

# Fortschreibung Einzelhandelskonzept Ennigerloh

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen  
und Verkehr der Stadt Ennigerloh, 25. Februar 2019

# Anlass der Fortschreibung

- **Neue bundes- und landesrechtliche Vorgaben**
  - Novellierung des BauGB 2007, 2011 und 2013 (u.a. Vorhaben der Innenentwicklung gemäß § 13a; Bebauungspläne zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 9 (2a))
  - Landesentwicklungsplan NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel
- **Verschiedene Urteile**
  - u.a. zu den Themen Funktionseinheit und Abgrenzung bzw. gerichtliche Kontrolle zentraler Versorgungsbereiche
- **Veränderungen der Angebots- und Nachfragestruktur im Stadtgebiet**
  - Veränderung der Einzelhandelssituation, Neueröffnungen und / oder Schließungen von Einzelhandelsbetrieben
  - Planung zu Veränderungen von Einzelhandelseinrichtungen
  - Veränderung der Bevölkerungszahlen und der privaten Verbrauchsausgaben

# Untersuchungsaufbau

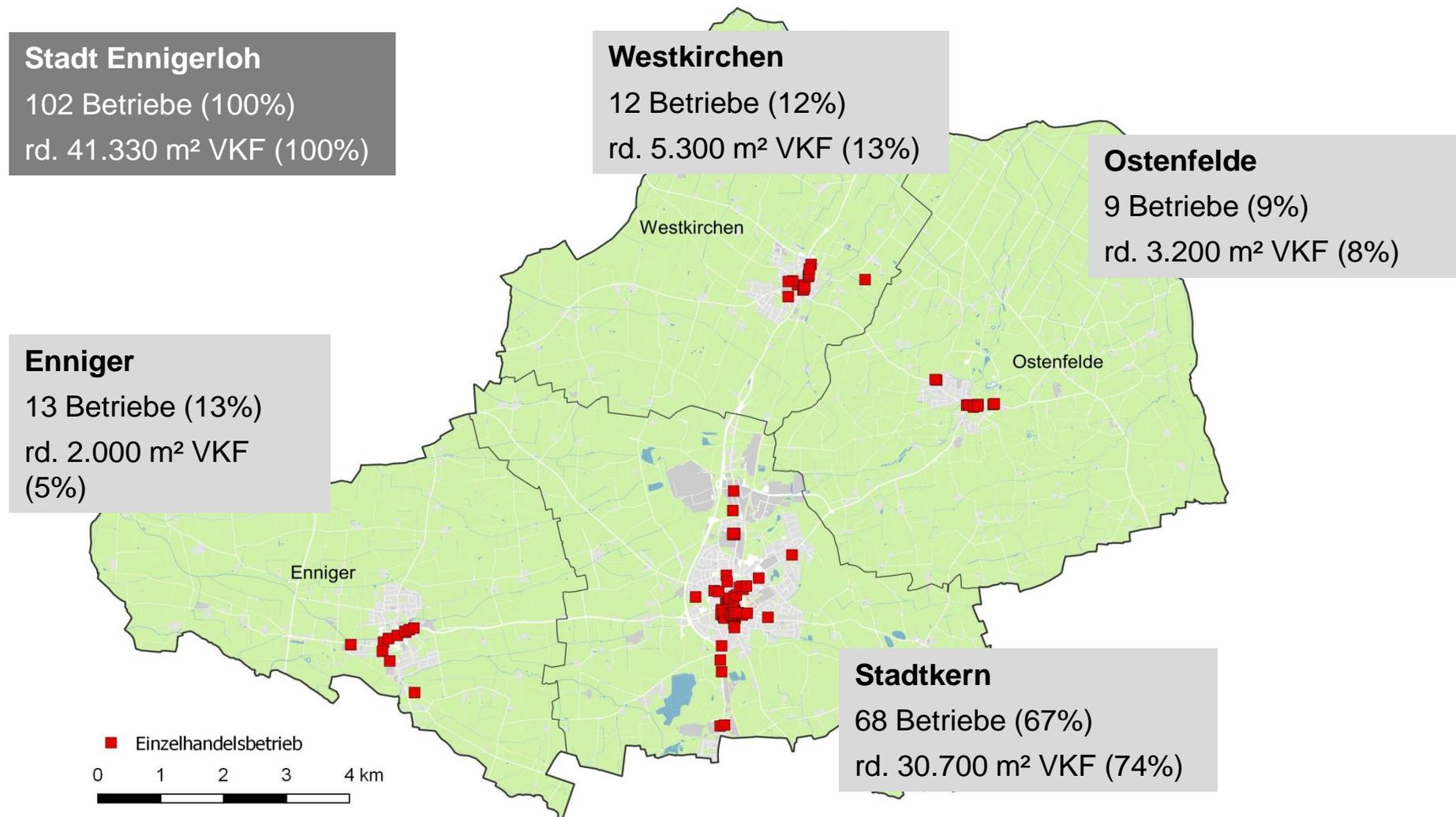


## Eckdaten der Analyse

Einwohner (31.12.2017).....	20.300
Anzahl der Betriebe .....	102
Verkaufsfläche .....	41.350 m <sup>2</sup>
davon in der Innenstadt	7.800 m <sup>2</sup> (19 %)
Verkaufsflächenausstattung.....	2,0 m <sup>2</sup> /EW
Großflächiger Einzelhandel .....	11 Betriebe (11 %) 27.800 m <sup>2</sup> VKF (67 %)
Verkaufsfläche (NuG) .....	10.100 m <sup>2</sup> (24 %)
Verkaufsflächenausstattung (NuG) .....	0,50 m <sup>2</sup> /VKF NuG pro EW
Zentralität (NuG) .....	1,00
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau .....	98,39
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft .....	117 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevanter Umsatz .....	104 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität .....	0,89

