

# Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen

- Endbericht -



**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

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

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

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Ing. Tim Stein

**Dortmund, April 2010**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

## **Hinweis**

Es wird um Verständnis dafür gebeten, dass in diesem Bericht zur Bezeichnung von Personengruppen nicht die Formen beider Geschlechter verwandt werden, sondern lediglich die maskuline Form Verwendung findet. Hierfür sind ausschließlich Gründe der Lesbarkeit verantwortlich.

## Einleitung

Die Stadt Hattingen beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Bochum, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenstruktur auf eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die „Leitfunktion Einzelhandel“ einerseits eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums gewährleisten. Andererseits wird es hierdurch möglich, konkrete Entwicklungsziele auch für das nachgeordnete Nebenzentrum Welper und die Nahversorgungszentren in Blankenstein, Holthausen, Niederwenigern und an der Bruchstraße zu definieren sowie Entwicklungsperspektiven für die Ausbildung zentraler Bereiche in Winz-Baak aufzuzeigen. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption die alltägliche Lebensqualität in Hattingen durch eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und ausgebaut werden.

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

Aufbauend auf einer Erörterung möglicher Entwicklungsleitlinien in Form von Szenarien und einer Analyse von mittel- und langfristigen neuen Ansiedlungsspielräumen werden in diesem Konzept folgende Umsetzungsinstrumente erarbeitet und vorgestellt:

- eine gesamtstädtische, übergeordnete Zielstellung zur bestmöglich ausgewogenen Entwicklung des Einzelhandels in Hattingen,
- eine die landes- und bundesrechtlichen Vorgaben konkretisierende Beschreibung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum, Nebenzentrum Welper und der fünf Nahversorgungszentren, einschließlich einer Definition von spezifischen Versorgungsaufgaben und Sicherungs- bzw. Entwicklungszielstellungen je Zentrum,
- Hinweise für die quantitative und räumliche Entwicklung für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment,
- ein Handlungskonzept zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung in den jeweiligen Stadtteilen,

- die Hattinger Liste zentrenrelevanter Sortimente als bedeutende Grundlage für eine rechtssichere Bauleitplanung,
- Ansiedlungsleitsätze, mit denen vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereitet werden können,
- sowie nicht zuletzt Empfehlungen zur bauleitplanerischen Steuerung.

Auf Grund der strategischen Tragweite der Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht ausschließlich zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und den Auftraggebern (Stadt Hattingen, Industrie- und Handelskammer im mittleren Ruhrgebiet zu Bochum) abgestimmt, sondern in einem begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass alle relevanten örtlichen Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Hattinger Einzelhändlerschaft Berücksichtigung finden konnten.

Der Masterplan Einzelhandel erlangt seine volle Gestaltungswirkung durch eine kombinierte Anwendung der genannten Umsetzungsinstrumente, verbunden mit einem Beschluss des Gesamtkonzeptes durch die zuständigen kommunalen Gremien als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

## Inhalt

Einleitung	i
Inhalt	iii
Abkürzungsverzeichnis	v
<b>1 Aufgabenstellung und Methodik</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung	4
1.3 Methodik	6
<b>2 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>13</b>
2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	13
2.2 Angebotsanalyse	16
2.3 Nachfrageanalyse	22
2.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	22
2.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	27
2.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden	31
2.4 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur im Bestand	39
2.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien	40
2.4.2 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur	44
2.4.3 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	48
2.4.4 Standortmerkmale des Nebenzentrums Welper	68
2.4.5 Standortmerkmale der Nahversorgungszentren	71
2.5 Analyse und Bewertung sonstiger bedeutender Standortbereiche	74
2.5.1 Einzelhandelsagglomerationen in integrierter Lage: „Nahversorgungsstandorte“	75
2.5.2 Einzelhandelsagglomerationen in nicht integrierter Lage	78
2.5.3 Hattinger Standortbesonderheit: Hofläden	82
2.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Hattingen	83
2.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Hattingen	99
<b>3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>106</b>
3.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für Hattingen	106
3.2 Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen	109
3.2.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	109

3.2.2	Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung	111
3.2.3	Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Hattingen	119
3.3	Räumliche Entwicklungsszenarien und übergeordnete Entwicklungsleitlinien für Hattingen	125
3.3.1	Szenario 1: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung	126
3.3.2	Szenario 2: Bestmögliche Nahversorgung	128
3.3.3	Szenario 3: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes	129
3.4	Die räumlichen Entwicklungsleitlinien für Hattingen	131
<b>4</b>	<b>Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept</b>	<b>133</b>
4.1	Das Zentrenkonzept	133
4.1.1	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Hattingen	133
4.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	135
4.1.3	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Welper	147
4.1.4	Fünf Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche	150
4.2	Das Nahversorgungskonzept	158
4.3	Empfehlungen zum Umgang mit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklungen	163
4.4	Zusammenfassung: Das gesamtstädtische Zentren- und Standortkonzept	166
4.5	Entwicklungsaspekte für Hofläden in Hattingen	167
4.6	Die Sortimentsliste für Hattingen	168
4.7	Ansiedlungsleitsätze	172
4.8	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	178
4.9	Prozessfortführung und Fortschreibung	181
<b>5</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>183</b>
	Anhang	I
	Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente	I
	Literatur und sonstige Quellen	VI
	Abbildungsverzeichnis	VIII
	Tabellenverzeichnis	XI
	Glossar	XIV

