopf (in Euro)	gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.336	47,3
Blumen (Indoor) / Zoo	113	2,3
Gesundheit und Körperpflege	377	7,7
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	175	3,5
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.001	60,8
Bekleidung / Textilien	537	10,9
Schuhe / Lederwaren	145	2,9
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	70	1,4
Spielwaren / Hobbyartikel	135	2,7
Sport und Freizeit	113	2,3
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.000	20,3
Wohneinrichtung	124	2,5
Möbel	314	6,5
Elektro / Leuchten	175	3,5
Elektronik / Multimedia	397	8,1

Entwurf

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial pro Jahr	
	pro Kopf (in Euro)	gesamt (in Mio. Euro)
medizinische und orthopädische Artikel	77	1,6
Uhren / Schmuck	75	1,5
Baumarktsortimente	491	10,0
Gartenmarktsortimente	85	1,7
überwiegend langfristiger Bedarf	1.739	35,3
Sonstiges	33	0,7
gesamt	**5.773**	**117,0**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017

Dem monetären einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl – das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Ennigerloh zu Grunde, welches durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer abgebildet wird. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Ennigerloh vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Im Jahr 2017 beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Ennigerloh 98,39, d.h. dass die Ennigerloher Bevölkerung über ein leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Im Vergleich zum Jahr 2008 (99,5) ist das Ennigerloher Kaufkraftniveau leicht rückläufig, das absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen hingegen hat sich im gleichen Zeitraum um rund 13 % erhöht.[20]

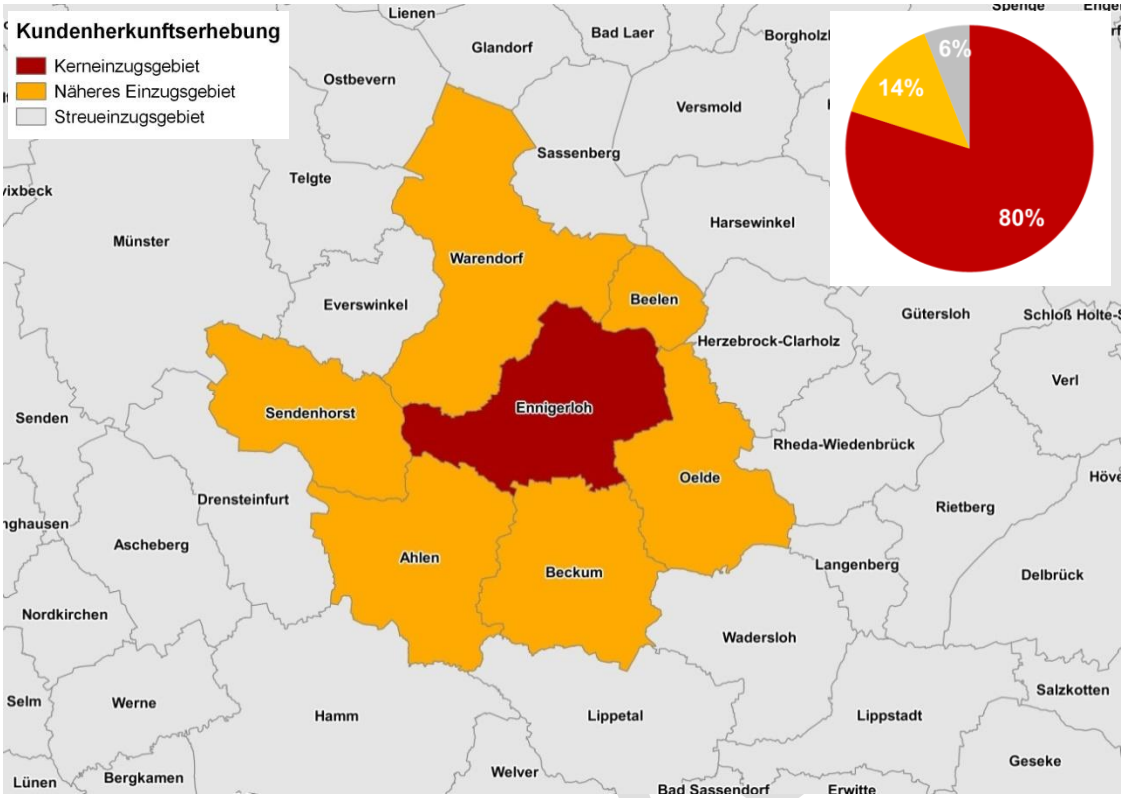
4.5 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Ennigerloh

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

[20] Das 2009 beschlossene Einzelhandelskonzept wies auf Basis der IFH-Daten (damals: BBE) anhand der damaligen Bevölkerungszahl ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 104 Mio. Euro auf.

Entwurf

Karte 4: Einzugsbereich des Ennigerloher Einzelhandels



Quelle: eigene Darstellung unter Berücksichtigung der Kundenherkunftserhebung im November 2017, n= 3.855

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Ennigerloh, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Neben der regionalen Wettbewerbssituation, siedlungsräumlicher, verkehrlicher sowie sozioökonomischer Rahmenbedingungen fließen hier auch die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung (vgl. Kapitel 2) ein. Die dort ermittelten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungszahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die verhältnismäßige Bedeutung der Stadt Ennigerloh als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage dieser sogenannten Kundenherkunftskoeffizienten sowie unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und der Einordnung bzw. Bewertung von Konkurrenzstandorten lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Ennigerloh wie folgt abgrenzen:

Kerneinzugsgebiet

Als Kerneinzugsgebiet für den Einzelhandel in Ennigerloh bietet die Stadt Ennigerloh selbst ein Kundenpotenzial von rund 23.300 Einwohnern. Rund 80 % – und damit der deutlich überwiegende Anteil – der während der Kundenherkunftserhebung im Ennigerloher Stadtgebiet befragten Kunden stammen aus diesem Kerneinzugsgebiet.

Näheres Einzugsgebiet

Zum näheren Einzugsgebiet zählen in der Regel die in unmittelbarer Nähe zum Kerneinzugsgebiet gelegenen Nachbarkommunen. Diese liegen somit auch im direkten Verflechtungsbereich des Grundzentrums. Zu den Städten und Gemeinden dieses Einzugsgebietes zählen Warendorf, Beelen, Oelde, Beckum, Ahlen und Sendenhorst. Aus die-

sem Bereich kamen rund 14 % der erfassten Kunden. Das Einzugsgebiet verfügt über ein theoretisches Kundenpotenzial von insgesamt rund 175.000 Einwohnern.

Streuumsätze
Als sogenannte Streuumsätze des Ennigerloher Einzelhandels werden „Zufallseinkäufe" von Personen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet. Kunden aus dem Streueinzugsgebiet stellen einen sehr geringen und sich daher nur marginal auswirkenden Anteil am Kundenpotenzial dar.

Zwischenfazit – Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet Ennigerlohs zeigt ein typisches Bild für ein Grundzentren dieser Größenordnung sowie unter Berücksichtigung der durch die umliegenden Mittelzentren geprägten Konkurrenzsituation. Hauptsächlich weisen die direkt angrenzenden Umlandkommunen Warendorf, Beelen, Oelde, Beckum, Ahlen und Sendenhorst eine stärkere räumliche Einkaufsorientierung auf den Einkaufsstandort Ennigerloh auf.

5 Einzelhandelsangebot in Ennigerloh

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen in Ennigerloh unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

5.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der Daten aus der sortimentsspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Ennigerloh können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Ennigerloh getroffen werden. Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation zum Erhebungszeitpunkt stellt sich wie folgt dar:

- Es bestehen 102 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne[21] mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 41.350 m².
  Im Vergleich zum Jahr 2008 handelt es sich um eine Verkaufsflächendifferenz von rund +9.650 m² (+30 %) sowie von -27 Betrieben (-21 %). Die Verkaufsflächenveränderungen sind z.T. auf methodische Veränderungen bei der Erhebung (u.a. Erfassung der Verkaufsflächen in der Warengruppe Gartenmarktsortimente) zurückzuführen. Daneben handelt es vor allem um Zuwächse durch Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel (Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten in Enniger und Innenstadt).

[21] Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt.

Entwurf

- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt rund 405 m². Sie ist im Vergleich zu 2008 (rund 246 m²) gestiegen. Dies ist vor allem auf den deutlichen Rückgang der Anzahl der Betriebe, der seit der letzten Erhebung zu verzeichnen ist, zurückzuführen, der einem Verkaufsflächenzuwachs gegenübersteht.
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 2,0 m² pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,50 m² pro Einwohner, was insbesondere auf einen prägenden Anteil großflächiger Anbieter im Stadtgebiet zurückzuführen ist. In der Gegenüberstellung zur Erhebung im Jahr 2008 (rund 1,5 m²) ist der Wert gestiegen. Diese Veränderung beruht auf dem leichten Bevölkerungsrückgang und dem zu verzeichnenden gesamtstädtischen Verkaufsflächenzuwachs. An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Darstellung der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung eine erste gesamtstätische, quantitative Einordnung darstellt. Eine überdurchschnittlich einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung kann nicht allein als Indiz dafür herangezogen werden, dass ggf. kein Handlungserfordernis zu einzelhandelsrelevanten Entwicklungen besteht. Hier sind differenzierte räumliche und strukturelle Analysen, unter besonderer Berücksichtigung der Zentren- und Standortstruktur sowie Wettbewerbssituation, zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelsangebot nach Warengruppen stellt sich in der Stadt Ennigerloh wie in Tabelle 7 und Abbildung 5 aufgeführt dar:

Tabelle 7: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in der Stadt Ennigerloh nach Warengruppen

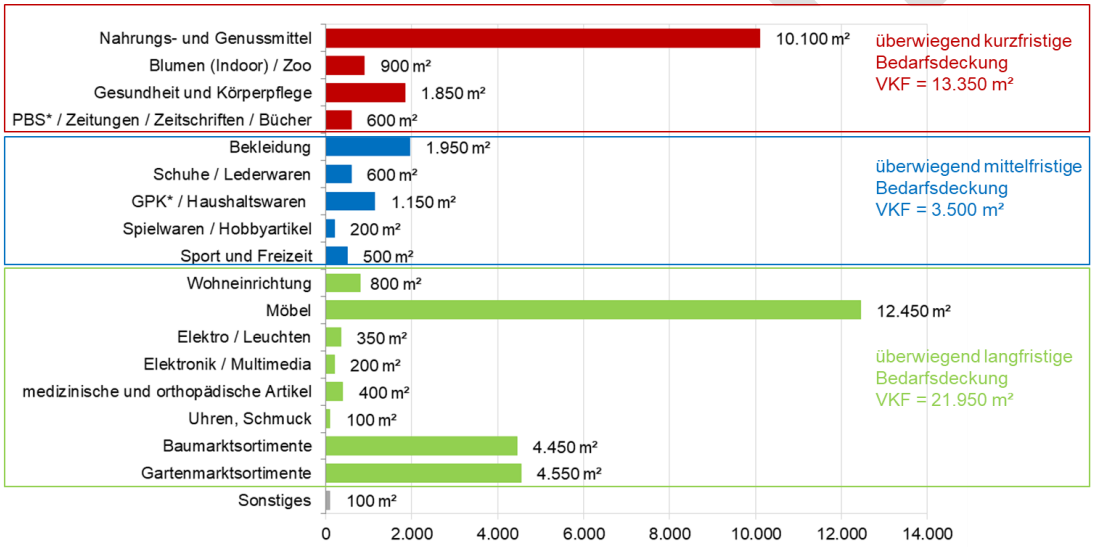
Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe***
Nahrungs- und Genussmittel	10.100	24,4	39
Blumen (Indoor) / Zoo	900	2,2	5
Gesundheit und Körperpflege	1.850	4,5	8
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	600	1,5	1
überwiegend kurzfristiger Bedarf	**13.450**	**32,5**	**53**
Bekleidung	1.950	4,7	9
Schuhe / Lederwaren	600	1,5	3
GPK** / Haushaltswaren	1.150	2,8	1
Spielwaren / Hobbyartikel	200	0,5	-
Sport und Freizeit	500	1,2	1
überwiegend mittelfristiger Bedarf	**4.400**	**10,6**	**14**
Wohneinrichtung	800	1,9	3
Möbel	12.450	30,1	6
Elektro / Leuchten	450	1,1	3
Elektronik / Multimedia	200	0,5	2
medizinische und orthopädische Artikel	400	1,0	6

Entwurf

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe***
Uhren, Schmuck	100	0,2	1
Baumarktsortimente	4.450	10,8	9
Gartenmarktsortimente	4.550	11,0	5
überwiegend langfristiger Bedarf	**23.400**	**56,6**	**35**
Sonstiges	100	0,2	-
gesamt	**41.350**	**100,0**	**102**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,
** Glas, Porzellan, Keramik
*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

Abbildung 5: Verkaufsflächen in der Stadt Ennigerloh nach Warengruppen (in m²)



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte
PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren GPK = Glas, Porzellan, Keramik
VKF = Verkaufsfläche

Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Rund ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche bzw. und **13.350 m² entfällt** auf die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Der größte Anteil wird dabei von der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** eingenommen (10.100 m² Verkaufsfläche). Auch einer der größten Anteile der Betriebe (39 Betriebe, rund 38 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auch kleine Anbieter wie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) berücksichtigt werden. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von **0,50 m²/ Einwohner** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist auf eine im Bundesvergleich überdurchschnittliche

Ausstattung hin. Der Wert unterstreicht zum einen die gute quantitative **Angebotsausstattung** in dieser Warengruppe und verdeutlicht zum anderen die große Bedeutung dieser Warengruppe innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben bzw. hinsichtlich der Versorgungsfunktion von Ennigerloh als Grundzentrum.

- Auch die Angebotsausstattungen in den **übrigen Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung** sind als gut einzustufen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Angeboten von Drogeriewaren und Körperpflegartikeln zum einen um Anbieter mit entsprechendem Kernsortiment (Drogeriemarkt und Parfümerie in der Innenstadt) handelt und daneben dieses Sortiment regelmäßig als Randsortiment in Lebensmittelmärkten vertreten ist.

Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- In den Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfs konzentriert sich ein Verkaufsflächenangebot von rund **4.400 m²**, was einem Anteil von rund 11 **%** an der **Gesamtverkaufsfläche** entspricht. Ein quantitativer Angebotsschwerpunkt liegt dabei in der **innerstädtischen Leitbranche Bekleidung**, die mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **1.950 m²** über rund **5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** verfügt. Dabei verteilt sich die Verkaufsfläche auf 9 Betriebe, die dieser Warengruppe zu zuordnen sind.
- In den ebenfalls zentrenprägenden Leitbranchen **Schuhe / Lederwaren**; **Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** sowie **Sport und Freizeit** bewegen sich die Gesamtverkaufsflächen zwischen **500 m²** und **1.150 m²**, was Anteilen zwischen **1** und **3 %** am gesamten Verkaufsflächenangebot der Stadt Ennigerloh entspricht. Auf die Warengruppe Spielwaren entfällt lediglich ein Anteil von weniger als 1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche; dabei handelt es sich ausschließlich um Randsortimente von größeren Märkten (Fachmärkte, Lebensmittelmärkte).

Angebotssituation des überwiegend langfristigen Bedarfs

- Mit insgesamt rund **23.400 m² Verkaufsfläche** nehmen die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe einen Anteil von rund **57 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot** ein. Die absolut größten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile entfallen dabei auf die Warengruppen **Möbel / Wohneinrichtung** (zusammen rund 13.250 m²) sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente** (zusammen rund 9.000 m²). Das Verkaufsflächenangebot verteilt sich dabei auf insgesamt 6 Betriebe.

Stellt man das warengruppenspezifisch differenzierte Verkaufsflächenangebot sowie die rechnerisch ermittelten warengruppenspezifischen Umsätze des Ennigerloher Einzelhandels der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber so ergibt sich sowohl die gesamtstädtische als auch die nach Warengruppen differenzierte einzelhandelsrelevante Zentralität. Hierbei handelt es sich um eine Maßzahl, die den Kaufkraft-zu- beziehungsweise -abfluss im Saldo darstellt und Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes zulässt.

Entwurf

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in der Stadt Ennigerloh nach Warengruppen

Warengruppe		Einzelhandelsrelevante/r		
	Verkaufsfläche (gerundet)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	10.100	47,2	47,3	1,00
Blumen (Indoor) / Zoo	900	2,0	2,3	0,86
Gesundheit und Körperpflege	1.850	12,9	7,7	1,68
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	600	2,2	3,5	0,63
überwiegend kurzfristiger Bedarf	**13.450**	**64,4**	**60,8**	**1,06**
Bekleidung	1.950	4,9	10,9	0,45
Schuhe / Lederwaren	600	2,3	2,9	0,78
GPK* / Haushaltswaren	1.150	1,6	1,4	1,15
Spielwaren / Hobbyartikel	200	0,4	2,7	0,16
Sport und Freizeit	500	1,3	2,3	0,58
überwiegend mittelfristiger Bedarf	**4.400**	**10,5**	**20,3**	**0,52**
Wohneinrichtung	800	1,1	2,5	0,45
Möbel	12.450	12,5	6,4	1,95
Elektro / Leuchten	450	1,4	3,5	0,41
Elektronik / Multimedia	200	1,4	8,1	0,17
medizinische und orthopädische Artikel	400	3,1	1,6	1,94
Uhren / Schmuck	100	1,1	1,5	0,72
Baumarktsortimente	4.450	5,1	10,0	0,51
Gartenmarktsortimente	4.550	3,2	1,7	1,88
überwiegend langfristiger Bedarf	**23.400**	**28,9**	**35,3**	**0,82**
Sonstiges	100	0,6	0,7	0,86
gesamt	**41.350**	**104,4**	**117,0**	**0,89**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017, IFK Retail Consultants Köln, 2017; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,
** Glas, Porzellan, Keramik

- Dem Kaufkraftpotenzial der **Stadt Ennigerloh** von rund **117,0 Mio. Euro** für das Jahr 2017 steht ein **geschätztes Jahresumsatzvolumen** von rund **104,4 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von **0,89** über alle Warengruppen, d.h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt leicht unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Per Saldo fließen 11 % der Ennigerloher einzelhandelsrelevanten Kaufkraft an Wettbewerbsstandorte außerhalb des Stadtgebietes ab. Für ein Grundzentrum ist das ein zu erwartender bzw. angemessener Wert.

Entwurf

- In den einzelnen Warengruppen ergeben sich sehr unterschiedliche Zentralitätswerte. In den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege liegen die Werte bei 1,0 bzw. 0,86, was auf eine gute Versorgungssituation hinweist. In den typischen zentrenrelevanten Warengruppen Bekleidung, Elektronik / Multimedia, Spielwaren oder Sport und Freizeit sind dagegen per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen, was nicht zuletzt auf die zunehmende Bedeutung des Online-Handels aber auch die Ausstrahlungskraft größerer Wettbewerbsstandorte in den nahegelegenen Mittel- und Oberzentren zurückzuführen ist.
- In den Warengruppen, die üblicherweise durch flächenintensive Angebote geprägt sind, wie beispielsweise **Möbel** oder **Bau- und Gartenmarktsortimente,** zeigt sich ein sehr unterschiedliches Bild. Während die Warengruppen Möbel und Gartenmarktsortimente durch eine hohe Ausstrahlungskraft gekennzeichnet sind, weist die Warengruppe Baumarktsortimente einen vergleichsweise niedrigen Zentralitätswert auf. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Bereich der Baumarktsortimente neben klassischen Baumärkten auch andere Vertriebsschienen als der klassische Einzelhandel (z.B. das einschlägige Handwerk) von Bedeutung sind.