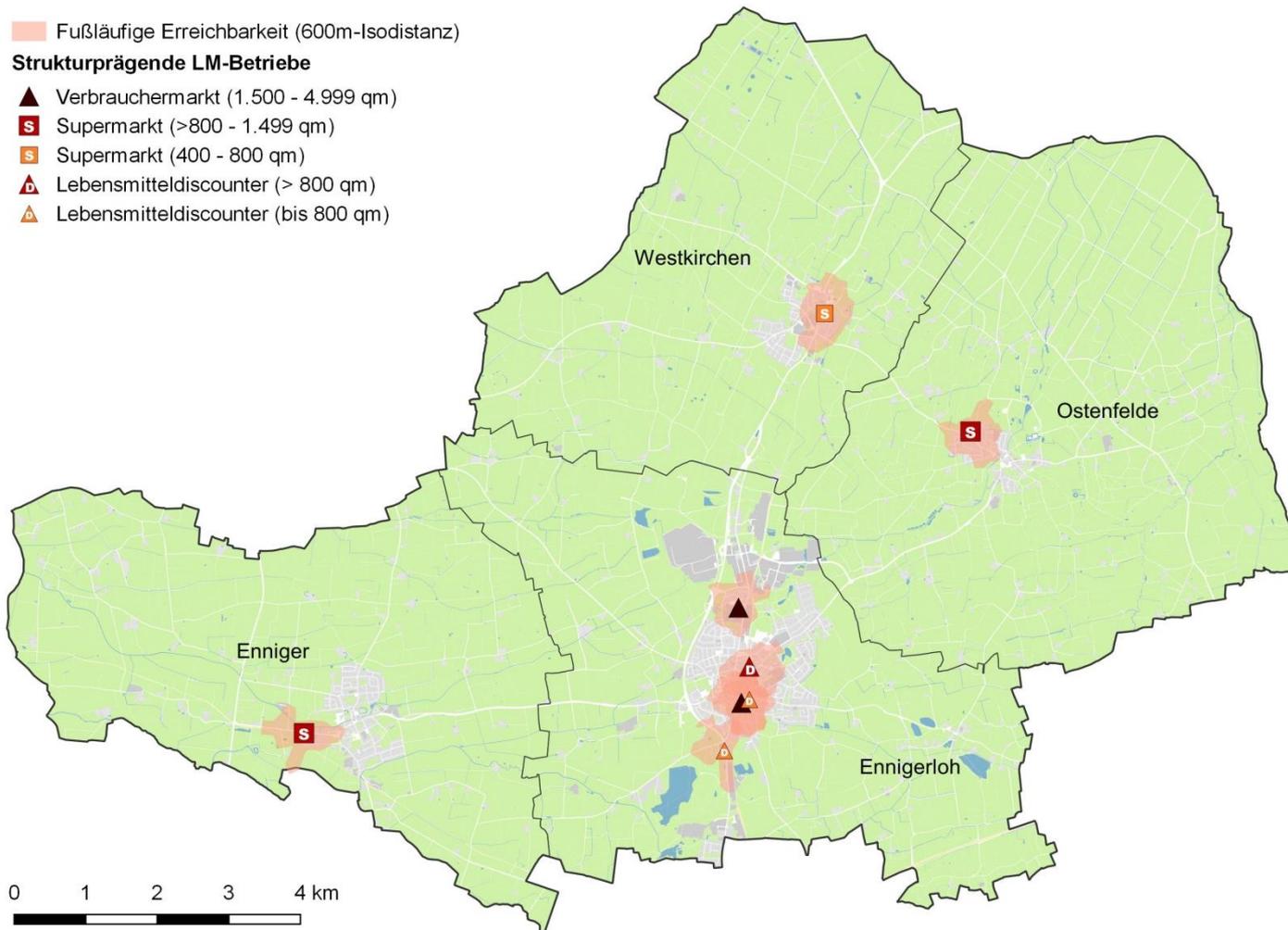
Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 12/2017; IFH Retail Consultants 2017, Köln; eigene Berechnung

# Räumliche Verteilung des Einzelhandels



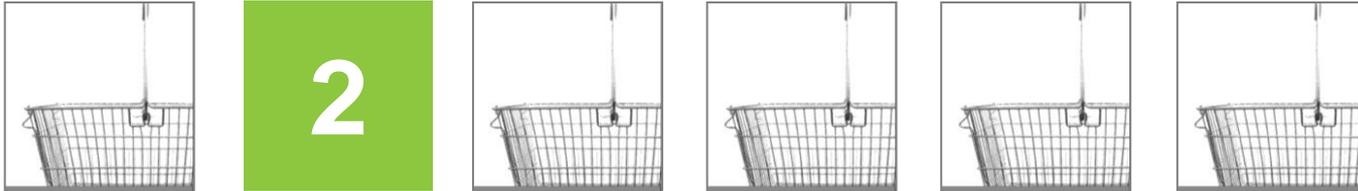
Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, Oktober 2017; eigene Berechnungen, gerundete Werte

# Nahversorgungssituation - räumlich



- 39 Betriebe mit Kernsortiment NuG (39 % aller Betriebe)
- rd. 10.100 m<sup>2</sup> VKF (24 % der GVKF)
- 0,50 m<sup>2</sup> VKF NuG/ Einwohner
- vielfältiger Betriebstypenmix
- Nahversorgung ist in den Stadtteilen weitreichend gegeben
- Siedlungsrandbereiche weisen Defizite hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten auf

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, Oktober 2017; eigene Berechnungen, gerundete Werte



## Konzeptionelle Bausteine

## Einzelhandelskonzept Ennigerloh

**Übergeordnete  
Entwicklungsziele**

**Standortstruktur**  
(Zentrale  
Versorgungsbereich,  
sonstige Standorte)

**Ennigerloher  
Sortimentsliste**

**Umsetzungs-  
empfehlungen**  
(Ansiedlungs-  
regeln)

Fundierte Grundlage für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen sowie zur Einzelhandelssteuerung in Ennigerloh