5.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels

Die kleinräumige Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die **strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung** von grundlegender Bedeutung. Die nachfolgenden Analyseschritte geben daher einen dezidierten Überblick über die räumliche Verteilung des aktuellen Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet. Differenziert nach den vier Stadtteilen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot wie folgt dar:

Tabelle 9: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Ennigerloh

Stadtteile	Einwohner (Stand: 31.12.2017)*	Anzahl Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche in m²*	Verkaufsfläche in m² je Einwohner
Ennigerloh (Stadtkern)	11.900	68	30.700	2,58
Enniger	3.200	13	2.000	0,63
Westkirchen	2.700	12	5.300	1,96
Ostenfelde	2.500	9	3.200	1,28
gesamt	**20.300**	**102**	**41.330**	**2,04**

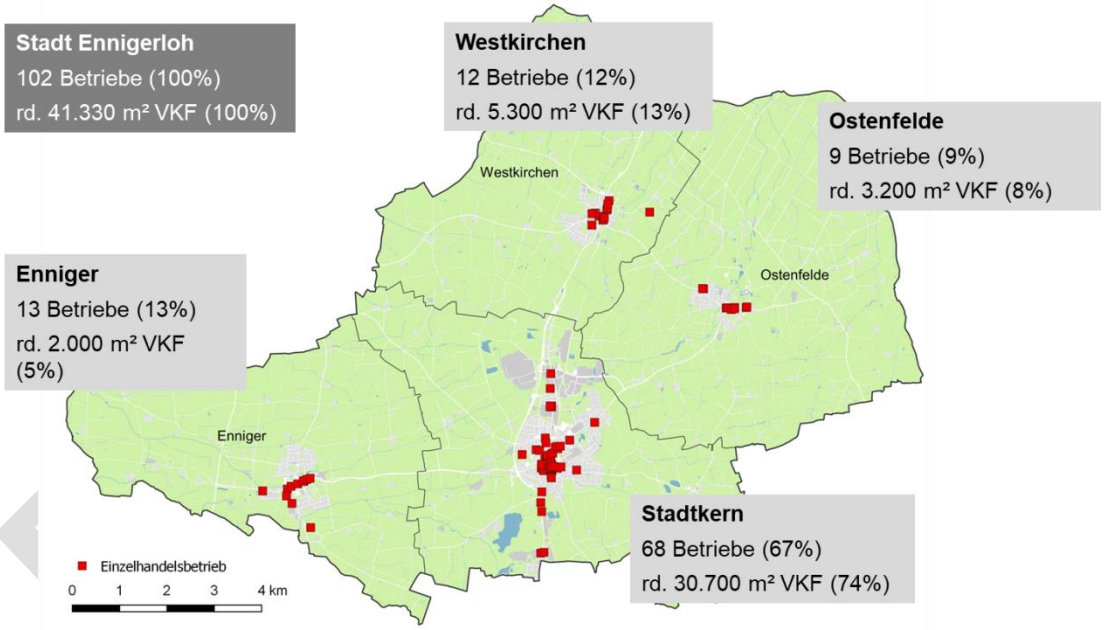
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017;
*gerundete Werte

- Der quantitative Schwerpunkt des Verkaufsflächenangebotes liegt erwartungsgemäß im Stadtkern. Mit rund **30.700 m² Verkaufsfläche** befinden sich rund 74 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes beziehungsweise mit **68 Betrieben** mehr als zwei Drittel aller Anbieter innerhalb dieses Stadtteils.

Entwurf

- Im Stadtteil **Westkirchen** sind in **12** Einzelhandelsbetrieben rund **5.300 m² Verkaufsfläche** und in **Ostenfelde** in **9** Betrieben rund **3.200 m² Verkaufsfläche** angesiedelt, dagegen wird im Stadtteil **Enniger** in **13** Einzelhandelsbetrieben mit lediglich rund **2.000 m² Verkaufsfläche** das quantitativ geringste Angebot vorgehalten.
- Die höchste quantitative Verkaufsflächenausstattung zeigt sich für den Stadtteil Ennigerloh. Der Wert von 2,58 m² Verkaufsfläche / Einwohner liegt über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 2,04 und ist insbesondere auf großflächigen Angebote (darunter: Möbelmarkt Westfalia, Verbrauchermarkt Marktkauf, Baumarkt B1, Lebensmittelsupermarkt Edeka) zurückzuführen. Mit 1,96 m² Verkaufsfläche / Einwohner in Westkirchen bewegt sich der Ausstattungswerte etwa im gesamtstädtischen Durchschnitt, während die Verkaufsflächenausstattung in Ostenfelde von 1,28 m² Verkaufsfläche / Einwohner und Enniger 0,63 m² Verkaufsfläche / Einwohner bezogen auf den gesamtstädtischen Wert unterdurchschnittlich aufgestellt sind. Hier ist das Angebot vor allem auf die Nahversorgung mit Lebensmitteln ausgerichtet.

Karte 5: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Ennigerloh



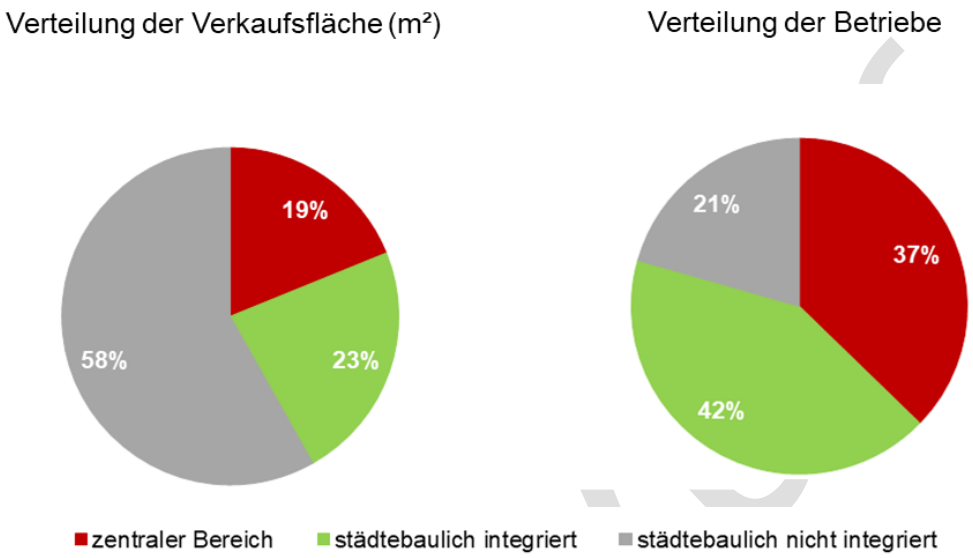
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA“

Eine Analyse der quantitativen Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels im Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf räumlich-funktionale bzw. strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung, von Bedeutung. Hervorzuheben sind besonders der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt mit rund 7.800 m² Verkaufsfläche und der Sonderstandort Westkirchener Straße mit rund 7.900 m² Verkaufsfläche (beide im Stadtteil Ennigerloh, Stadtkern). Funktional ergänzt werden diese prägenden Standorte vor allem durch Angebote zur Grundversorgung.

Angebotssituation nach Lagekategorien

Im Rahmen der Erhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu drei städtebaulichen Lagekategorien vorgenommen (vgl. Kapitel 2.1). Eine differenzierte räumliche Auswertung des einzelhandelsrelevanten Angebotes hinsichtlich dieser städtebaulichen Lagekategorien ergibt für den derzeitigen Einzelhandelsbestand in der Stadt Ennigerloh folgendes Bild:

Abbildung 6: Verteilung des Einzelhandels nach Lagen



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte

- Über alle Angebotsstandorte im Ennigerloher Stadtgebiet zeigt sich, dass sich der Großteil der Betriebe (rund 79 % beziehungsweise 81 Betriebe) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. in städtebaulich integrierten Lagen befindet. Bezogen auf die Verkaufsfläche ist weniger als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche (42 % beziehungsweise rund 17.300 m²) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. in städtebaulich integrierten Lagen lokalisiert.
- Der hohe Anteil der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Streulagen ist vor allem auf die großflächigen Angebote aus den typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten Baumarkt-, Gartenmarkt- und Möbelmarktsortimente zurückzuführen. Dabei schlägt aber nicht zuletzt auch das Angebot an Nahrungs- und Genussmittel (u.a. Sonderstandort Westkirchener Straße) hier zu Buche.

Eine nach Warengruppen differenzierte Darstellung zur Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen geben die nachfolgende Tabelle bzw. Abbildung:

Entwurf

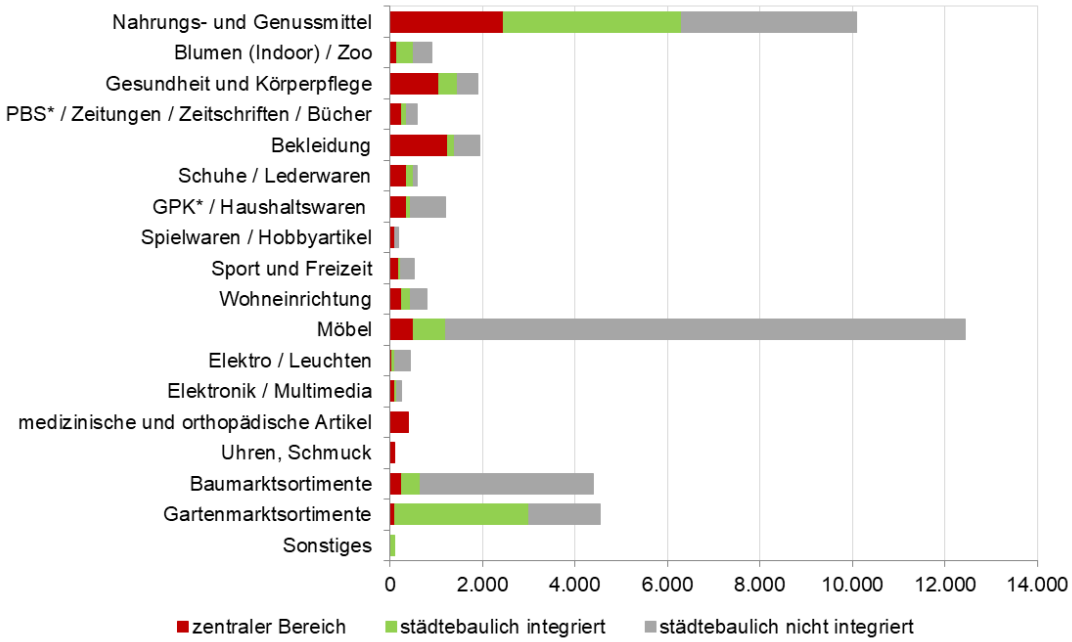
Tabelle 10: Verteilung der Verkaufsflächen (in m²) nach Lagen und Warengruppen

Warengruppe	Lage			
	Zentraler Versorgungsbereich	städtebaulich integriert	städtebaulich nicht integriert	gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	2.450	3.850	3.800	10.100
Blumen (Indoor) / Zoo	150	350	400	900
Gesundheit und Körperpflege	1.050	400	450	1.850
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	250	100	250	600
überwiegend kurzfristiger Bedarf	**3.850**	**4.700**	**4.900**	**13.450**
Bekleidung	1.250	150	550	1.950
Schuhe / Lederwaren	350	150	100	600
GPK* / Haushaltswaren	350	100	750	1.150
Spielwaren / Hobbyartikel	100	-	100	200
Sport und Freizeit	200	<50	300	500
überwiegend mittelfristiger Bedarf	**2.200**	**350**	**1.800**	**4.400**
Wohneinrichtung	250	200	350	800
Möbel	500	700	11.250	12.450
Elektro / Leuchten	50	50	350	450
Elektronik / Multimedia	100	50	100	200
medizinische und orthopädische Artikel	400	-	-	400
Uhren / Schmuck	100	-	-	100
Baumarktsortimente	250	400	3.750	4.450
Gartenmarktsortimente	100	2.900	1.550	4.550
überwiegend langfristiger Bedarf	**1.700**	**4.350**	**17.300**	**23.400**
Sonstiges	-	100	-	100
gesamt	**7.800**	**9.500**	**24.000**	**41.350**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte
* PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren, GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Entwurf

Abbildung 7: Verteilung der Verkaufsflächen (in m²) nach Lagen und Warengruppen



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte
* PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren, GPK = Glas, Porzellan, Keramik

5.3 Großflächiger Einzelhandel

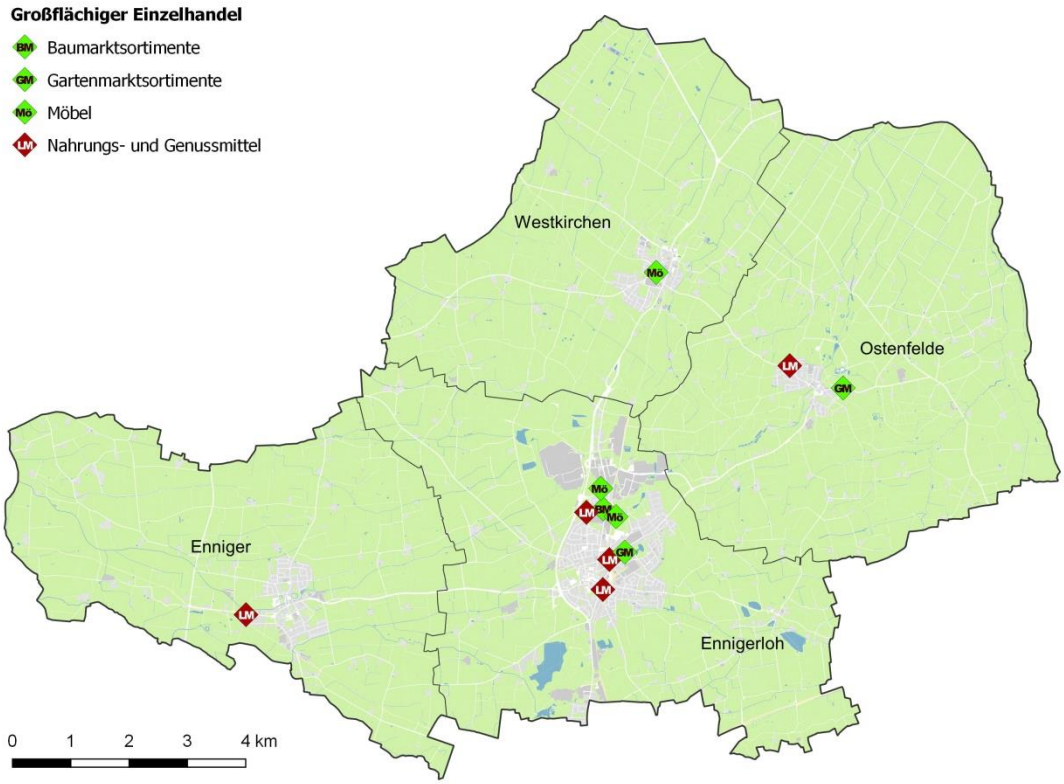
Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u.a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m².[22]

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in Ennigerloh die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Wenngleich im Allgemeinen einzelne Warengruppen wie die Bereiche Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen wie Bekleidung und Unterhaltungselektronik dabei besonders hervortreten, sind großflächige Anbieter in Ennigerloh ausnahmslos in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel anzutreffen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – ange-

[22] Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

siedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

Karte 6: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Ennigerloh



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

- Aktuell existieren in der Stadt Ennigerloh **11 großflächige Anbieter**[23] mit einer **Verkaufsfläche** von rund **27.800 m².** Obwohl diese Betriebe nur rund 11 % aller Betriebe darstellen, entfällt auf sie rund 67 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots.
- Mit 5 Betrieben entfällt das Gros der großflächigen Betriebe auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit einer Verkaufsfläche von rund 7.900 m². Hier sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Verbrauchermarkt Marktkauf, Lebensmittelsupermärkte Edeka, K+K (2) und Lebensmitteldiscounter Aldi) zu nennen.
- Die übrigen großflächigen Betriebe weisen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente als Kernsortimente auf. Dabei handelt es sich zudem üblicherweise um

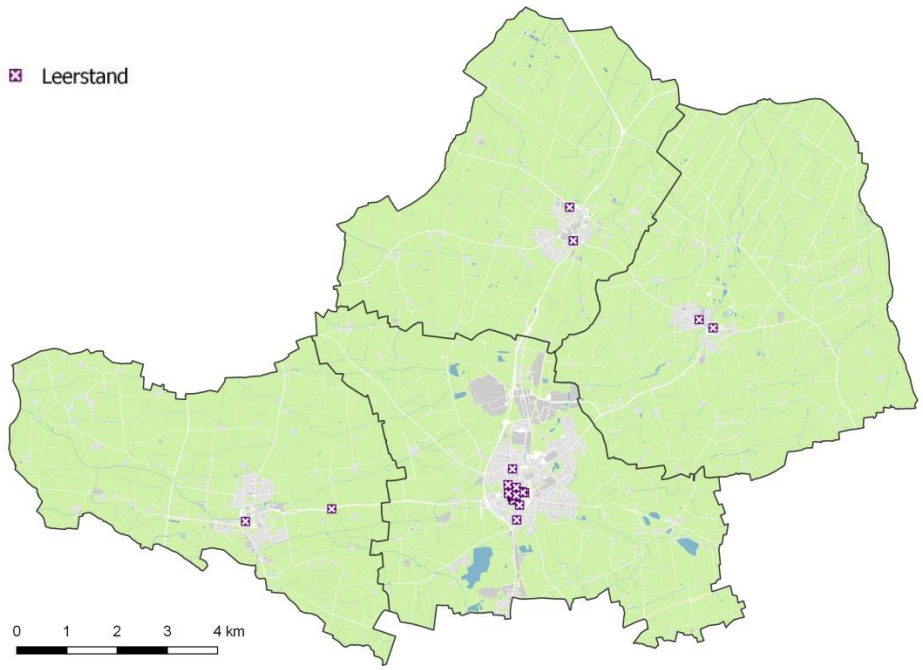
[23] Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

großformatige flächenintensive Angebotsformen an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Vor diesem Hintergrund ist zu konstatieren, dass lediglich 22 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich bzw. in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen sind und sich darüber hinaus rund 78 % der entsprechenden Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierter Lage befinden.

5.4 Leerstände

Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im gesamten Stadtgebiet 28 Leerstände von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche[24] von rund 4.000 m². Dies entspricht einer **Leerstandsquote** von rund 22 % der Ladenlokale und rund 10 % der Verkaufsfläche. So sind die Werte zur Leerstandsquote auch vor dem Hintergrund zu relativieren, dass der größte zum Zeitpunkt der Erhebung erfasste Leerstand an der Clemens-August-Straße (ehemaliger Lebensmittelmarkt, rund 1.400 m²) künftig nicht mehr für eine Einzelhandelsnutzung zu Verfügung stehen wird. Die übrigen Leerstände weisen (Verkaufs-) flächen von zum Teil sehr deutlich weniger als 200 m² (durchschnittliche Verkaufsfläche rund 100 m²) auf. Zur Ableitung von Handlungsbedarf ist eine (weitere) Analyse der Leerstände[25] insbesondere im Hinblick auf ihre Lage, Größe und potenzielle Folgenutzung (für Einzelhandel oder andere Nutzungen) notwendig.

Karte 7: Leerstände in der Stadt Ennigerloh



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

[24] Flächenwert der Leerstände ist geschätzt, da die Ladenlokale teilweise nur bedingt einsehbar bzw. messbar waren.

[25] Eine differenzierte Analyse der Leerstände ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

5.5 Angebotsstandorte des Einzelhandels

Im Folgenden werden die bestehenden Angebotsschwerpunkte im Ennigerloher Stadtgebiet unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten beschrieben und bewertet. Dabei handelt es sich zum einen um den zentralen Versorgungsbereich im Stadtkern sowie zum anderen um den Sonderstandort an der Westkirchener Straße.

5.5.1 Zentraler Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh

Die Innenstadt Ennigerloh stellt den einzigen zentralen Versorgungbereich im Stadtgebiet dar. Er befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, eingebettet in die überwiegend kleinteiligen Siedlungsstrukturen und Gebäudekubaturen des Stadtteils Ennigerloh. Der zentrale Versorgungbereich bildet einen wichtigen siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen, kulturellen sowie auch sozialen Mittelpunkt. Er ist vor allem geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen. Die bauliche Substanz ist durchweg in einem guten Erhaltungszustand und weist keine nennenswerten, im Stadtbild auffallenden, Mängel auf.

Erreichbarkeit des zentralen Bereiches

Der zentrale Versorgungsbereich ist sowohl mit dem Pkw (über die B 475 und die L 792 bzw. Neubeckumer, Enniger- sowie Westkirchener Straße) und mit dem öffentlichen Nahverkehr (Buslinien, zentraler Busbahnhof am Marktplatz/Alleestraße) als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar. Stellplatzangebote für den motorisierten Individualverkehr befinden sich insbesondere westlich des Bürgermeister-Hirschmann-Rings, am Marktplatz / Bürgermeister-Frisch-Platz / Rathaus bzw. straßenbegleitend beispielsweise in der Alleestraße, Geiststraße oder Elmstraße.

Städtebauliche Struktur und Organisation

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtkern zeichnet sich durch sein Einzelhandelsangebot, Passantenfrequenzen, einen zentrenrelevanten Branchenmix, eine innenstadttypische Anbieterstruktur und gehobene Außendarstellungen aus. Der Einzelhandel erstreckt sich schwerpunktmäßig im Bereich des Marktplatzes und der Alleestraße sowie punktuell an der Elmstraße. Während der Bereich am Marktplatz teilweise durch größere Baukörper geprägt wird (Rathaus, Lebensmittelvollsortimenter Edeka) überwiegt in der übrigen Handelslage eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur. Der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, welcher neben dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka als Magnetbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich fungiert, befindet sich in rückwärtiger Lage zum Rathaus. Er ist nicht zur innerstädtischen Hauptlage ausgerichtet, sondern auf den Parkplatz am Bürgermeister-Hirschmann-Ring, was Synergieeffekte einschränkt.

Das Einzelhandelsangebot in der Alleestraße (zwischen Elmstraße und Bahnhofstraße) bzw. am Marktplatz ist zum Teil durch inhabergeführte Fachgeschäfte (Wohneinrich-

Entwurf

tung - Bronder, Bekleidung - Beumker), aber vor allem durch filialisierte Betriebe (Fachmärkte) mit Angeboten aus den Bereichen Drogeriewaren (Rossmann), Bekleidung (NKD, Ernsting's Family) oder Schuhe (Schuhpark) geprägt. Es wird durch ergänzende Angebote aus den Bereichen öffentliche (Stadtverwaltung) und private Dienstleistungen (u.a. Ärzte), Gastronomie (u.a. Eisdiele, Bäckerei/Café) abgerundet. Daneben ist hervorzuheben, dass auch das Wohnen (u.a. Seniorenwohnen) einen bedeutenden Stellenwert im Ennigerloher Stadtkern einnimmt.

Der Abschnitt der Alleestraße nördlich der Bahnhofstraße weist vor allem Dienstleistungsbetriebe in Form großer Banken (Volksbank, Sparkasse) auf und bildet entsprechend eine Ergänzungslage.

Die Elmstraße stellt aufgrund ihrer geringen Einzelhandelsdichte eine Nebenlagen dar. Einzelne hier angesiedelte Anbieter, wie beispielsweise ein Fahrradfachmarkt, tragen zur Abrundungen des innerstädtischen Angebotes bei. Es überwiegen aber vor allem Dienstleistungs- und gastronomische Angebote (Fitnessstudio, Imbiss, Friseur, Ärzte, Rechtsanwälte, etc.). Auffällig sind darüber hinaus mehrere, kleine Leerstände, vor allem im Kreuzungsbereich zur Clemens-August-Straße.

Der historische Altstadtbereich um den Kirchplatz (Drubbel) weist im Gegensatz zum Jahr 2008 nunmehr keine Einzelhandelsnutzungen auf. Neben Wohnnutzung sind hier einzelne Gastronomie- und Dienstleistungsangebote vorhanden. Die Passantenfrequenzen sind hier sehr gering. Dies gilt ebenfalls für den Bereich der Clemens-August-Straße Ecke Grabenstraße. Mit Aufgabe des Lebensmittelmarktes ist auch hier keine Einzelnutzung vorhanden.

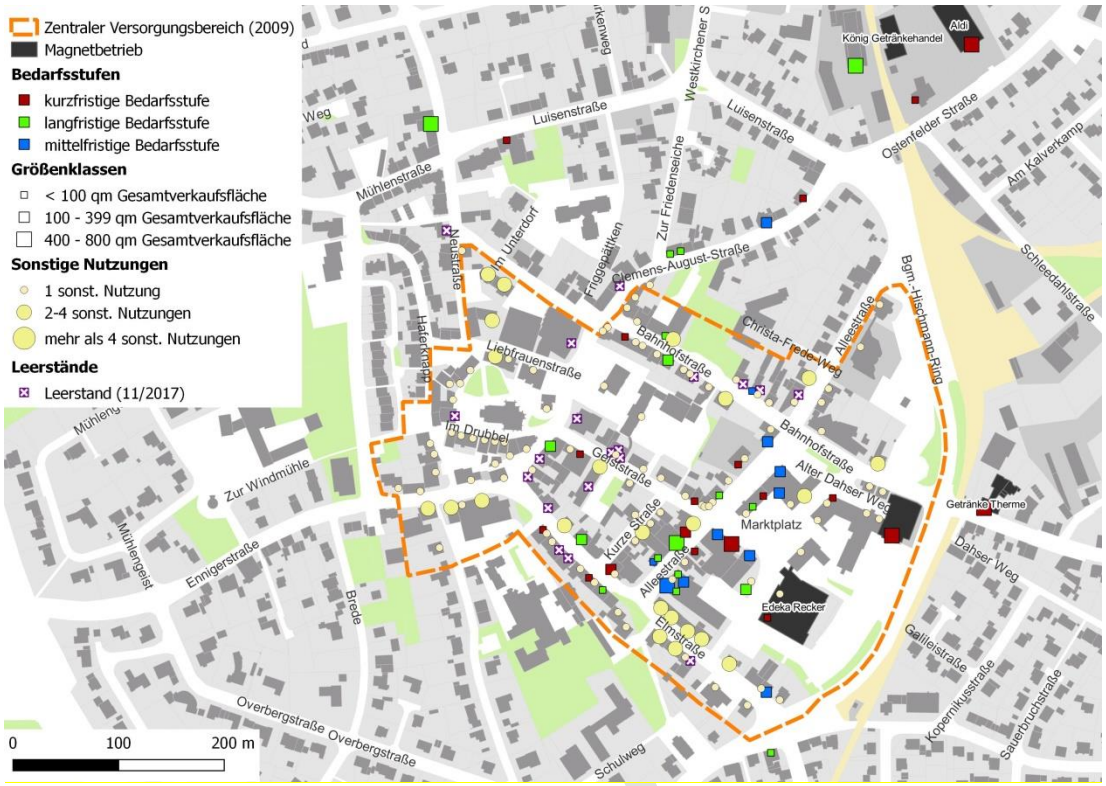
Insgesamt zeichnet sich der Stadtkern durch eine relativ kompakte Handelslage im Bereich Alleestraße / Marktplatz aus. Dabei nimmt die Einzelhandelsdichte in den Randbereichen deutlich ab, so dass hier keine vernetzten Lauflagen erkennbar sind, die angrenzende Bereiche, wie beispielsweise den Bereich Drubbel, mit einbeziehen.

Einzelhandelssituation

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im zentralen Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh stellt sich aktuell wie folgt dar:

Entwurf

Karte 8: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (November 2017) befanden sich insgesamt 38 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 7.800 m² in diesem zentralen Bereich (Abgrenzung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009). Zusätzlich standen 18 Betriebe mit einer Fläche von rund 3.300 m² leer[26].

Die nachstehende Tabelle 11 zeigt die Angebotsverteilung im zentralen Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen.

Tabelle 11: Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche *(in m²)*	Anzahl der Betriebe***	Anteil an Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	2.450	10	24,2%
Blumen (Indoor) / Zoo	150	-	16,8%
Gesundheit und Körperpflege	1.050	5	55,6%
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	250	1	37,8%

[26] Dabei ist zu berücksichtigen, dass in diesen Werten der Leerstand an der Clemens-August-Straße 11 mit einem erheblichen Anteil (rund 1.500 m²) zu Buche schlägt. Aufgrund bestehender Planungen ist hier keine weitere Einzelhandelsentwicklung sondern Wohnungsbau vorgesehen.

Warengruppe	Verkaufsfläche *(in m²)*	Anzahl der Betriebe***	Anteil an Gesamt-verkaufsfläche
überwiegend kurzfristiger Bedarf	**3.850**	**16**	**28,7%**
Bekleidung	1.250	7	63,9%
Schuhe / Lederwaren	350	1	59,0%
GPK** / Haushaltswaren	350	1	28,3%
Spielwaren / Hobbyartikel	100	-	50,0%
Sport und Freizeit	200	1	41,2%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	**2.200**	**10**	**50,6%**
Wohneinrichtung	250	1	31,0%
Möbel	500	1	4,1%
Elektro / Leuchten	50	-	6,7%
Elektronik / Multimedia	100	1	42,5%
medizinische, orthopädische Artikel	400	6	100,0%
Uhren / Schmuck	100	1	100,0%
Baumarktsortimente	250	2	5,6%
Gartenmarktsortimente	100	-	1,8%
überwiegend langfristiger Bedarf	**1.700**	**12**	**7,3%**
Sonstiges	-	-	-
gesamt	**7.800**	**38**	**18,9%**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,
** Glas, Porzellan, Keramik,
*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

In der quantitativen Betrachtung des Warenangebotes lässt sich folgendes feststellen:

- Mit rund 7.800 m² Verkaufsfläche und 38 Betrieben nimmt der zentrale Versorgungsbereich Stadtkern bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Ennigerloh einen Anteil von 18,9 % ein.
- Einziger großflächiger Anbieter (> 800 m² Verkaufsfläche) und wichtiger Frequenzerzeuger in der Innenstadt ist der Lebensmittelvollsortimenter Edeka. Weitere größere Anbieter mit Betriebsgrößen zwischen 350 und 800 m² Verkaufsfläche sind der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, das große Fachgeschäft für Wohneinrichtung Bronder, der Non-Food-Discounter Tedi, das Bekleidungsfachgeschäft Beumker sowie nicht zuletzt der Drogeriemarkt Rossmann. Alle übrigen Betriebe weisen Verkaufsflächen von teilweise deutlich weniger als 350 m² Verkaufsfläche auf. Diese Betriebe weisen eine durchschnittliche Betriebsgröße von rund 90 m² Verkaufsfläche auf.
- Quantitative Schwerpunkte des Verkaufsflächenangebotes liegen in den Warengruppen der überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung. Mit rund 3.850 m² Verkaufsfläche entfällt nahezu die Hälfte der Verkaufsfläche im zentralen

Entwurf

Versorgungsbereich auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung, das Gros des Angebotes umfasst dabei Nahrungs- und Genussmittel (rund 900 m² Verkaufsfläche) sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (rund 2.450 m² Verkaufsfläche) und stellt sich als funktionstragend für den zentralen Versorgungsbereich dar. Auf die Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe entfallen rund 28 % bzw. rund 2.200 m² Verkaufsfläche. Prägend ist hier erwartungsgemäß die innerstädtische Leitbranche Bekleidung. Dabei handelt es sich um sieben Anbieter (Filialisten und inhabergeführte Betriebe), welche alle Verkaufsflächen von – z.T. deutlich – unter 400 m² aufweisen.

- Grundsätzlich sind Angebote über alle Warengruppen vorhanden. In einzelnen Warengruppen weist das Angebot jedoch nur eine geringe Breite und Tiefe auf, was nicht zuletzt daher rührt, dass es häufig als Rand- oder Nebensortiment angeboten wird, wie beispielsweise Spielwaren, zoologische Artikel oder Leuchten).
- Der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh setzt rund 34,6 Mio. Euro um. Das entspricht einem Drittel am Gesamtumsatz in der Stadt Ennigerloh. Korrespondierend mit der Verkaufsflächenausstattung liegen Schwerpunkte dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 12,9 Mio. Euro sowie rund 7,5 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege und darüber hinaus in den Warengruppen Bekleidung sowie medizinische und orthopädische Artikel.

Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh stellt den prägenden Einkaufsstandort in Ennigerloh dar. Er ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht der wichtigste Einzelhandels- und Angebotsstandort für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel. In diesem Sinne übernimmt er eine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt.

5.5.2 Sonderstandort Westkirchener Straße

Der Sonderstandort an der Westkirchener Straße befindet sich im Stadtteil Ennigerloh in nicht integrierter Lage an der B 475 (Westkirchener Straße) rund 1,2 km (Luftlinie) nördlich des Stadtkerns. Hier sind zwei großflächige Anbieter angesiedelt: der Baumarkt B1 Discount und der Verbrauchermarkt Marktkauf. Ergänzt wird das Angebot durch kleine Konzessionäre (Lottoannahme, Bäckerei). Aufgrund seiner Lage ist der Standort als ein typischer autokundenorientierter Fachmarkstandort einzustufen, der sich nicht zuletzt auch durch direkt zugeordnete, großzügige Stellplatzanlagen auszeichnet.
Die am Standort vorhandenen Anbieter weisen aufgrund ihrer Dimensionierung, ihrer Ausrichtung auf Kunden, die mit dem Pkw zum Einkauf kommen sowie durch ihre Angebotsschwerpunkte einen gesamtstädtischen Einzugsbereich auf. Während das Angebot der nicht zentrenrelevanten Warengruppen (Bau- und Gartenmarktsortimente) eine funktionale Ergänzung des überwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhandels in der Innenstadt darstellt, entsteht durch Angebotsüberschneidungen von zentren- bzw.

Entwurf

nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Wettbewerbssituation mit den innerstädtischen Angeboten.

Karte 9: Einzelhandelsbesatz am Sonderstandort Westkirchener Straße



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (Oktober / November 2017) befanden sich insgesamt 4 Betriebe mit einer **Verkaufsfläche von rund 7.900 m²** an diesem Standort. Die nachstehende Tabelle 12 zeigt die Angebotsverteilung nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen.

Tabelle 12: Angebotssituation am Sonderstandort Westkirchener Straße nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche *(in m²)*	Anzahl der Betriebe***	Anteil an Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	2.000	3	19,9%
Blumen (Indoor) / Zoo	100	-	10,1%
Gesundheit und Körperpflege	200	-	11,5%
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	100	-	16,8%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.400	3	17,9%
Bekleidung	150	-	7,3%
Schuhe / Lederwaren	50	-	8,2%
GPK** / Haushaltswaren	200	-	16,1%

Warengruppe	Verkaufsfläche *(in m²)*	Anzahl der Betriebe***	Anteil an Gesamt-verkaufsfläche
Spielwaren / Hobbyartikel	50	-	22,2%
Sport und Freizeit	50	-	8,8%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	450	-	10,5%
Wohneinrichtung	50	-	8,9%
Möbel	100	-	0,6%
Elektro / Leuchten	250	-	50,6%
Elektronik / Multimedia	100	-	37,5%
medizinische, orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	3.350	1	76,1%
Gartenmarktsortimente	1.200	-	25,8%
überwiegend langfristiger Bedarf	5.000	1	21,3%
Sonstiges	-	-	-
gesamt	**7.850**	**-**	**19,0%**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,
** Glas, Porzellan, Keramik,
*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

In der quantitativen Betrachtung des Warenangebotes lässt sich Folgendes feststellen:

- Mit rund 7.850 m² Verkaufsfläche nimmt der Sonderstandort Westkirchener Straße einen Anteil von rund nahezu einem Fünftel der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Ennigerloh ein.
- Der Standort ist funktional ausgerichtet und wird geprägt durch zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe: den Verbrauchermarkt und den Baumarkt. Zwei Konzessionäre (Lottoannahme, Bäckerei) im Verbrauchermarkt ergänzen das Angebot.
- Der Einzelhandel am Sonderstandort setzt rund 16,2 Mio. Euro um. Das entspricht einem Anteil von rund 16 % am Gesamtumsatz in Ennigerloh.

Versorgungsfunktion des Sonderstandortes

Der Sonderstandort Westkirchener Straße ist ein autokundenorientierter Standort, mit einem Einzugsgebiet, welches gesamtstädtisch ausgerichtet ist. Aufgrund seines Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und ergänzenden zentrenrelevanten Randsortimenten stellt es einen Konkurrenzstandort zu wohnsiedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorten und zum zentralen Versorgungsbereich dar.

Entwurf

5.6 Wohnungsnahe Grundversorgung in Ennigerloh

Einen besonderen Stellenwert innerhalb der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden[27].

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der strukturellen (Betriebsformenmix) und räumlichen (Erreichbarkeit) Aspekte unerlässlich.

Quantitative Angebotsausstattung

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. dazu Tabelle 13).

Das einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Ennigerloh beläuft sich insgesamt auf rund 10.100 m², was einem Anteil von rund 24 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Dabei verteilt sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche auf insgesamt 39 Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment über ein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einwohnerzahl (20.270 Einwohner, Stand 31.12.2017) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von **0,50 m²/ Einwohner**, die sich im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt (rund 0,40 m² - 0,45 m² / Einwohner) leicht überdurchschnittlich darstellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass rund 12 % der entsprechenden Verkaufsfläche auf Getränkemärkte entfällt; ohne diese ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von **0,44 m²/ Einwohner.**

Tabelle 13: Wohnungsnahe Grundversorgung in den Stadtteilen

Stadtteile	Anzahl der Lebensmittelbetriebe *(absolut)*	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel *(in m²)*	Einwohner*	Verkaufsfläche pro Einwohner *(in m²)*
Ennigerloh (Stadtkern)	26	7.200	11.900	0,60
Enniger	5	1.100	3.200	0,32
Ostenfelde	3	1.100	2.500	0,46
Westkirchen	5	700	2.700	0,27

[27] vgl. hierzu Definition der Nahversorgung in Kapitel 2.1

Entwurf

Stadtteile	Anzahl der Lebensmittel-betriebe *(absolut)*	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel *(in m²)*	Einwohner*	Verkaufsfläche pro Einwohner *(in m²)*
gesamt	39	10.100	20.300	0,50[28]

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt
* Stadt Ennigerloh, Stand: 31.12.2017, gerundete Werte

Bei einer Betrachtung der Kennzahlen der einzelnen Stadtteile wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutliche Unterschiede gibt. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,60 m² / Einwohner (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) tritt der Ennigerloher Stadtkern besonders hervor, während sich Enniger, Ostenfelde und Westkirchen mit Werten von 0,27-0,46 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt bewegen.