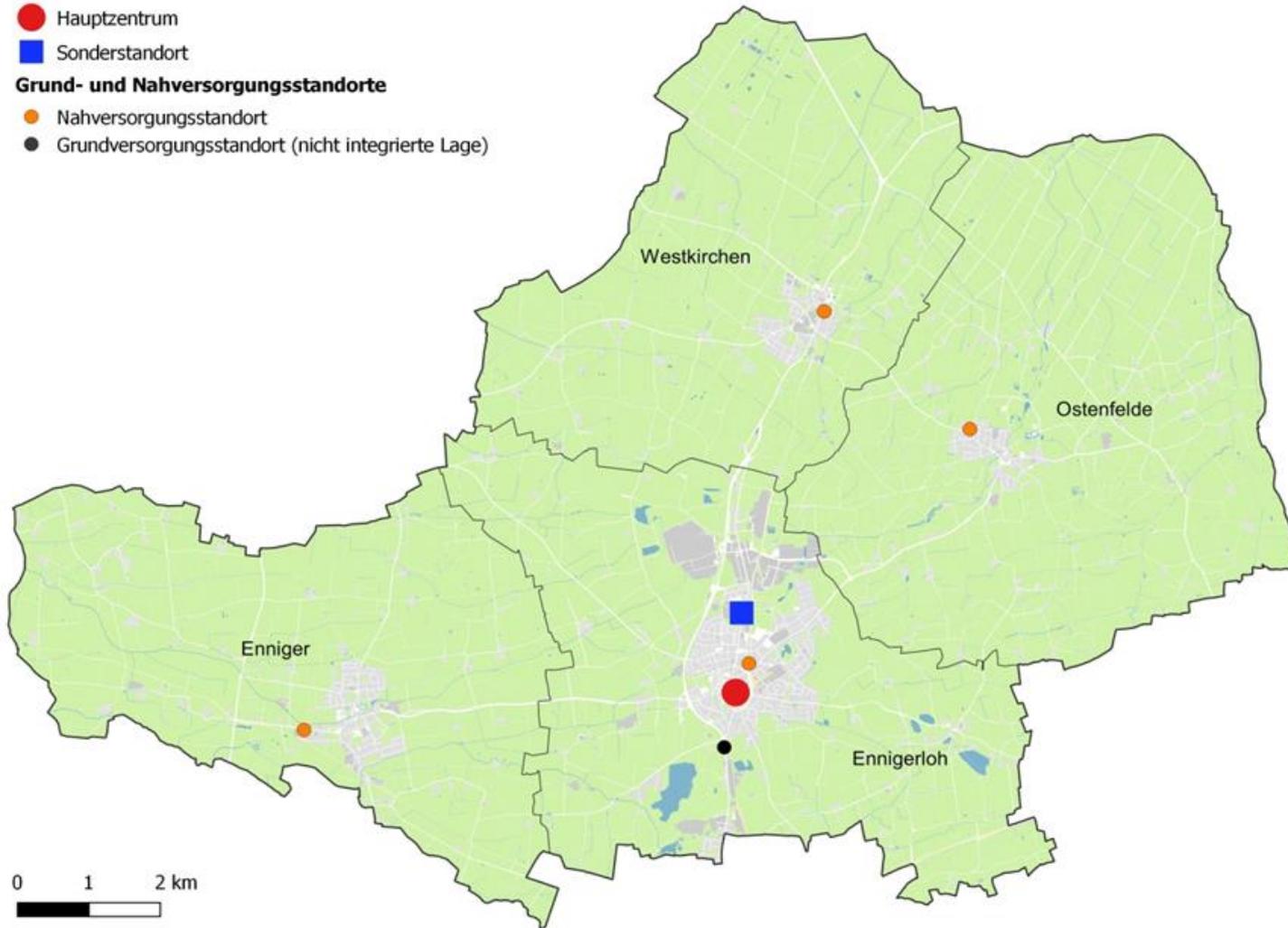
## Übergeordnete Ziele

- Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Ennigerloh als Grundzentrum
- Sicherung und Stärkung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion
- Sicherung und Stärkung der räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur
- Erhalt und Stärkung eines attraktiven Stadtkerns in Ennigerloh
- Sicherung und Stärkung eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet
- Zentrenverträgliche Entwicklung (ergänzender) großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel / Verhinderung konterkarierender Planungen