Qualitative Angebotsausstattung

Im Hinblick auf die Bewertung qualitativer Aspekte der Grundversorgung werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel unterschieden, die – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund einer entsprechenden Tragfähigkeit – nicht alle in Ennigerloh vertreten sind:

Abbildung 8: Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel

Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Heutige Marktzutrittsgröße in der Regel 800-1.000 m² Verkaufsfläche.
Supermarkt	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m², Lebensmittel einschließlich Frischwaren, i.d.R. Bedienungstheken, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Derzeit übliche Größenordnung: 1.200 - 1.500 m² Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m², Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Non-Food-Anteil bis zu 40 % der Verkaufsfläche, Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Kaufland).

Quelle: eigene Zusammenstellung

[28] Ohne Getränkemärkte ergeben sich folgende Werte zur Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel:
Gesamtstadt 0,44 m² / Einwohner; Enniger 0,33 m² / Einwohner; Ennigerloh Stadtkern 0,52 m² / Einwohner; Westkirchen 0,21 m² / Einwohner; Ostenfelde 0,46 m² / Einwohner

Entwurf

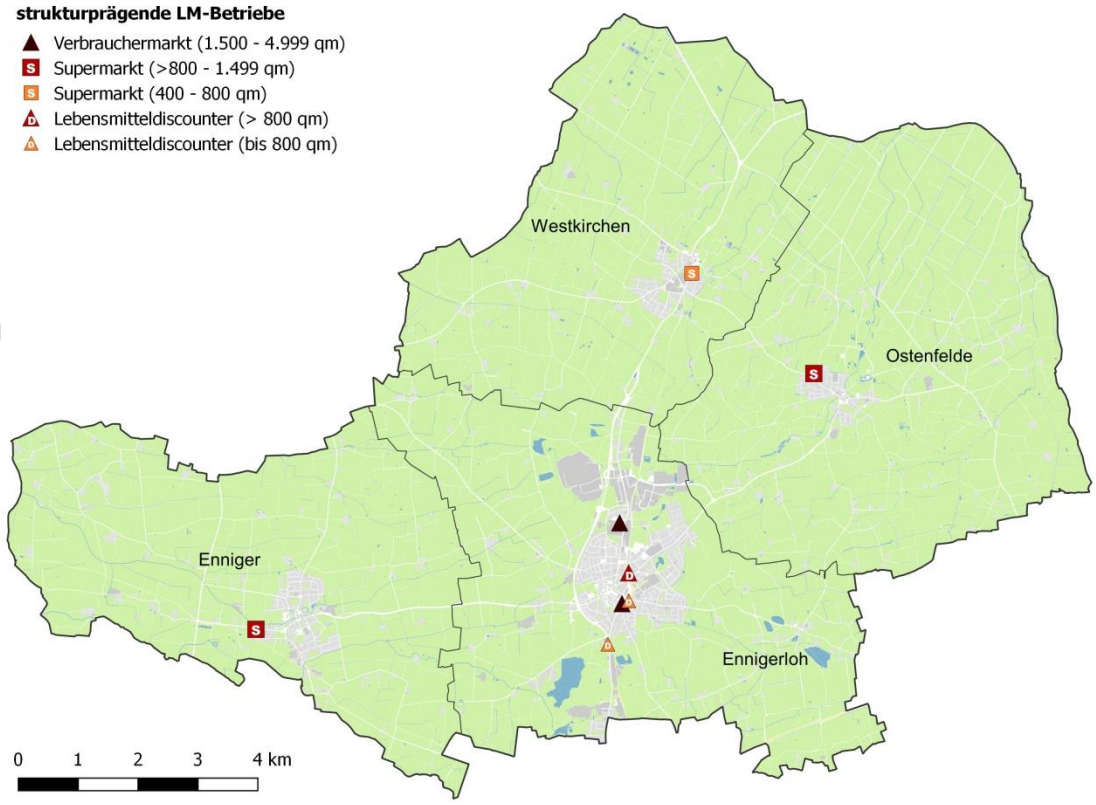
Darüber hinaus ergänzen üblicherweise Lebensmittel-SB-Läden / -märkte (kleine Selbstbedienungs-Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot einer Stadt. Besonders in Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können diese kleinflächigen Angebotsbausteine einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten.

Der **aktuelle Betriebsformenmix** der Stadt Ennigerloh in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich wie folgt dar:

- zwei Verbrauchermärkte (Edeka, Bürgermeister-Frisch-Platz; Marktkauf, Westkirchener Straße)
- drei Lebensmittelsupermärkte (K+K, Hauptstraße (Enniger); K+K, Eckeystraße (Ostenfelde); K+K, Warendorfer Straße (Westkirchen) sowie
- drei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Ostenfelder Straße; Lidl, Neubeckumer Straße; Netto Marken-Discount, Bürgermeister-Frisch-Platz).

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen und den damit verbundenen Marktzutrittsgrößen (Lebensmitteldiscounter 800-1.000 m², Lebensmittelsupermärkte 1.500 m²) von Lebensmittelmärkten weisen einzelne Betriebe vergleichsweise geringe Verkaufsflächen auf. Diesbezüglicher Handlungsbedarf ist grundsätzlich jedoch auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen zu bewerten.

Karte 10: Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Ennigerloh



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Nurf

Zur Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet ist festzuhalten, dass sich im Stadtteil Ennigerloh (Stadtkern) fünf strukturprägende Märkte, zwei davon im zentralen Versorgungsbereich Stadtkern, einer in städtebaulich integrierter Lage (Aldi, Ostenfelder Straße) sowie zwei in nicht integrierter Lage (Lidl, Neubeckumer Straße und Marktkauf, Westkirchener Straße) befinden. Darüber hinaus wird in den Stadtteilen Enniger, Westkirchen und Ostenfelde die Nahversorgung jeweils durch einen Lebensmittelsupermarkt gewährleistet.

Im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ennigerloh übernimmt der Lebensmitteldiscounter an der Ostenfelder Straße eine Ergänzungsfunktion zum zentralen Versorgungsbereich. Aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten sowie fehlender, verfügbarer bzw. geeigneter Flächen im zentralen Versorgungsbereich wurde der Markt (2005) an den Standort an der Ostenfelder Straße verlagert. Im Vorfeld der Verlagerung fand ein breit angelegter Entscheidungs- und Abwägungsprozess statt. Eine Integration des Standortes ist, nicht zuletzt aufgrund der Zäsurwirkung der Bahngleise bzw. der Kreuzung Ostenfelder Straße / Bürgermeister-Hirschmann-Ring / Clemens-August-Straße, aus städtebaulicher Sicht nicht möglich.

Räumliche Angebotsausstattung

Zur räumlichen Bewertung des Einzelhandelsangebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Wesentlichen auf die **fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe** abgestellt. Einen guten Überblick über die **räumliche Versorgung** gewinnt man, wenn man für alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter**[29] das fußläufige Einzugsgebiet (maximal fußläufig zurückgelegte Entfernung zwischen Wohn- und Angebotsstandort) ermittelt und die diversen Einzugsgebiete in einer Karte zusammenführt.

Dabei ist – aus heutiger Sicht – die Anwendung von Einzugsradien tendenziell ungenau, da tatsächliche Wegelängen unberücksichtigt bleiben und somit das fußläufige Einzugsgebiet der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe regelmäßig überschätzt wird. Aus diesem Grund werden in Karte 11 Isodistanzen zur Bewertung der fußläufigen wohnungsnahen Grundversorgung herangezogen, denen die tatsächlichen Wegstrecken zu Grunde liegen.

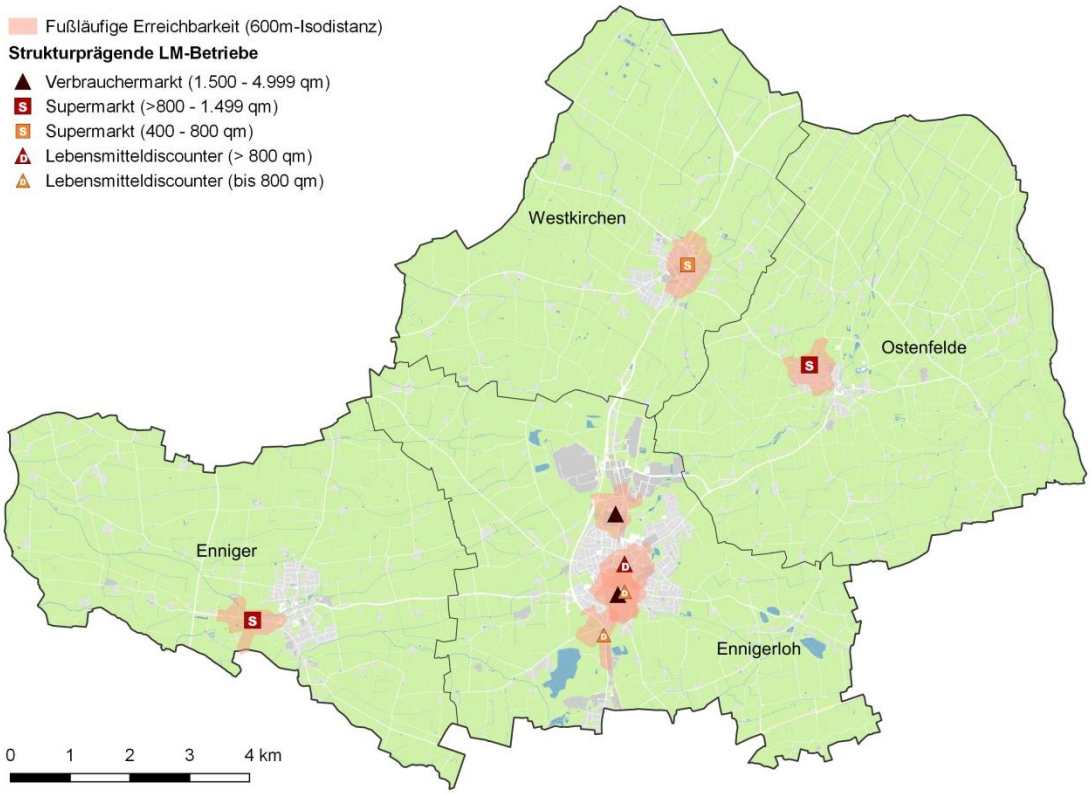
Aufgrund der **topographischen** und **siedlungsräumlichen Gegebenheiten** in Ennigerloh liegt dabei der nachfolgenden Darstellung die Annahme zu Grunde, dass die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in einer Entfernung von **600 bis maximal 800 m zu Fuß** aufgesucht werden[30].

Entwurf

[29] Zu den strukturprägenden Lebensmittelanbietern in Ennigerloh zählen insgesamt acht Betriebe (drei Supermärkte, drei Lebensmitteldiscounter, 2 Verbrauchermärkte).

[30] Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als von den Kunden maximal akzeptierte fußläufige Distanz ermittelt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wege-Schwelle für Fußgängerdistanzen. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

Karte 11: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Ennigerloh mit 600 und 800 m-Isodistanzen[31]



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; gerundete Werte; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

- Insgesamt verteilen sich die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im gesamten Stadtgebiet sowohl auf den Stadtkern als auch auf die Stadtteile Enniger, Westkirchen und Ostenfelde, womit eine **gute Nahversorgung** sowie auch **weitreichende fußläufige Erreichbarkeit** des nahversorgungsrelevanten Angebotes gegeben ist.
- Im Stadtkern überlappen sich die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte teilweise, was nicht zuletzt auf ihre zentrale Lage zurückzuführen ist. Unter Gesichtspunkten der fußläufigen Erreichbarkeit zeigen sich dabei Defizite in den westlichen und östlichen Randbereichen des Stadtkerns. Auch in den Stadtteilen Enniger, Westkirchen und Ostenfelde zeigen sich teilweise räumliche Defizite der fußläufigen Erreichbarkeit, welche in Enniger und Ostenfelde nicht zuletzt darauf zurückzuführen sind, dass sich die Lebensmittelmärkte aufgrund ihres Flächenanspruchs, der in den kleinteiligen Strukturen nicht erfüllt werden kann, in einer Siedlungsrandlage befinden.

[31] Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) sowie kleinteilige Angebote mit einer Verkaufsfläche von unter 400 m² werden in diesem Zusammenhang nicht dargestellt.

Fazit
Insgesamt ist im Ennigerloher Stadtgebiet im Hinblick auf die Stadtgröße ein umfangreicher Betriebstypenmix verfügbar, welcher unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenausstattung die Bedürfnisse der Ennigerloher Bevölkerung decken kann.

Bei der Bewertung der räumlichen und qualitativen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Ennigerloh sind, insbesondere vor dem Hintergrund **einer überdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung**, auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung zu berücksichtigen.

In diesem Sinne sind Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Hinblick auf die Schaffung eines **engmaschigen**, **flächendeckenden** sowie **qualitativ hochwertigen Nahversorgungsnetzes** nur dann zusätzlich notwendig und sinnvoll, wenn sie

- zur **Schließung von Versorgungslücken** beitragen und /oder
- das **bestehende Angebot qualitativ aufwerten**.

Diesbezüglich ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass sich – mit Blick auf heutige Marktzutrittsgrößen – großflächige Lebensmittelbetriebe ausschließlich an Standorten ansiedeln, die über eine Mantelbevölkerung im Einzugsgebiet von rund 5.000 Einwohnern verfügen. Diese Schwelle wird in Ennigerloh nur mit der Einwohnerzahl im Stadtkern erreicht.

6 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Ennigerloh

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2025) des Einzelhandels in Ennigerloh erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Ennigerloh fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 4 und 5). Dabei fließen der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die einzelhandelsrelevanten Zentralitäten in die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwurf

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten
Die Entwicklung der Flächenproduktivität[32] wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Ennigerloh von einer konstanten bis leicht rückläufigen Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in Ennigerloh bis 2025
Gemäß amtlicher Statistik ist die Bevölkerung in der Stadt Ennigerloh im Zeitraum 2009 - 2014 um rund 2 % gesunken. Seitdem ist auf Grundlage der Einwohnerdaten der Stadt Ennigerloh wieder eine leicht steigende Bevölkerungsentwicklung (Zuwachs 2015 - 2017 rund 1 %) zu beobachten. IT.NRW[33] sowie auch die Bertelsmann Stiftung[34] gehen bis zum Prognosehorizont 2015 von einem Bevölkerungsrückgang aus. IT-NRW weist diesbezüglich für den Zeitraum 2014-2025 einen Rückgang um rund 4,3 % aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei landesweit und so auch in Ennigerloh durch eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt. Die Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume stützt sich aufgrund der Schwankungsbreite der realen Situation sowie Prognose auf Annahmen einer stagnierenden Bevölkerungszahl.

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:
Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- Zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

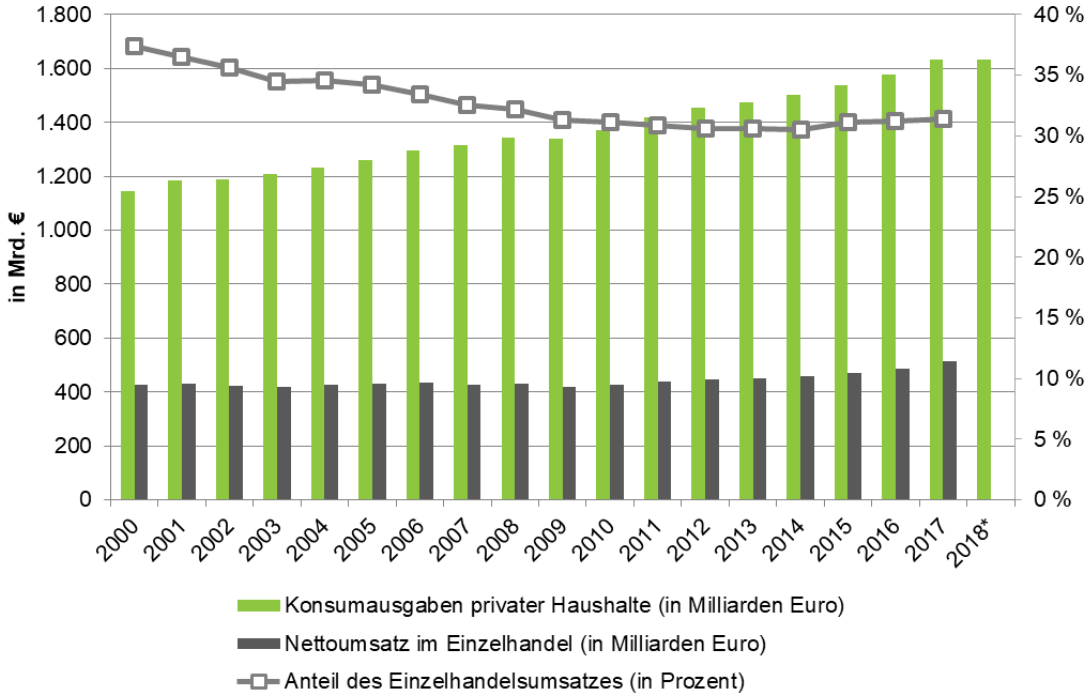
Entwurf

[32] Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

[33] Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Geschäftsbereich Statistik (2016): Kommunalprofil Ennigerloh, S. 9

[34] Bertelsmann Stiftung (o. J.): Wegweiser Kommune, Bevölkerungsvorausberechnung, online abrufbar unter http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/Ennigerloh-st+bevoelkerungsstruktur+bevoelkerung +2012-2030+balkendiagramm

Abbildung 9: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute 2017 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2017 (www.destatis.de)
*Prognose

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u.a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als vier Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell rund 30 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend.[35]
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 und +2 % tendenziell nur sehr leicht ansteigt (2018: rund 523 Mrd. Euro).[36]

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Ein-

[35] EHI Retail Institute 2018 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2017 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2000 bis 2017 (in Prozent)

[36] EHI Retail Institute 2017 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2017 (www.destatis.de): Bruttoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2016 mit Prognose für 2017 (in Milliarden Euro)

zelhandel zur Verfügung stehenden realen[37] Kaufkraft zu rechnen ist und bezüglich des Umsatzes nur geringe Zunahmen anzunehmen sind.

Entwicklung des E-Commerce

Ein zusätzlicher Faktor, der hinsichtlich der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben zu berücksichtigen ist, ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Online-Handel zufließen.

Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 9,5 Prozent am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (2017). Dabei bewegt sich der Anteil des Online-Handels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bislang unter 1 %, in typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden allerdings Anteile von z.T. deutlich mehr als 10 % Anteil am Gesamtumsatzes des Einzelhandels generiert.

Es ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Online-Handels profitieren. Gemäß den Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2017 knapp zwei Drittel des im interaktiven Handel[38] erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe sowie Haushaltswaren und -geräte erwirtschaftet.[39] Alle übrigen Sortimentsgruppen[40] leisteten einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen" Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Online-Handel bestimmen.

Entwurf

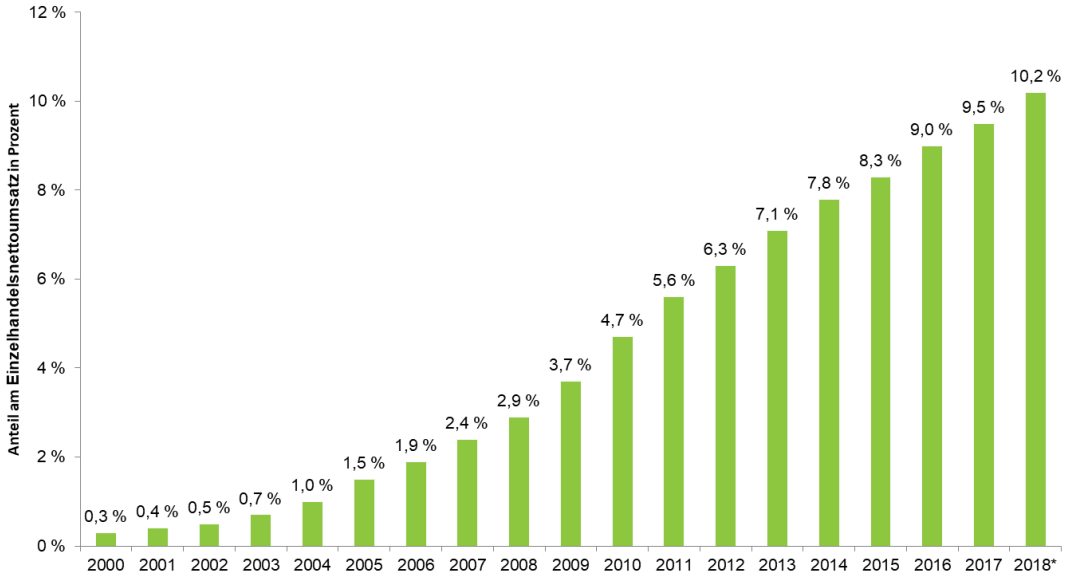
[37] Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

[38] Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Online-Handel" auch der Vertriebsweg „Versandhandel" zu zählen.

[39] Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh), E-Commerce – der neue Nahversorger?, Januar 2018, Abruf unter www.statista.de, Zugriff Oktober 2018

[40] Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

Abbildung 10: Anteil des B2C-E-Commerce[41] am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2017 (mit Prognose für 2018*)



Quelle: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de, 2018

Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden. Es ist davon auszugehen, dass diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen, denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Online-Handel zu, welcher jedoch nicht allein aus „pure-playern" besteht, sondern vor allem auch Multi-Channel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebsschienen.

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze" nicht zu 100 % in den „reinen" Online-Handel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z.B. bei den Onlineanbietern ebay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Im Non-Food-Handel entfielen 2016 rund 22 % auf reine Online Handelsumsätze, 15 % sind dabei völlig losgelöst von Offline-Kanälen. Weitere 7 % werden zwar online bestellt, jedoch sucht der Kunde vorher noch einmal ein Geschäft auf. 50 % der Non-Food-Umsätze sind reine Offline-Umsätze, bei denen das Internet nicht beteiligt war. Am stärksten legen derzeit und in den nächsten Jahren die Multi-Channel-Umsätze zu, die inklusive Showrooming bereits 35 % der Non-Food-Umsätze ausmachen.[42]

[41] B2C = Business to Consumer = Kommunikations- und Geschäftsbeziehungen zwischen Unternehmen und Privatpersonen (Konsumenten, Kunden)

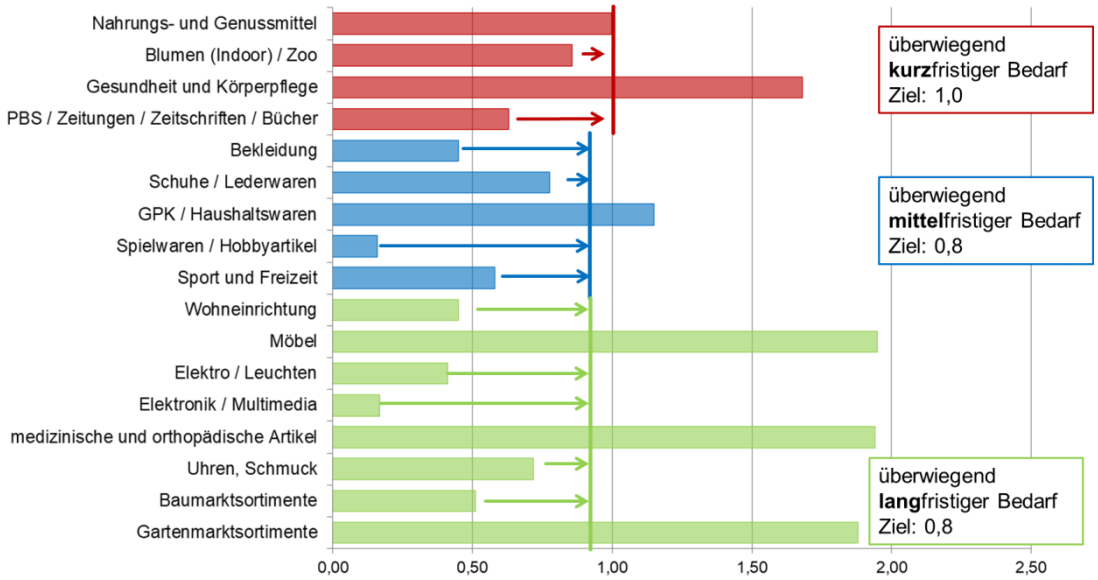
[42] Vgl. Heinemann, G.: Die Neuerfindung des stationären Einzelhandels, Mönchengladbach, 2017, S. 16

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Online-Handel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, unter Berücksichtigung neuer Möglichkeiten aufgrund der Digitalisierung die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u.a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion der Stadt Ennigerloh als Grundzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation entwicklungshemmender Faktoren, wie dem Online-Handel.

Abbildung 11: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Ennigerloh (quantitativer Orientierungsrahmen)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Ennigerloh

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsdeckung** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege bereits erreicht bzw. sogar überschritten. Die übrigen Warengruppen dieser Bedarfsstufe unterschreiten die Zielzentralität bislang, so dass sich aus quantitativer Sicht leichte Arrondierungsspielräume erkennen lassen. In allen Warengruppen bestehen teilweise strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird eine Zielzentralität von 0,8 angenommen, die die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Ennigerloh in der Region wi-

derspiegelt. Der angesetzte Wert wird bisher den Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren und annährend in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren erreicht. Entwicklungsspielräume ergeben sich damit grundsätzlich in den übrigen Warengruppen und sind allgemein unter qualitativen Aspekten zu betrachten.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird über alle Warengruppen ebenfalls eine Zielzentralität von 0,8 angenommen. Aktuell erreichen bzw. überschreiten die Zentralitäten der Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel, Möbel sowie Gartenmarktsortimente diesen Wert (deutlich). Die Warengruppe erreicht mit einer Zentralität von 0,72 diesen Wert annährend.

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Ennigerloh auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende, rechnerische Entwicklungsspielräume in einzelnen Warengruppen:

- Einzelne Warengruppen wie **Bekleidung** und im weiteren **Spielwaren / Hobbyartikel, Sport und Freizeit, Wohneinrichtung, Elektro / Leuchten** und **Elektronik / Multimedia** weisen rechnerische Entwicklungspotenziale auf, diese sind verhältnismäßig gering und daher eher als Arrondierungspotenziale einzustufen. Dabei zeigt sich in der überwiegenden Zahl dieser Warengruppen eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Online-Handel. Bestehende Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren unterliegt dabei einem hohen betrieblichen Risiko. Gleichwohl sind diese Branchen nicht zuletzt auch von hoher Bedeutung für einen attraktiven Branchenmix, so dass ein Rückgewinn von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten) im zentralen Versorgungsbereich ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausgeprägten Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen an geeigneten Standorten bietet.

- In der Warengruppe **Baumarktsortimente** zeigt sich für Ennigerloh ein gewisses, rechnerisches Entwicklungspotenzial, welches nicht zur Neuansiedlung eines typischen Baumarktes ausreicht, sondern zur Abrundung bestehender Angebote insbesondere an Ergänzungsstandorten dienen kann. Diese Branche ist klassischerweise durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich in der Innenstadt zumeist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen.
  Auch im Baumarktsegment besteht ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Online-Handel. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Umland eine ausgeprägte Wettbewerbssituation besteht und der Baumarktsektor in besonderem Maße durch unterschiedliche Vertriebskanäle bestimmt wird (u.a. Handwerk, Gewerbe), welche das, durch klassische Baumärkte abschöpfbare, Potenzial einschränken. Die rechnerischen Entwicklungspotenziale sind entsprechend zu relativieren.

Entwurf

Schlussfolgerungen
Insgesamt ergeben sich in der Stadt Ennigerloh aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt vor allem dann, wenn diese Entwicklung der **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugedachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft besonders auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter". Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Enngerloh vor allem auch in zentrentypischen Sortimenten (u.a. Bekleidung), in einzelnen Angebotssegmenten, durch die An-

Entwurf

siedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geht es vor allem um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung.** Entsprechend sind **zentrenrelevante Warengruppen** gemäß Ennigerloher Sortimentsliste **innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu konzentrieren**. Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet sind, grundsätzlich kritisch zu beurteilen sind. Denn Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots insgesamt**, insbesondere auch in der Innenstadt, beitragen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer eindeutigen arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Ennigerloh und stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt weiterhin, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ... sie die zentralörtliche Funktion Ennigerlohs und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ... sie den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ... sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ... die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ... neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

Entwurf

7 Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Ennigerloh

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 4 und Kapitel 5) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 6) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Grundsätzlich sind auch im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ennigerloh Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorten, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i.S.d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ennigerloh zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie funktionale Ergänzungsstandorte zu definieren. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ennigerloh umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 7.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 7.3)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 8.1)
- Identifikation und Definition von Sonderstandorten für insbesondere großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (vgl. Kapitel 8.2)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 8.2)
- Ennigerloher Sortimentsliste (vgl. Kapitel 9)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 10)

7.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds

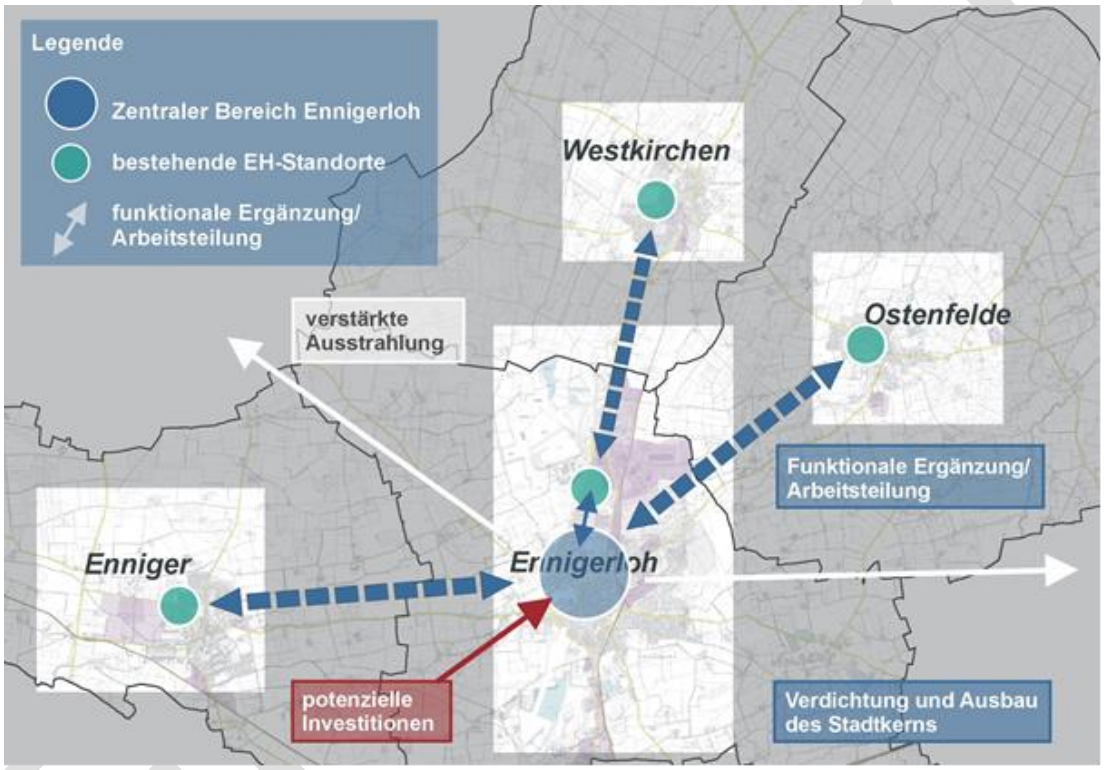
Der Einzelhandelsstandort Ennigerloh soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Es gilt weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden

Entwurf

und der Entwicklungsfokus auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtkern sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Dazu hat sich das gesamtstädtische **Leitbild der räumlich-funktionalen Gliederung** grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Ennigerloher Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Ennigerloh innerhalb dieser „Leitplanken" ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Karte 12: Räumliches Entwicklungsleitbild



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh, 2009, S. 72

Folgende Aspekte stützten das Leitbild:

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben und Steuerungsgrundsätze seitens der Stadt Ennigerloh (vgl. Kapitel 7.2 und 10) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Ennigerloh kön-

nen – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

- Aus **politischer** und **planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Ennigerloher Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel attraktiver und lebendiger städtebaulich-funktionaler Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z.B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ennigerloh ist in sich konsequent und kompatibel mit den übergeordneten Rahmenbedingungen, die vor allem durch den LEP NRW gesetzt sind. Grundsätzlich wurde bislang die bisherige Einzelhandelssteuerung und Stadtentwicklung diesem Leitbild entsprechend umgesetzt. Somit erfolgten klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Dieses Vorgehen soll weiter geführt werden. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt.

7.2 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Einzelhandelskonzept des Jahres 2009 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Ennigerloh und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist zu empfehlen, an den grundlegenden Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation – fortzuschreiben und anzupassen.

An dieser Stelle muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen, im Sinne der Stadtentwicklung, auf po-

Entwurf

sitiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Im Folgenden werden die fortgeschriebenen Ziele und Maßnahmen für einzelne Bereiche der Stadt definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

Sicherung und – wo erforderlich – Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Ennigerloh bleibt weiterhin die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Grundzentrum. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit nicht in allen Warengruppen erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,89). Vorliegende Erweiterungsanfragen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Angeboten offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse am Standort Ennigerloh.
Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Ennigerloh ist es, dass Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung zu einer Sicherung und einem Ausbau der landesplanerischen Funktion beitragen, um somit die Versorgungsfunktion zu erhalten bzw. in einzelnen Warengruppen zu stärken.

Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Ennigerloh auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Ennigerloh gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Dies hat unabdingbar zur Folge, dass die Entwicklung in den einzelnen Bereichen gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt dem Stadtkern von Ennigerloh eine zentrale Bedeutung, nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Dienstleistungen, Gastronomie etc. zu. Daneben ist es Aufgabe der Nahversorgungsstandorte sowie der Sonder- bzw. Ergänzungsstandortes, die Angebotssituation des Stadtkerns funktional zu ergänzen. Zum attraktiven Einzelhandelsangebot in Ennigerloh zählt daher die Nahversorgungsstandorte, die die flächendeckende, wohnungsnahe Versorgung zu gewährleisten sowie auch der großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandel, u.a. an der Westkirchener Straße (Baumarkt B1) und die beiden

Entwurf

Möbelanbieter Poggel Möbel in der Gerhard-Frede-Straße und Westfalia Möbel in der Industriestraße.

Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung" der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine attraktive Einzelhandelssituation der Stadt Ennigerloh ist eine ausgewogene, räumlich und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich Ennigerlohs sowie von grundversorgungsrelevanten Sortimenten an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z.B. an solitären städtebaulich nicht integrierten Standorten) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb, welcher seinerseits langfristige negative städtebauliche Folgen – insbesondere für den Ennigerloher Hauptgeschäftsbereich – nach sich ziehen könnte, schüren.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann daher nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen im Sinne des übergeordneten Entwicklungsleitbildes, vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolgen. Dafür ist eine Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche unabdingbar, die eine Ergänzung der Angebote anstrebt.

Erhaltung und Stärkung eines attraktiven Stadtkerns

Die europäische Stadttradition weist besonders den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Ennigerloher Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Ennigerloh dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität des Hauptgeschäftsbereiches und soll erhalten werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf den Hauptgeschäftsbereich zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (vor allem auch der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Ennigerloher Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Ennigerloh, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den zentralen Versorgungsbereich Stadtkern ist

Entwurf

eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Ansiedlung moderner Filialisten und Magnetbetriebe sowie weiterer Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und Filialisten und somit zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs sowie des Einzelhandelsstandortes Ennigerloh allgemein beitragen.

Sicherung und Stärkung eines möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet

Auch künftig soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufig erreichbare) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsfähigen Einzelhandelsstruktur. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Im ländlichen Raum stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten[43] gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Bis dato ist es der Stadt Ennigerloh gelungen Versorgungseinrichtungen sowohl im Stadtkern als auch in den Stadtteilen Enniger, Westkirchen und Ostenfelde zu ermöglichen. Auch künftig muss unbedingt darauf geachtet werden, dass eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Ennigerloher Stadtgebiet gesichert und gestärkt wird. Dabei sollte es ein primäres Ziel sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte (in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohngebieten) zu erhalten und (soweit möglich) zu qualifizieren.

Eine hohe Zentralität in einzelnen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z.B. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung der ergänzenden Einzelhandelsstandorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft

Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. –standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte zu sichern und – soweit erforderlich – weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss. Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender

[43] Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Entwurf

Betriebe an allen Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist jeweils die städtebauliche Verträglichkeit bzw. Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten, städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich; Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht integrierten Standorten jedoch konsequent auszuschließen.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist in den Gewerbe- und Industriegebieten in denen sich derzeit (noch) keine Einzelhandelsbetriebe befinden, der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs und eines Gebietsversorgers) erforderlich.

Vermeidung mit konterkarierenden Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Ennigerloh besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten (Agglomerationen) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der bestehender Sonderstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche (vgl. Kap. 8) bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und haben ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Entwurf

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Ennigerloh entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Schutz des zentralen Versorgungsbereiches assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieser vor „ruinösem Wettbewerb" (mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen) geschützt werden sollen. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

7.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Ennigerloh sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Ennigerloher Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2009 festgelegte Standortstruktur des Ennigerloher Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten sowie unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Aktuell sind folgende Standortkategorien im Stadtgebiet vorzufinden:

Entwurf

Abbildung 12: Standortstrukturmodell für die Stadt Ennigerloh



Quelle: eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- Gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen.

Der Stadtkern Ennigerloh wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und teilweise überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der aus der Rechtsprechung ableitbaren städtebauli-

Entw

chen und funktionalen Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren[44].

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit einem Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Ennigerloher Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen solitäre Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i.S.v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und/oder einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Ennigerloh sind derzeit folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Ostenfelder Straße, Ennigerloh Stadtkern (derzeit Lebensmitteldiscounter Aldi, König Getränkehandel)
- Hauptstraße, Enniger (derzeit Lebensmittelsupermarkt K+K)
- Westkirchen, Warendorfer Straße (derzeit Lebensmittelsupermarkt K+K)
- Ostenfelde, Eckeystraße (derzeit Lebensmittelsupermarkt K+K)

Sonstige (großflächige) Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ohne Nah- und Grundversorgungsstandorte)

Diese Angebotsstandorte sind vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- solitär oder Standortgemeinschaft (Sonderstandort)
- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in nicht zentrenrelevanten Sortimenten,

[44] „‚Zentrale Versorgungsbereiche' sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich' setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Stadtgebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. […] Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch […] zu verstehen, […] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. […] Dem Bereich muss […] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. […] Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche' angesehen werden: Innenstadtzentren […] Nebenzentren […] Grund- und Nahversorgungszentren […]." (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). Vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 8.