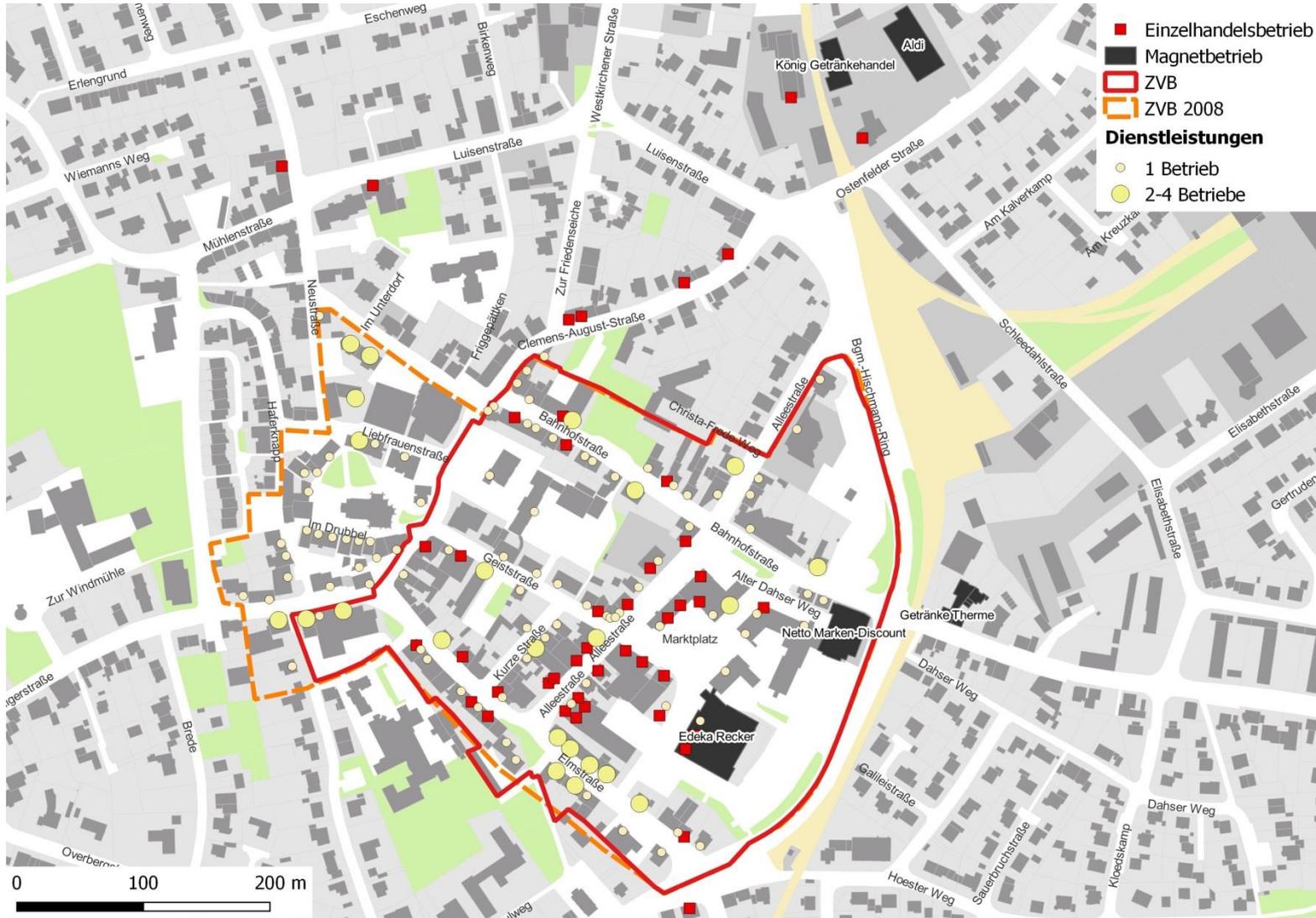
# Standortstrukturmodell



# Standortstruktur



# Stadtkern Ennigerloh – Abgrenzung



## Stadtkern Ennigerloh - Empfehlungen

- Arrondierung des Angebotsspektrums, Weiterentwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels
- Aktive Verbesserung des innerstädtischen Einzelhandels durch Etablierung von Fachgeschäften mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen (Alleestraße, Marktplatz, Elmstraße)
- Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- Stärkung der Multifunktionalität
- Digitalisierung als Chance nutzen
- Leerstandsmanagement
- Gestaltung des öffentlichen Raumes (Barrierefreiheit, Möblierung, etc.)
- Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels, d.h. Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Sondernutzungen im Straßenraum oder Schaufenstergestaltung

## Sonderstandort Westkirchener Straße

- Ausschluss von Erweiterungen bzw. Neuansiedlung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente ist im Einzelfall zu prüfen



# Zentrenrelevante Sortimente (Vorschlag 2018)

## Zentrenrelevante Sortimente

### hiervon nahversorgungsrelevant

Blumen

Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke<sup>1,2</sup>

pharmazeutische Artikel<sup>3</sup>

Zeitungen / Zeitschriften

Bekleidung

Bücher

Elektrokleingeräte

Elektronik und Multimedia<sup>5</sup>

Erotikartikel

Fahrräder und technisches Zubehör

Glaswaren, Porzellan, Keramik<sup>6</sup> / Haushaltswaren<sup>7</sup>

Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle

Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe

Hobbyartikel<sup>8</sup>

Lampen / Leuchten / Leuchtmittel

Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

medizinische und orthopädische Artikel<sup>9</sup>

Musikinstrumente und Zubehör

Papier, Büroartikel, Schreibwaren\*

Schuhe (ohne Arbeitsschuhe)

Spielwaren

Sportartikel<sup>10</sup>

Sportbekleidung und Sportschuhe

Uhren / Schmuck

Wohndekorationsartikel<sup>11</sup>

## Nicht zentrenrelevante Sortimente (Vorschlag 2018)

### Nicht zentrenrelevante Sortimente *(keine abschließende Auflistung)*

Angler-, Jagdartikel und Waffen<sup>4</sup>

Bauelemente / Baustoffe<sup>12</sup>

baumarktspezifisches Sortiment<sup>13</sup>

Bettwaren<sup>14</sup>

Campingartikel<sup>15</sup>

Elektro Großgeräte

Gartenartikel und -geräte<sup>16</sup>

Kfz<sup>18</sup>-, Caravan<sup>19</sup>- und Motorradzubehör

Kinderwagen

Matratzen<sup>20</sup>

Möbel<sup>21</sup>

Pflanzen / Samen

Reitsportartikel<sup>4</sup>

Sport Großgeräte<sup>22</sup>

**Teppiche (Einzelware)**

Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen  
(Indoor)

Zoologische Artikel inkl. Heim- und Kleintierfutter<sup>17</sup>,  
lebende Tiere

## **Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben 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 planungsrechtliche 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: Handwerkerprivileg

## Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

- 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.

Ausnahme1: Handwerkerprivileg

Ausnahme 2: kleinflächiger Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion in Allgemeinen Wohngebieten, Dorf- und Mischgebieten

## **Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten**

- a. Standorte für großflächige 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.

Ausnahme1: Handwerkerprivileg

Ausnahme 2: Kfz- und Motorradhandel in Gewerbegebieten