Entwurf

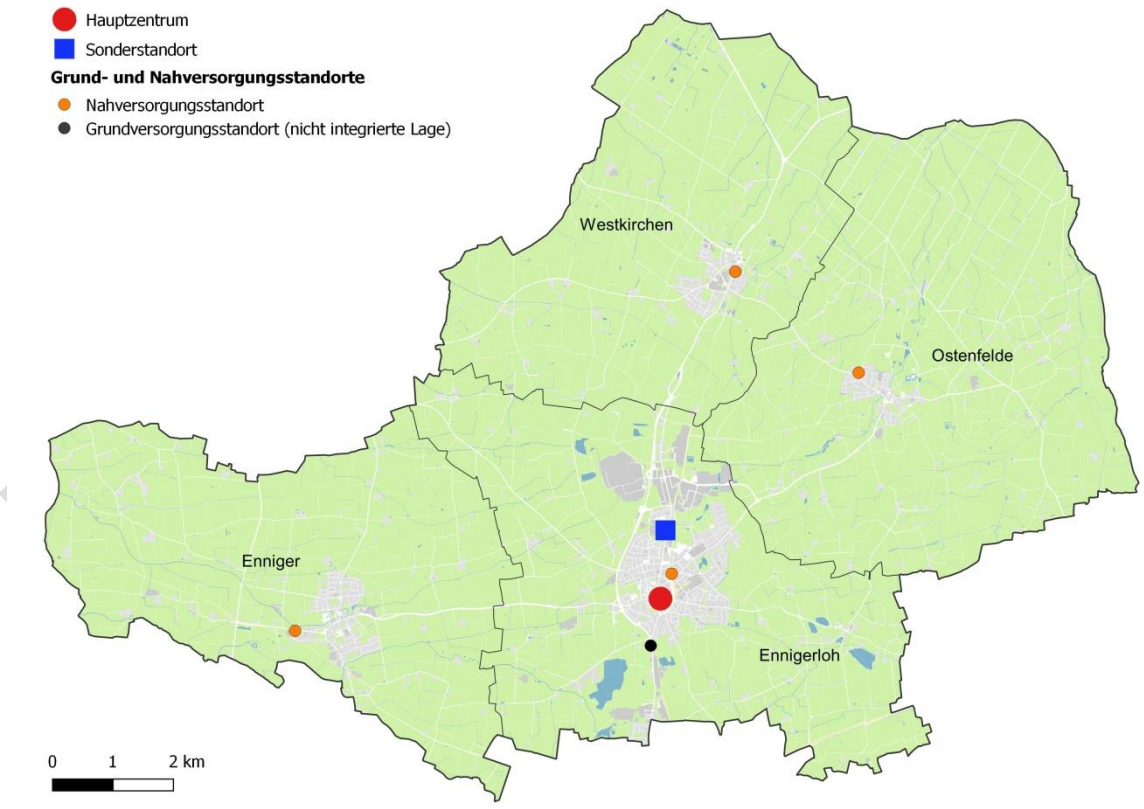
- großflächige Anbieter an autokundenorientierten und solitären Standorten,
- i.d.R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien ist der Standort Westkirchener Straße (derzeit Standortgemeinschaft B1 Baumarkt und Marktkauf) die Funktion eines Sonderstandortes. Darüber hinaus ergänzen folgende Einzelstandorte des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (im Kernsortiment) das Einzelhandelsangebot in Ennigerloh: Industriestraße, Ennigerloh Stadtkern (derzeit Westfalia Möbel), Westkirchener Straße, Ennigerloh Stadtkern (derzeit Horizonte), Dorfstraße, Ostenfelde (derzeit Gartencenter Senger) und Gerhard-Frede-Straße, Westkirchen (derzeit Poggel Polstermöbel).

Aufgrund der klaren Ausrichtung der Entwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich sind Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches restriktiv zu behandeln.

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Ennigerloh stellt sich wie folgt dar:

Karte 13: Perspektivische Standortstruktur in Ennigerloh



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

8 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Ennigerloh

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Ennigerloh ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die Entwicklungsbereiche, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kapitel 7.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen Tabubereiche vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde (Beispiel: Grundversorgungsstandort in nicht integrierter Lage an der Neubeckumer Straße).

8.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Ennigerloh dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich" kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) sowie des LEP NRW (in Kraft getreten 8.2.2017) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter **zentralen Versorgungsbereichen** sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[45] Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z.B. **Innenstadt** und **Nebenzentren**). Auch **Grund- und Nahversorgungszentren** können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen

[45] vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07

Entwurf

Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.[46]

Sonderstandorte (wie z.B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Zentrale Versorgungsbereiche können sich ergeben aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z.B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein![47]

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen
Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ennigerloh dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung des Ennigerloher Hauptgeschäftsbereichs sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für Ennigerloh sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in Ennigerloh natürlich der Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt.

Wichtige Abgrenzungskriterien der zentralen Versorgungsbereiche sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionalen Verknüpfungskriterien, die z.B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung" zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktiona-**

[46] vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

[47] Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Entwurf

len Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen der zentralen Versorgungsbereiche stehen und diese – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Ennigerloher Sortimentsliste; siehe Kapitel 9) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ennigerloh auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte / -verfügbarkeiten vorgenommen. Sie dienen als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche"). Ausnahmsweise sind Modifikationen dieser Abgrenzung dann möglich und städtebaulich sinnvoll, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und

Entwurf

Grundsätze dieses Einzelhandelskonzeptes – folgende Kriterien beachten:
Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Sie muss unmittelbar an die bisherige Abgrenzung angrenzen. Die geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereiches (Vermeidung einer „zweiten Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

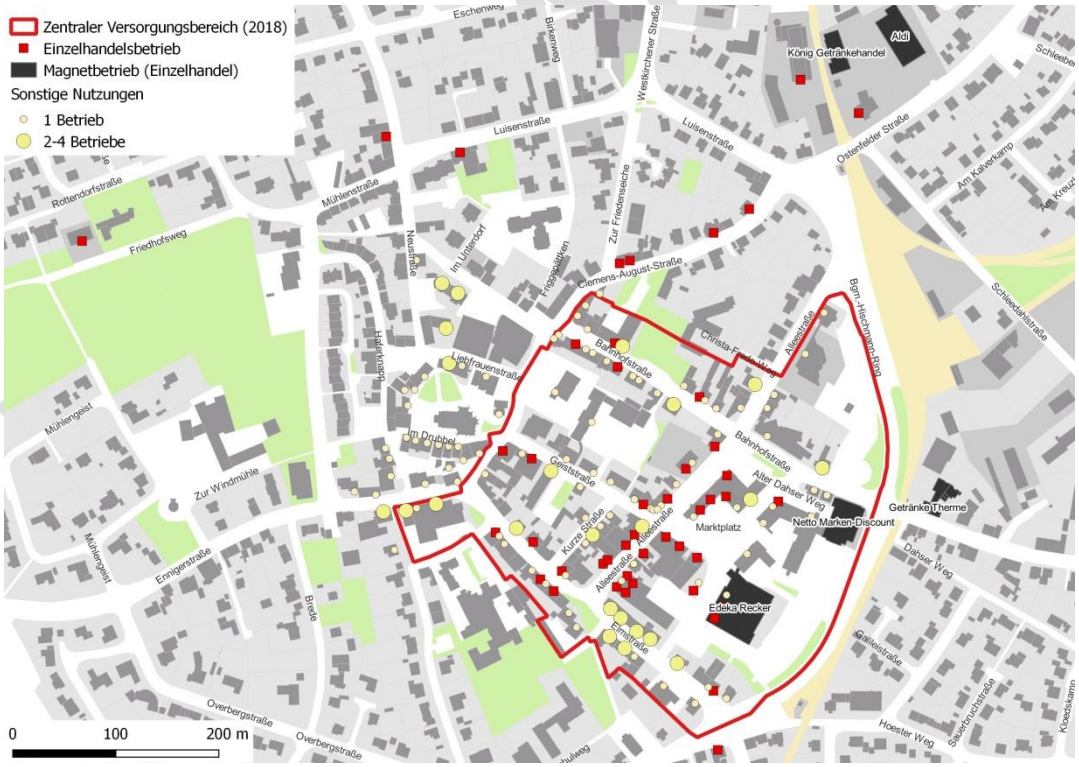
Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind die im Jahr 2009 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ennigerloh überprüft worden.

Zentraler Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh (2018)

Die Innenstadt der Stadt Ennigerloh als Hauptgeschäftsbereich ist sowohl unter qualitativen als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Ennigerloh. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Versorgung der Ennigerloher Bevölkerung. Er nimmt deshalb mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Zentrums sorgt.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh, wie in nachfolgender Karte 14 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Entwurf

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtkern Ennigerloh wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie durch die räumliche Verteilung ergänzender zentrenprägender Einrichtungen (wie Dienstleistung und Gastronomie) bestimmt. Seit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 haben sich Veränderungen ergeben, welche zu einer räumlich kleineren Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches führen.

Eine Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches fand im westlichen Bereich des Stadtkerns statt. Hier wurde ein Bereich des Drubbels sowie der Bereich zwischen Liebfrauenstraße und Grabenstraße aus der Abgrenzung herausgenommen, in dem sich kein Einzelhandelsbesatz mehr feststellen lässt und der äußerst gering frequentierte Laufwegebeziehungen zum restlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches aufweist. Um den zentralen Versorgungsbereich an dieser Stelle in seiner jetzigen Form bestehen zu lassen, fehlen im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung notwendige Perspektiven und Potenziale. Im Sinne eines kompakt strukturierten zentralen Versorgungsbereiches mit weitgehend dichtem Einzelhandelsbesatz ist der zentrale Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh im westlichen Bereich entsprechend angepasst worden.

Weiterhin umfasst der zentrale Versorgungsbereich den Marktplatz, die Alleestraße (zwischen Bürgermeister-Hirschmann-Ring und Elmstraße), den Bürgermeister-Frisch-Platz sowie die Elmstraße (zwischen Kreuzungsbereich Clemens-August-Straße / Ennigerstraße / Elmstraße und dem Kreuzungsbereich Elmstraße / Bürgermeister-Hirschmann-Ring / Vellener Straße / Neubeckumer Straße). Hier sind neben den Magnetbetrieben insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Angeboten (u.a. Bekleidung, Schuhe) sowie ergänzende Nutzungen (u.a. öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie) konzentriert. Im Bereich der Alleestraße nördlich der Bahnhofstraße orientiert sich die Abgrenzung an den bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen und ist daher im äußersten nördlichen Bereich unter Berücksichtigung der Volksbank nur einseitig ausgeprägt. Die Clemens-August-Straße stellt die westliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur wird lediglich die westliche Straßenseite in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Im östlichen Bereich wird der zentrale Versorgungsbereich durch den Bürgermeister-Hirschmann-Ring begrenzt. Er stellt eine städtebauliche Zäsur dar; in diesem Sinne wird der östliche gelegene Siedlungsbereich nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gezählt. Die Bahnhofstraße, Clemens-August-Straße, Kurze Straße und Geiststraße bilden mit einer vergleichsweise geringen Einzelhandelsdichte Ergänzungslagen bzw. dienen einer Vernetzung der Handelslagen.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Stadtkern Ennigerloh liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität des Stadtkerns ist es auch zukünftig ratsam, den Ennigerloher Hauptgeschäftsbereich „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Handelslagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereiches zu gewährleisten. Dabei spielt

Entwurf

ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel ist nach wie vor die Sicherung und nachhaltige Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtkerns. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Der Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität im Stadtkern Ennigerloh ist ein vorrangiges Entwicklungsziel.
- Dazu gehört eine Arrondierung des Angebotsspektrums, besonders durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen).
- Eine Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten ist notwendig und sinnvoll. Weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Grundsätzlich sind im zentralen Versorgungsbereich Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen sollten künftige Entwicklungen vor allem auf die Handelslagen Marktplatz, Alleestraße und Elmstraße gerichtet werden, die das Grundgerüst des zentralen Versorgungsbereiches darstellen.

Zur Stärkung des Stadtkerns Ennigerloh ist es darüber hinaus sinnvoll, zentrenrelevante Sortimente außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen. Denn gegen autokundenorientierte Versorgungsstandorte am Siedlungsrand ist der innerstädtische Einzelhandel machtlos und kann mit den dort oftmals vorgehaltenen Flächengrößen nicht konkurrieren. Für ein vitales und attraktives Stadtzentrum ist ein florierender Einzelhandel jedoch unerlässlich. Nach wie vor wird er als wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte genannt. Von einer Entwicklung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Siedlungsrandlagen ist daher weiterhin abzusehen und das Augenmerk auf eine aktive Verbesserung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Neben der Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich durch die Etablierung bzw. den Ausbau von Fachgeschäften mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen sind zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen ein wichtiger Aspekt zur Steigerung der Attraktivität des Ennigerloher Stadtkerns und damit des Einzelhandels. Aus gutachterlicher Sicht sind in diesem Zusammenhang folgende Maßnahmen nochmals zu betonen und zur Weiterverfolgung zu empfehlen:

Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen!

Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Ennigerloh sollte es sein, den Stadtkern in seiner heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht zu überdehnen. Mögliche Entwicklungspotenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des

Entwurf

zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt werden und dabei ggf. vorhandene Flächenpotenziale (etwa in Form bestehender Leerstände) ausgenutzt werden. Ziel muss es daher sein von Innen, d.h. vom Kernbereich ausgehend, eine kompakte Struktur zu erhalten und zu stärken, durch die Schaffung bzw. den Ausbau von Einzelhandelsdichte sowie einer Erhaltung und eines Ausbaus eines qualifizierten sowie differenzierten, attraktiven Einzelhandelsangebotes.

Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen!
Der Einzelhandel ist seit jeher durch einen stetigen Wandel gekennzeichnet. Prägend sind derzeit markante Veränderungen aufgrund der deutlichen Zunahme des Online-Handels. Dabei gerät der stationäre Einzelhandel zunehmend unter Druck. In kleinen und mittleren Städten wird zudem die Versorgungsfunktion des Handels zunehmend in Frage gestellt. Vor diesem Hintergrund ist die digitale Transformation zu forcieren. Sind die technischen Rahmenbedingungen geschaffen, ist die Nutzung von Internetauftritten sowie virtuellen Marktplätzen ein möglicher Ansatz zur Stärkung und Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus ist vor allem auch ein aktives Engagement von Handel, Immobilieneigentümern, übrigen Nutzern in der Innenstadt (Gastronomie, Dienstleistungen, u.a.), Verwaltung und Politik für eine klare strategische Positionierung und ein zielgerichtetes Management pro Stadtkern Ennigerloh unabdingbar.

Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche umsetzen!
Qualität in Städtebau und Architektur ist langfristig der einzig erfolgversprechende Weg, eine Innenstadt zu stärken. Voraussetzung hierfür ist eine systematische Entwicklung innerstädtischer Flächen und Immobilien, die mit hohen Qualitätsansprüchen verknüpft sein muss. Auch in Ennigerloh gibt es diesbezüglich positive Beispiele. Mit dem vorliegenden Gutachten sind aus Sicht des Einzelhandels wichtige Grundlagen zur städtebaulichen Gliederung des Stadtkerns geschaffen. In Zukunft sollte daher weiterhin und verstärkt auf Qualität gesetzt werden, wenn es darum geht, die gewachsenen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche im Hauptgeschäftsbereich attraktiver zu gestalten.

Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes!
Die Gestaltung des öffentlichen Raumes nimmt eine immer größere Bedeutung im Zusammenhang mit der Attraktivität von Innenstädten ein. Gleichen sich viele Innenstädte häufig auch aufgrund eines hohen Filialisierungsgrades mit einer immer gleichen Abfolge an Geschäften und Werbeanlagen an, so ist der öffentliche Raum und die gewachsene Stadtstruktur häufig einziges Unterscheidungsmerkmal, das innerstädtische Geschäftslagen voneinander abgrenzt und damit im gegenseitigen Städtevergleich zu positionieren hilft. Für jede Stadt ist es in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung, die eigenen Stärken zu erkennen und für Einwohner wie Besucher erleb- und erfahrbar herauszuarbeiten.

Leerstandsmanagement
Zum Erhebungszeitpunkt existierten im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich insgesamt 16 Leerstände mit einer Fläche von rund 1.500 m². Die durchschnittliche Betriebsgröße beläuft sich auf 100 m² und unterstreicht die Kleinteiligkeit der Strukturen

Entwurf

im Stadtkern. Die Leerstandsquote liegt bei rund 20 % und weist auf ein über das typische Maß (10 %) einer üblichen Fluktuation und marktseitigen Neuordnung des Einzelhandels hin. Dringender Handlungsbedarf zeichnet sich in der Regel bei einer räumlichen Häufung von Leerständen sowie dauerhaften, insbesondere größeren Leerständen ab. In Ennigerloh befinden sich die bestehenden Leerstände im Stadtkern überwiegend in den Randbereichen, insbesondere Clemens-August-Straße, Elmstraße und Bahnhofstraße. Sie weisen generell deutlich kleinere Verkaufsflächen auf (< 200 m², Mittelwert rund 100 m²). Als Einzelhandelsflächen sind kleine Ladenlokale in Nebenlagen in der Regel nur eingeschränkt vermarktbar, so dass Folgenutzungen an diesen Standorten sowohl durch Einzelhandel, aber auch durch Dienstleistungen oder Gastronomie denkbar sind. Maßnahmen zum Leerstandsmanagement, wie die regelmäßige Aufnahme von Leerständen, das Führen einer städtischen Gewerbeimmobiliendatei oder die direkte Ansprache von Eigentümern, Betreibern und Investoren sollten künftig gezielt umgesetzt werden.

Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels!
Die Außendarstellung ist das erste sichtbare Zeichen eines Geschäftes für den potenziellen Kunden. Zumeist treten auskragende Werbeanlagen als Erstes ins Blickfeld, mit sinkender Raumdistanz folgen Sondernutzungen im Straßenraum, Schaufenster und schließlich die Eingangszone des Ladenlokals. Die Qualität der Außendarstellung korreliert beim Käufer dabei mit der Qualität des Warenangebotes und ist wichtiges Entscheidungskriterium für den Besuch eines Geschäftes. Sie hat entscheidenden Einfluss auf die Capture rate und damit auf die Anzahl potenzieller Kundschaft. Nicht zuletzt angesichts des steigenden Freizeit- und Erlebniswertes des Einkaufens ist bei der Außendarstellung besonders auch auf Qualität zu achten.

Wichtige Themenfelder zur Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels sind Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Sondernutzungen im Straßenraum sowie Schaufenstergestaltung. Auf der Suche nach Lösungen bieten sich verschiedene Modelle an. Zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung können beispielsweise Informationsveranstaltungen mit Experten für die Händlerschaft durchgeführt sowie Gestaltungswettbewerbe angeregt werden.

Aufwertungen der Fassaden sind nur in Zusammenarbeit mit den Immobilienbesitzern möglich. Anreizförderungen schaffen hier häufig gute Voraussetzungen für die Eigeninitiative. Insgesamt soll so durch die Stärkung und Aufwertung das Erscheinungsbild verbessert und ein Imagegewinn für den gesamten Stadtkern von Ennigerloh erwirkt werden.

8.2 Nahversorgungsstandorte

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung in Ennigerloh ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Ennigerloh und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post,

Entwurf

Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb der Stadt Ennigerloh nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann, decken die **Nahversorgungsstandorte** in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Ennigerloh nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.

Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb der Stadt Ennigerloh – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u.a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient, wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können in Ennigerloh folgende solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Ostenfelder Straße, Ennigerloh Stadtkern (derzeit Lebensmitteldiscounter Aldi, König Getränkehandel)
- Hauptstraße, Enniger (derzeit Lebensmittelsupermarkt K+K)
- Westkirchen, Warendorfer Straße (derzeit Lebensmittelsupermarkt K+K)
- Ostenfelde, Eckeystraße (derzeit Lebensmittelsupermarkt K+K)

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

Entwurf

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – beispielsweise auch als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s.u.).
- Bezüglich des Nahversorgungsstandortes Ostenfelder Straße, Ennigerloh Stadtkern, ist im Hinblick auf künftige Entwicklungen zu berücksichtigen, dass er eine Nahversorgungsfunktion im östlichen Stadtteil bzw. eine Ergänzungsfunktion zum zentralen Versorgungsbereich hinsichtlich einer Versorgung im Stadtteil Ennigerloh Stadtkern übernimmt. Eine Sicherung und Stärkung des Standortes ist vor diesem Hintergrund, trotz der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich, positiv zu werten.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen, Verlagerungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche bzw. Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen, d.h.
- bezogen auf das funktionale Versorgungsgebiet (Wohnsiedlungsbereich) fußläufig erreichbar (5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m-Wegedistanz),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebes ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentsspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet der Grundsatz 1 in Kapitel 9 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Dabei bieten städtebaulich nicht integrierte Standorte in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

8.3 Sonstige Standorte des großflächigen Einzelhandels

Zu den prägenden Standorten der Ennigerloher Standortstruktur gehört neben dem zentralen Versorgungsbereich und den Nahversorgungsstandorten vor allem der Sonderstandort Westkirchener Straße, der durch zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe gekennzeichnet ist.

Der **Sonderstandort Westkirchener Straße** befindet sich im Stadtteil Ennigerloh Stadtkern in nicht integrierter Lage an der B 475 (Westkirchener Straße) rund 1,2 km (Luftlinie) nördlich des zentralen Versorgungsbereiches.

Entwurf

Angebotsschwerpunkte dieser Standortgemeinschaft zweier großflächiger Einzelhandelsbetriebe liegen in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie in nicht zentrenrelevanten Angeboten (Bau- und Gartenmarktsortimenten).

Karte 15: Sonderstandort Westkirchener Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ennigerloh, 2017; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Handlungsempfehlung

- Vor dem Hintergrund des Zentrenschutzes sowie der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung keine Ausweitung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente.
- Entwicklung nicht zentrenrelevanter Sortimente unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möglich.
- Es besteht Bestandsschutz bezogen auf den genehmigten Bestand.

Neben der Standortgemeinschaft an der Westkirchener Straße ergänzen folgende Einzelstandorte des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (im Kernsortiment) das Einzelhandelsangebot in Ennigerloh: Industriestraße, Ennigerloh Stadtkern (derzeit Westfalia Möbel), Westkirchener Straße, Ennigerloh Stadtkern (derzeit Horizonte), Dorfstraße, Ostenfelde (derzeit Gartencenter Senger) und Gerhard-Frede-Straße, Westkirchen (derzeit Poggel Polstermöbel).

Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Erweiterungen der Verkaufsfläche dieser Betriebe unter Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Versorgungsstruktur in Ennigerloh sowie in den Nachbarkommunen (§ 11 (3) BauNVO) und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des (LEP NRW) möglich.

9 Fortschreibung der Ennigerloher Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der Definition des Sonderstandortes sowie der Nahversorgungsstandorte stellt die Ennigerloher Sortimentsliste ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten**, **zentrenrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig.[48]

Grundsätzlich orientiert sich die Fortschreibung der Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009. Einzelne Neubewertungen tragen sowohl veränderten Marktbedingungen (wie Betriebsformenwandel im Einzelhandel, kundenseitige Inanspruchnahme etc.), Veränderungen in der spezifischen Angebotssituation und den zukünftigen Entwicklungsabsichten in Ennigerloh Rechnung.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt.[49] Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z.B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

[48] vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

[49] vgl. dazu u.a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.01.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

Entwurf

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden.[50] Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt vor allem auch im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen.[51]

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente[52] zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort, an dem die Sortimente angeboten werden, sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Angebotsmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-

[50] vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

[51] vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

[52] Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Hauptsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen (z.B. Glas, Porzellan, Keramik im Möbelhaus).

Entwurf

unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z.B. Nahrungs- und Genussmitteln oder Gesundheits- und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Ennigerloh – für den Einzelhandel in der Innenstadt keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z.B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. In Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß Anlage 1 sind bezugnehmend auf Ziel 2 (6.5.2) des Kapitels 6.5 Großflächiger Einzelhandel zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden in Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Entwurf

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

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Ennigerloher Sortimentsliste wurden, neben den landesplanerischen Vorgaben, insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ennigerloh näher betrachtet. Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren.

Herleitung der Ennigerloher Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus[53] stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimente im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbilden-

[53] vgl. dazu U. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

Entwurf

de“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes notwendig).

- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der stadtspezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

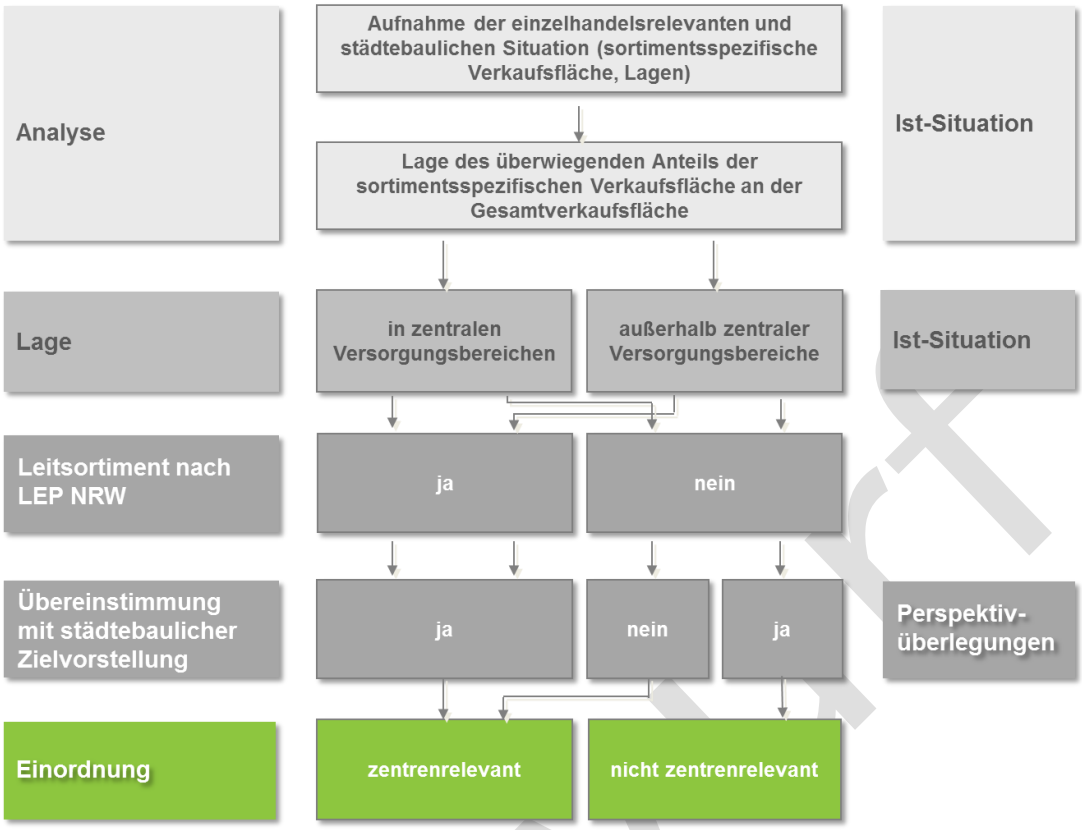
- Der Einordnung der Sortimente als Leitsortiment gemäß LEP NRW Kapitel 6.5 (Anlage 1) sowie
- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Ennigerloh selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Ennigerloh.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil im zentralen Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh angesiedelt ist, es aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Ennigerloher Zentrums besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Ennigerloh:

Entwurf

Abbildung 13: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Ennigerloh sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches im Stadtkern Ennigerloh aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Ennigerloh ergibt sich die im Folgenden dargestellte Ennigerloher Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Entwurf

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Ennigerloh

Zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Blumen	
Drogeriewaren	
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke[1,2]	
pharmazeutische Artikel[3]	
Zeitungen / Zeitschriften	
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bücher	medizinische und orthopädische Artikel[9]
Elektrokleingeräte	Musikinstrumente und Zubehör
Elektronik und Multimedia[5]	Papier, Büroartikel, Schreibwaren*
Erotikartikel	Schuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Spielwaren
Glaswaren, Porzellan, Keramik[6] / Haushaltswaren[7]	Sportartikel[10]
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportbekleidung und Sportschuhe
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Uhren / Schmuck
Hobbyartikel[8]	Wohndekorationsartikel[11]
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	
Nicht zentrenrelevante Sortimente ***(keine abschließende Auflistung)***	
Angler-, Jagdartikel und Waffen[4]	Matratzen[20]
Bauelemente / Baustoffe[12]	Möbel[21]
baumarktspezifisches Sortiment[13]	Pflanzen / Samen
Bettwaren[14]	Reitsportartikel[4]
Campingartikel[15]	Sportgroßgeräte[22]
Elektrogroßgeräte	Teppiche (Einzelware)
Gartenartikel und -geräte[16]	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
Kfz[18]-, Caravan[19]- und Motorradzubehör	Zoologische Artikel inkl. Heim- und Kleintierfutter[17], lebende Tiere
Kinderwagen	

Quelle: eigene Darstellung,
blau dargestellt: Leitsortiment gemäß LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel
rot dargestellt: im Vergleich zu 2009 abweichende Einordnung

Entwurf

Erläuterungen

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
3. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
4. ohne Schuhe und Bekleidung
5. dazu gehören u.a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
6. Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße
7. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
8. Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
9. dazu gehören u.a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
10. Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte
11. Kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen
12. inkl. Holz
13. dazu gehören u.a.: Bodenbeläge (inkl. Teppiche, Rollware), Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
14. Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
15. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
16. Gartenartikel und -geräte umfassen: Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
17. inkl. Hygieneartikel für Kleintiere
18. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
19. zum Caravanzubehör zählen u.a.: Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
20. Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
21. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
22. Sportgroßgeräte umfassen u.a.: Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

Entwurf

Die vorliegende Ennigerloher Sortimentsliste ist, wie eingangs erläutert, ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen, der landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ennigerloh. Sie ist uneingeschränkt im gesamten Stadtgebiet anwendbar. Gegenüber der bisherigen Sortimentsliste gemäß Einzelhandels-und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 ergeben sich durch redaktionelle Änderungen einerseits und die geänderte Sortimentssystematik (z.B. werden Sanitätswaren im Sortiment medizinische und orthopädische Artikel erfasst) andererseits kleinteilige Veränderungen. Dabei wurden beispielsweise auch unbestimmte Begriffe, wie beispielsweise Geschenkartikel oder Reformwaren, welche unterschiedlichen Sortimenten zuzuordnen sind, eliminiert. Erläuterungen einzelner Begriffe wurden unter der Sortimentsliste ergänzt.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für alle als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Besonders deutlich wird dies beispielsweise bei den Sortimenten Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Matratzen wo 90 bis 100 % außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angeboten werden.

In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich hingegen ein differenziertes Bild: Hier ist der Angebotsschwerpunkt einzelner Sortimente nicht im zentralen Versorgungsbereich konzentriert, wie es unter städtebaulich-versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wünschenswert wäre (beispielsweise in Bezug auf Elektronik / Multimedia, Lampen, Leuchten oder Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren).

Im Folgenden werden die maßgeblichen Veränderungen gegenüber der ortstypischen Sortimentsliste aus dem Jahr 2009 dargelegt:

- Das Sortiment **Fahrräder und technisches Zubehör** war bislang in der örtlichen Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant vertreten und wird in Ennigerloh aktuell vor allem im zentralen Versorgungsbereich angeboten. Im Hinblick auf ein vielfältiges Angebot zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches wird eine Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment empfohlen.
- Das Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** war bislang in der örtlichen Sortimentsliste als zentrenrelevant vertreten und wird in Ennigerloh aktuell vor allem außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowie ausschließlich als Randsortiment angeboten. Im Hinblick auf ein vielfältiges Angebot zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches wird weiterhin eine Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment empfohlen.
- Das Sortiment **Teppiche (Einzelware)** wird in Ennigerloh vor allem außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angeboten. Vor dem Hintergrund der örtlichen Situation wird damit eine Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen.
- Die Sortimente **Bettwaren / Matratzen**[54] werden in Ennigerloh ausschließlich als Randsortiment und vorwiegend außerhalb zentraler Lagen angeboten (Möbelanbieter). Aufgrund

[54] Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Sortiment abzugrenzen ist von der Warengruppe Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, die als zentrenrelevant eingestuft wird.

Entwurf

der örtlichen Verkaufsflächenanteile in bzw. außerhalb zentraler Lagen aber vor allem auch aufgrund der Beschaffenheit des Sortiments Bettwaren / Matratzen (u.a. Raumbedarf, Transportfähigkeit) wird die Einstufung als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

- Das Sortiment **Sportgroßgeräte** (dazu zählen z. B. Boote oder Billiardtische) wurde in der Fortschreibung der Sortimentsliste als Teilsortiment ausgegliedert und aufgrund seiner besonderen Angebotscharakteristika (u.a. Platzbedarf, Transportfähigkeit) als nicht zentrenrelevant eingestuft.

10 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Ennigerloh** (vgl. Kapitel 7.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ennigerloh abgeleitet werden.

Die als **Grundsätze** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsvorhaben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtstädtischen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z.T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in Ennigerloh und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Grundsätze auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab Folgendes herauszustellen:

- Die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

Entwurf

- Das Einzelhandelskonzept ist mit seinen Zielen und Grundsätzen nach Ratsbeschluss als **städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** in der Bauleitplanung "zu berücksichtigen". Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch Umsetzung in Bauleitplanungen bzw. in Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich.

  Bei der Umsetzung der städtebaulichen Ziele und Grundsätze dieses Einzelhandelskonzeptes bei Bauleitplanungen, die Vorhaben des großflächigen Einzelhandels betreffen, ist grundsätzlich zu prüfen, welche **Ziele und Grundsätze des Kapitels 6.5 LEP NRW** (Ziele 6.5-1 bis Ziel 6.5-10) zu beachten sind. Diese Prüfung beschränkt sich im Einzelfall nicht allein auf die in den nachfolgenden Kapiteln 10.1.-10.3 benannten Ziele des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (2017).

  In der Planungspraxis können die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügungsklausel des § 34 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

  - § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO zur Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten;
  - §11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);
  - § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
  - § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
  - Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen – also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden.

Entwurf

10.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (2017) dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesenen Bereich dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (dazu gehören gemäß Anlage 1 auch die gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel) ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen. Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

Darüber hinaus ist das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 zu beachten.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Ziel 6.5-2 auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dann dargestellt und festgesetzt werden, wenn sie nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ziel

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung eines funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereiches sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Ennigerloher Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen **im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Stadtkern Ennigerloh)** liegen.

b. Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können **in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen** (bau-und planungs-

Entwurf

rechtliche Steuerung). Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind hierbei auszuschließen.

c. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk).

Ausnahme

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg"), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Erläuterungen zu Grundsatz 1

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im zentralen Versorgungsbereich oder an ergänzenden Nahversorgungsstandorten liegen.

Um eine Kompatibilität zur „hierarchische Ordnung" der Standortstruktur mit dem zentralen Versorgungsbereich und seiner funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und darüber hinaus durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie bzw. dem Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- sowie Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Dabei geht es grundsätzlich nicht darum den Wettbewerb an einzelnen Standorten (zentraler Versorgungsbereiche sowie auch ergänzenden Nahversorgungsstandorten) auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnahe Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt hat eine Versorgungsaufgabe für das gesamte Stadtgebiet. In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung, dass diese der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen, ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine

Entwurf

negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen.

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Diese Herangehensweise gilt ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und nicht für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere Drogerie- und Körperpflegeartikel (siehe dazu nachfolgenden Exkurs: Drogeriemarkt-Standorte in der Stadt Ennigerloh).

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (z.B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)[55] der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den ein Vorhaben fußläufig versorgen soll. Das funktionale Versorgungsgebiet wird für einzelne Teilbereiche in Ennigerloh anhand der zugewiesenen Versorgungsfunktion wie folgt definiert:

- Hauptgeschäftsbereich im Stadtkern: gesamtstädtische Versorgungsfunktion
- Nahversorgungsstandort Ostenfelder Straße: teilweise Nahversorgungsfunktion im Stadtkern sowie Ergänzungsfunktion zum zentralen Versorgungsbereich
- (solitäre) Nahversorgungsstandorte: Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete und / oder den jeweiligen Stadtteil

Im **kompakten Siedlungsbereich** des Ennigerloher Stadtkerns entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rund 600 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelvollsortimenter in einer Größenordnung von rund 1.200 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im

[55] Diese liegt derzeit bei rund 2.336 Euro pro Einwohner inkl. Back- und Fleischwaren (IFH Retail Consultants, Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017).

Entwurf

fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein.[56] Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde.

Um in dünner besiedelten oder aufgelockerten Siedlungsbereichen außerhalb des Stadtkerns (Stadtteile Enniger, Westkirchen, Ostenfelde) mit geringerer Bevölkerungsdichte, die ansonsten lediglich über geringfügige bzw. keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung weiterhin zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf weiter gefasste Siedlungsbereiche, innerhalb der Stadt Ennigerloh zurückgegriffen werden, die eine räumliche / funktionale Beziehung zu einem potenziellen Vorhabenstandort aufweisen (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet).

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** sind hingegen konsequent auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten. In Gewerbegebieten können z.B. kleinteilige Anbieter (wie sog. Convenience Stores) und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich sein.[57]

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o.a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Exkurs: Drogeriewaren in der Stadt Ennigerloh

Entwicklungen der Drogeriemarkt-Branche

Mit der Schlecker-Insolvenz im Jahre 2012 erlebten die Anzahl und der Umsatz der Drogeriemärkte in Deutschland einen deutlichen Einbruch. Die Zahl sank von 2011 bis 2012 von rund 10.250 auf 3.855 Märkte und damit um mehr als 60 %[58]. Damit einher ging eine deutliche Ausdünnung des Filialnetzes, was vor allem in dünner besiedelten Bereichen und im ländlichen Raum zu Versorgungslücken führte. Der Umsatz der Branche sank von 13,5 Mrd. Euro im Jahre 2011 auf 11,8 Mrd. Euro im Jahre 2012 um rund 13 %. Seither hat sich der Umsatz jedoch sehr gut erholt. Auch die Anzahl der Betriebe ist stetig angestiegen, wobei die Anzahl der Betriebe aus dem Jahre 2011 längst nicht erreicht wird. Im Jahre 2015 sind es 4.475 Märkte. Das entspricht einem Anteil von 43 % gegenüber

[56] Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %. Vergleichbares gilt – aufgrund der in der Regel höheren Flächenproduktivität – für Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rund 1.000 m².

[57] Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)
bei 500 Beschäftigten max. 50 m² Verkaufsfläche
bei 1.000 Beschäftigten max. 100 m² Verkaufsfläche

[58] vgl. KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Hrsg.): Trends im Handel 2025; 2016

2011. Dabei ist festzuhalten, dass besonders die Wettbewerber dm-drogerie markt und Rossmann deutliche Entwicklungen erfahren haben. Die „neuen" Märkte unterscheiden sich sowohl in den Verkaufsflächengrößen (500 - 800 m²) deutlich von Schlecker-Märkten (150 - 250 m²), als auch im Angebot sowie im Erscheinungsbild (breiteres Angebot, niedrige Regale, breitere Gänge, Lichtdesign etc.). Die Unternehmen wählen für die Ansiedlung von Drogeriemärkte vor allem Standorte mit hoher Kundenfrequenz, guter Verkehrsanbindung (guten Parkmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr) und entsprechend hohen Umsatzerwartungen (und nicht wie Schlecker mit geringen Ladenmieten in Randlagen oder Vorstädten). Folgende Standorte stehen im Blickwinkel der Expansion:

- innerstädtische 1A und 1B-Lagen
- Einkaufszentren
- Fachmarktzentren
- Nahversorgungs- und Stadtteilzentren
- Verbundstandorte mit gut frequentierten Lebensmittelmärkten

Die Expansionsbestrebungen der Unternehmen zielen damit nicht nur auf Lagen in den städtischen Zentren (zentralen Versorgungsbereichen) ab, sondern auch auf Lagen außerhalb der Zentren. Dabei handelt es sich sowohl um wohnsiedlungsräumlich integrierte Standorte als auch um nicht integrierte Standorte (an Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten bzw. an Fachmarktstandorten). Nicht zuletzt aufgrund ihrer Gesamtverkaufsfläche entwickeln moderne Drogeriemärkte außerhalb der Zentren jedoch eine Ausstrahlungskraft, die deutlich über den Nahbereich hinausreicht, so dass ihnen i.d.R. keine reine Nahversorgungsfunktion zukommt. Dabei findet aufgrund der Flächenansprüche, die unter 800 m² und damit unter der Großflächigkeit liegen, häufig keine eingehende planerische Auseinandersetzung mit entsprechenden Ansiedlungsbegehren statt.

Situation in der Stadt Ennigerloh

In der Stadt Ennigerloh gibt die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Anlass zur Diskussion dieser Thematik und der künftigen Steuerungsstrategie im Rahmen der Stadtentwicklung. Nachfolgend wird die spezifische Situation der Drogeriemärkte bzw. des Angebotes an Drogeriewaren in Ennigerloh erläutert und eine Handlungsempfehlung zum planerischen Umgang mit diesem Sortiment gegeben.

Das Angebot an Drogeriewaren wird generell vor allem in Fachmärkten (Drogeriemärkten), Fachgeschäften (Parfümerien) sowie als typisches Randsortiment in Lebensmittelmärkten (SB-Warenhaus, Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter) oder Apotheken angeboten. Im Stadtkern Ennigerloh (zentraler Versorgungsbereich) befindet sich ein Drogeriemarkt. Darüber hinaus wird das Angebot auch im zentralen Versorgungsbereich in weiteren Geschäften als Randsortiment in entsprechend geringerer Breite und Tiefe vorgehalten. Der Drogeriemarkt weist eine Verkaufsfläche von rund 600 m² auf und liegt noch im Rahmen heutiger Marktzutrittsgrößen. Häufig gestaltet sich die Suche nach geeigneten innerstädtischen Flächen vor dem Hintergrund des hohen Anteils kleinteiliger Strukturen nicht einfach, so dass auch Flächen außerhalb der Innenstadt nachgefragt werden.

Zur absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit von Drogeriewaren in der Stadt Ennigerloh ist folgendes festzuhalten:
In Ennigerloh leben rund 20.300 Einwohner. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik (ohne pharmazeutische, medizini-

sche Artikel) von 263 Euro / Kopf[59] bzw. 5,3 Mio. Euro insgesamt. Legt man die Flächenproduktivitäten der Marktführer zu Grunde (2015: dm-drogerie markt 7.110 Euro / m² Verkaufsfläche; Rossmann 5.340 Euro / m² Verkaufsfläche[60]) und geht davon aus, dass die Umsätze von Drogeriewaren zu rund 42 % von Drogerien selbst getätigt werden[61] ergibt sich (bei rechnerischer 100 % Abschöpfung der lokalen Kaufkraft) ein Potenzial für einen Drogeriemarkt mit Betriebsgrößen von 500 bis 800 m² Verkaufsfläche.
Das zeigt, dass Ennigerloh aus rein quantitativer Sicht gut ausgestattet ist.

Einordnung vor dem Hintergrund der landesplanerischen und kommunalen Ziele und Grundsätze

Die landesplanerischen und regionalplanerischen Zielsetzungen[62] sind für Einzelstandorte von Drogeriemärkten in einer Größenordnung von 500 bis 800 m² Verkaufsfläche nicht einschlägig (da sie nicht großflächig sind). Ansiedlungen von Drogeriemärkten (auch nicht großflächigen) an Standorte in Gemeinschaft mit anderen (Magnet-) Betrieben (z.B. Lebensmittelmärkten, Fachmarktzentren) sind üblicherweise als Einzelhandelsagglomerationen einzustufen. Von diesen dürfen im Sinne der Landesplanung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Dies impliziert insbesondere bei bestehenden, dezentralen Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten einen Ausschluss von Neuansiedlungen, auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Im Umkehrschluss sind Drogeriemärkte vorrangig in den zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Im Sinne des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ennigerloh (2009) bzw. der Ennigerloher Sortimentsliste (sowie auch der vorliegenden Fortschreibung) stellt das Sortiment Drogeriewaren ein zentrenrelevantes und gleichzeitig nahversorgungsrelevantes Sortiment dar. Bei der Bewertung eines Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Veränderungsvorhabens mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist der Grundsatz 1 heranzuziehen. Danach sollen entsprechende großflächige wie auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich liegen. Ausnahmsweise dürfen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. Dabei bedarf es mit Blick auf die geplante Umsatzerwartung der Marktführer (dm-drogerie markt und Rossmann) überschlägig einer Mantelbevölkerung von mindestens 15.000 Einwohnern im Nahbereich (600 m-Radius) eines Standortes, wenn die Nahversorgungsfunktion erfüllt werden soll. Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen bzw. der Siedlungsdichte in Ennigerloh ist für keinen Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein entsprechend ausreichendes Einwohnerpotenzial nachweisbar. Somit stellt sich im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausschließlich der zentrale Versorgungsbereich als Standort für Drogeriemärkte dar.

59 IFH Retail Consultants, Köln, 2017

60 GfK, TradeDimensions 31.12.2015

61 vgl. KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Hrsg.): Trends im Handel 2025; 2016

62 LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (2017)

10.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (2017) dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesenen Bereich dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen. Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

Darüber hinaus ist das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 zu beachten.

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ziel

Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Ennigerloher Stadtkerns als bedeutendster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.

Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (sowohl großflächige als auch kleinflächige) sollen **im zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Stadtkern Ennigerloh)** liegen.

b. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden.

Ausnahme 1

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg"), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet

Entwurf

- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Ausnahme 2

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können auch in Allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten oder Mischgebieten in Ennigerloh zugelassen werden, wenn sie nachweislich der Versorgung des umliegenden Gebietes dienen (sog. Gebietsversorger) bzw. – außerhalb des Kernortes – überwiegend auf die Versorgung des jeweiligen Ortsteiles ausgerichtet sind.

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptgeschäftsbereich zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Ennigerloher Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung muss dabei in Anbetracht seiner Bedeutung auf diesem zentralen Versorgungsbereich liegen. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- Die Lage des Vorhabenstandortes, im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) im Sinne einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum zentralen Versorgungsbereich erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für den zentralen Versorgungsbereich. Daher impliziert die Regel einen **grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevan-**

Entwurf

ten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Ennigerloh. Die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches erfordert es daher, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Sortimente (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens, in der Summe mehrerer solcher Vorhaben, städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dies z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich einfach umsetzbar. **Für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete stellt sich dieser Ausschluss** eher schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – dar.

Auch die Stadt Ennigerloh weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i.d.R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Ennigerloh entspricht. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können somit ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden. Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.

Entwurf

10.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (Ziel 6.5-1 LEP NRW) und
- der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Ennigerloh in den geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW) und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt (Ziel 6.5-5 LEP NRW) und
- die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 2.500 m² umfasst (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW)

Ziel

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Stadtkern) und Sonderstandort zur Sicherung sowie zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

a. Standorte für <u>großflächige</u> Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können im zentralen Versorgungsbereich (Stadtkern Ennigerloh) liegen.

b. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in bestehenden Sonderstandorten liegen.

c. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können vorrangig im zentralen Versorgungsbereich (Stadtkern Ennigerloh) und am Sonderstandort (sowie in Mischgebieten) liegen.

<u>Ausnahme 1</u>

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und

Entwurf

- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Ausnahme 2

Kfz- und Motorradhandel kann in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein (Einzelfallprüfung, gebietsbezogene Regelung nach Bebauungsplan).

Erläuterungen:

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Ennigerloher Sortimentsliste können im **zentralen Versorgungsbereich** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für die zentralen Versorgungsbereiche vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf städtebaulich geeignete Standorte zu konzentrieren. Voraussetzung hierfür ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) ist.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich (z.B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes der Stadt Ennigerloh sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Dabei dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche (Ziel 6.5-5 des LEP NRW), jedoch nicht mehr als maximal 2.500 m² Verkaufsfläche, nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.

Entwurf

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentsspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte nur im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bewertet werden.

10.3.1 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Das folgende Prüfschema dient zur **ersten Bewertung** neuer Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem darin formulierten Entwicklungsleitbild mit seinen Zielen, dem künftigen Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Ennigerloh zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine **erste Einordnung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

Erläuterungen zur Tabelle 15:

\+ zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ennigerloh

\- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ennigerloh

* Im Sinne der Grundsätze sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

** Vorrangstandort für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente verträglich gestalten. Zentrenrelevante Randsortimente müssen einen funktionalen Bezug zum Kernsortiment aufweisen.

Entwurf

Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Einzelhandelsbetrieb			Lage				
Kernsortiment	Verkaufs-fläche	Beispiel	ZVB	außerhalb ZVB	Sonderstandort	GE / GI	Ausnahmen
nahversorgungs-relevant	≤ 800 m²	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)	+	- **Ausnahme:** Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	- **Ausnahmen:** Einzelfallprüfung: Convenience-Store / Kiosk	Handwerker-privileg
	> 800 m²	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter	+	- **Ausnahme Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel:** Einzelfallprüfung: Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	- Einzelfallprüfung: bei Umstrukturierungen	-	-
zentrenrelevant	≤ 800 m²	Textilfachgeschäft oder -discounter, Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt, Musikfachgeschäft	+	- **Ausnahme:** Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Gebietsversorger, Zentrenverträglichkeit	-	-	Handwerker-privileg
	> 800 m²	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt	+	-	-	-	-
nicht zentrenrelevant	≤ 800 m²	Tapeten- und Teppichbodenfachmarkt, Zoofachmarkt	+	+	+* bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche	- Kfz-Handel	Handwerker-privileg
	> 800 m²	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter	+	+*	+** bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche	- Kfz-Handel	-

Quelle: eigene Darstellung

Entwurf

11 Aktualisierung und Fortschreibung

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel muss auch im Hinblick auf die Datengrundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ennigerloh berücksichtigt werden. Die Ennigerloher Einzelhandelslandschaft ist, wie auch bundesweit zu beobachten, durch permanente Veränderungen wie Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen aber auch Betriebsaufgaben gekennzeichnet. Daraus kann nicht zuletzt auch im Bereich der Nahversorgung ein neuer Handlungsbedarf resultieren. Um diesen rechtzeitig erkennen und darauf reagieren zu können, bedarf die Datenbasis bzw. Bestandserhebung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einer regelmäßigen Aktualisierung. Auf Grund der bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann dies zumindest für großflächige Einzelhandelsansiedlungen laufend erfolgen.

Die Daten können kontinuierlich in ein zugehöriges Geoinformationssystem eingepflegt werden. Zum anderen ist eine regelmäßige neue Vollerhebung des Ennigerloher Einzelhandels unumgänglich. Je nach Finanzierbarkeit sollte spätestens alle fünf Jahre eine vollkommene Neuerhebung des Einzelhandelsbestandes vorgenommen werden.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Das grundsätzliche Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ennigerloh im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf die integrierten Standorte der zentralen Versorgung zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch sind auf Grund der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse – z.B. im Bereich der Nahversorgung – unvorhergesehene Veränderungen und damit ein Bedarf zur Fortschreibung des Konzeptes nicht auszuschließen. Dieser Bedarf sollte erfahrungsgemäß etwa alle 5 Jahre von der Stadt Ennigerloh in Absprache mit den Verfahrensbeteiligten und gegebenenfalls mit anderen relevanten Akteuren bewertet werden. Insbesondere die konkretisierten Maßnahmenvorschläge des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und eventuell einer Fortschreibung. Für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann sich die Notwendigkeit einer Fortschreibung ergeben, wenn sich z.B. Einzelhandelszentralitäten im regionalen und kommunalen Zusammenhang stark verschieben sollten. Erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung stellen ebenfalls eine mögliche Ursache für eine Fortschreibung der Konzepte dar.

Von großer Bedeutung ist angesichts der dynamischen Entwicklung von Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel, dass allen Berechnungen und Bewertungen eine möglichst aktuelle Datenbasis zu Grunde gelegt wird. Das gilt in besonderem Maß für

- Einwohnerzahlen für die Stadt Ennigerloh und die umliegenden Städte und Gemeinden,
- sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern (Quelle: u.a. IFH Retail Consultants, Köln),

Entwurf

- Planvorhaben zum großflächigen Einzelhandel mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortiment, Verkaufsfläche, potenziellem Umsatz, Planungsfortschritt und geplantem Eröffnungstermin (Ennigerloh und Region),
- bestehende Einzelhandelsbetriebe mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortimenten, Verkaufsfläche, geschätztem Umsatz.

Fortschreibung qualitativer Kriterien

Neben den bereits beschriebenen Daten müssen auch die qualitativen Kriterien in regelmäßigen Zeiträumen (etwa alle 5 Jahre) kritisch überprüft und ggf. an neue Entwicklungen angepasst werden. Dazu zählen insbesondere die

- Anforderungen an Standorte für bestimmte Betriebsformen des großflächigen Einzelhandels (z.B. SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte, Bau- / Gartencenter, Möbel- / Einrichtungshäuser),
- als zentrenrelevant betrachteten Sortimente,
- Festlegungen zur Standortstruktur und zum zentralen Versorgungsbereich.

Anhang

Entwurf

A1 Verzeichnisse

Abkürzungen

Abs.	Absatz
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
etc.	etcetera
Fa.	Firma
GE-Gebiete	Gewerbegebiete
GI-Gebiete	Industriegebiete
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
i.d.R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
inkl.	Inklusive
insb.	insbesondere
i.S.v.	im Sinne von
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
max.	maximal
MI-Gebiete	Mischgebiete
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
S.	Satz
sog.	sogenannt
u.a.	unter anderem
Urt.	Urteil
v.	vom
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WA-Gebiete	Allgemeine Wohngebiete
WR-Gebiete	Reine Wohngebiete
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

Entwurf

Abbildungen

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau ... 19
Abbildung 2: Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel i.e.S. (2008 – 2018) (Nettoumsatz in Mrd. Euro) ... 20
Abbildung 3: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2006 – 2016 ... 21
Abbildung 4: Stationärer Handel und Internet-Handel ... 23
Abbildung 5: Verkaufsflächen in der Stadt Ennigerloh nach Warengruppen (in m²) ... 36
Abbildung 6: Verteilung des Einzelhandels nach Lagen ... 41
Abbildung 7: Verteilung der Verkaufsflächen (in m²) nach Lagen und Warengruppen ... 43
Abbildung 8: Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel ... 54
Abbildung 9: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit) ... 60
Abbildung 10: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2017 (mit Prognose für 2018*) ... 62
Abbildung 11: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Ennigerloh (quantitativer Orientierungsrahmen) ... 63
Abbildung 12: Standortstrukturmodell für die Stadt Ennigerloh ... 75
Abbildung 13: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten ... 94

Tabellen

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse ... 11
Tabelle 2: Definition von Lagekategorien ... 12
Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch) ... 14
Tabelle 4: Ennigerloher Stadtteile mit Einwohnerzahlen (gerundete Werte) ... 29
Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich (2017) ... 30
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Ennigerloh ... 31
Tabelle 7: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in der Stadt Ennigerloh nach Warengruppen ... 35
Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in der Stadt Ennigerloh nach Warengruppen ... 38
Tabelle 9: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Ennigerloh ... 39
Tabelle 10: Verteilung der Verkaufsflächen (in m²) nach Lagen und Warengruppen ... 42
Tabelle 11: Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh nach Warengruppen ... 48
Tabelle 12: Angebotssituation am Sonderstandort Westkirchener Straße nach Warengruppen ... 51
Tabelle 13: Wohnungsnahe Grundversorgung in den Stadtteilen ... 53
Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Ennigerloh ... 95
Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema) ... 112

Karten

Karte 1: Lage der Stadt Ennigerloh in der Region ... 27
Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur von Ennigerloh ... 28
Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich ... 30
Karte 4: Einzugsbereich des Ennigerloher Einzelhandels ... 33
Karte 5: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Ennigerloh ... 40
Karte 6: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Ennigerloh ... 44
Karte 7: Leerstände in der Stadt Ennigerloh ... 45
Karte 8: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh ... 48
Karte 9: Einzelhandelsbesatz am Sonderstandort Westkirchener Straße ... 51
Karte 10: Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Ennigerloh ... 55
Karte 11: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Ennigerloh mit 600 und 800 m-Isodistanzen ... 57
Karte 12: Räumliches Entwicklungsleitbild ... 68
Karte 13: Perspektivische Standortstruktur in Ennigerloh ... 77
Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Stadtkern Ennigerloh ... 81
Karte 15: Sonderstandort Westkirchener Straße ... 88

A2 Legende

Kartengrundlage



A4 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH Retail Consultants) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH Retail Consultants in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Stadt / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v.a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Abkürzung für das Sortiment „Glas, Porzellan, Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Hauptsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i.d.R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Randsortimente sind.

Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Stadt / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z.B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z.B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m².
Lebensmittel-vollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m² bis teilweise mehr als 10.000 m²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rund 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungs-relevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z.B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i.d.R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Stra-

ßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i.d.R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotenzial für gewachsene Zentren ist bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten i.d.R. nicht gegeben.
Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Kernsortimente, die i.d.R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z.B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Stadt haben kann.

Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort

Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i.d.R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

Sortimentsliste (ortstypische)

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.
Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell

	vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die Stadtspezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Stadt besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z.B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.
Stadtteil- / Ortsteilzentrum	Ein Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i.d.R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z.T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.
(Städtebaulich) Integrierte Lage	Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Ennigerloher Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Ennigerloh integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.
Supermarkt	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs,

	aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.
Verkaufsfläche	Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamtstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Stadt / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes" übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:
Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere

Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.