## Abkürzungsverzeichnis

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

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

# 1 Aufgabenstellung und Methodik

## 1.1 Ausgangslage und Problemstellung

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

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

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

Dieser Bericht stellt eine Aktualisierung und Vertiefung bereits vorliegender Konzepte – etwa des ‚Entwicklungskonzeptes Hattingen – Leitlinien für den Einzelhandel‘ der Stadt Hattingen aus dem Jahre 1999<sup>1</sup> und des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet<sup>2</sup> dar und fasst den intensiven Diskussionsprozess zwischen der Verwaltung, der Industrie- und Handelskammer, der Politik, den örtlichen und regionalen Akteuren sowie dem Gutachterbüro Stadt + Handel zusammen, der während der Erarbeitungsphase zwischen November 2007 und September 2008 gemeinsam geführt wurde.

---

<sup>1</sup> Vgl. GMA (1999): Entwicklungskonzept Hattingen – Leitlinien für den Einzelhandel. Köln

<sup>2</sup> Vgl. BBE (2007): Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche Fortschreibung 2007. Köln

Der kommunale Masterplan Einzelhandel soll als politisch gestütztes Instrument<sup>3</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

## **Städtebauliche Einordnung eines Masterplans Einzelhandel**

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

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

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

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

---

<sup>3</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des kommunalen Masterplans Einzelhandel ist die politische Bekräftigung des Konzeptes – verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfaltet der Masterplan seine Potenziale als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Hattingen, insbesondere des Innenstadtzentrums.

## Rechtliche Einordnung eines Masterplans Einzelhandel

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

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da das Steuern im Einzelfall auch die Untersagung oder die Einschränkung eines Vorhabens bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. So ist zum Beispiel zur sortimentspezifischen Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.<sup>4</sup> Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (etwa die Hattinger Innenstadt oder das Nebenzentrum Welper) gehört.

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

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (denen ein solcher Masterplan Einzelhandel gleichzustellen ist) im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB veran-

---

<sup>4</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

kert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

Auch im LEPro NRW ergeben sich im Rahmen der Einführung des neuen § 24 a detaillierte Ziele etwa in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente und den großflächigen Einzelhandel, um die zentralörtlichen Funktionen zu schützen und die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

## **Wirtschaftliche Einordnung eines Masterplans Einzelhandel**

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

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

## **1.2 Zielsetzung**

Das Ziel des kommunalen Masterplans Einzelhandel besteht darin, der Stadt Hattingen eine aktuelle, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis sowie Empfehlungen zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben

- zur Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- zur Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung
- zum Umgang mit den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen
- für künftige Bauleitplan-Aufstellungs- und Änderungsverfahren
- zur Steuerung und Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente
- und nicht zuletzt für die interkommunale Abstimmung und die kommunale Abwägung

zur Verfügung zu stellen.

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

Im Einzelnen wurden folgende Untersuchungsfragen verfolgt:

- Welche sozioökonomischen Kenngrößen sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen? Wie stellt sich die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Hattingen sortiments- und standortspezifisch dar?
- Welche städtebaulichen Potenziale und Defizite sind erkennbar, und welche Stärken und Schwächen weist Hattingen als Einkaufsstandort gesamtstädtisch sowie standortbezogen auf?
- Welche Perspektiven und Zielsetzungen sind für die Einzelhandelsstruktur zu entwickeln? Welche Entwicklungsleitlinien sollten mit dem Masterplan Einzelhandel verfolgt werden? Welche Konsequenzen für die Stadtentwicklung sind damit jeweils verbunden? Welche Strategien und Maßnahmen können die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung von Hattingen mit Blick auf die Entwicklungsziele verbessern?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche als Schutzgut im Sinne des Planungsrechts für Hattingen räumlich-funktional herzuleiten und konkret abzugrenzen? Wie stellen sich die städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in diesen zentralen Versorgungsbereichen sowie in den sonstigen integrierten sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen dar?
- Wie ist die Kommune hinsichtlich der bauleitplanerischen Instrumente aufgestellt? Welche bau- und planungsrechtlichen Aspekte und Regelungsvorschläge sollten künftig Berücksichtigung finden?

## 1.3 Methodik

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

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

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale werden im Rahmen dieses Masterplans Einzelhandel folgende empirische Bausteine zu Grunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

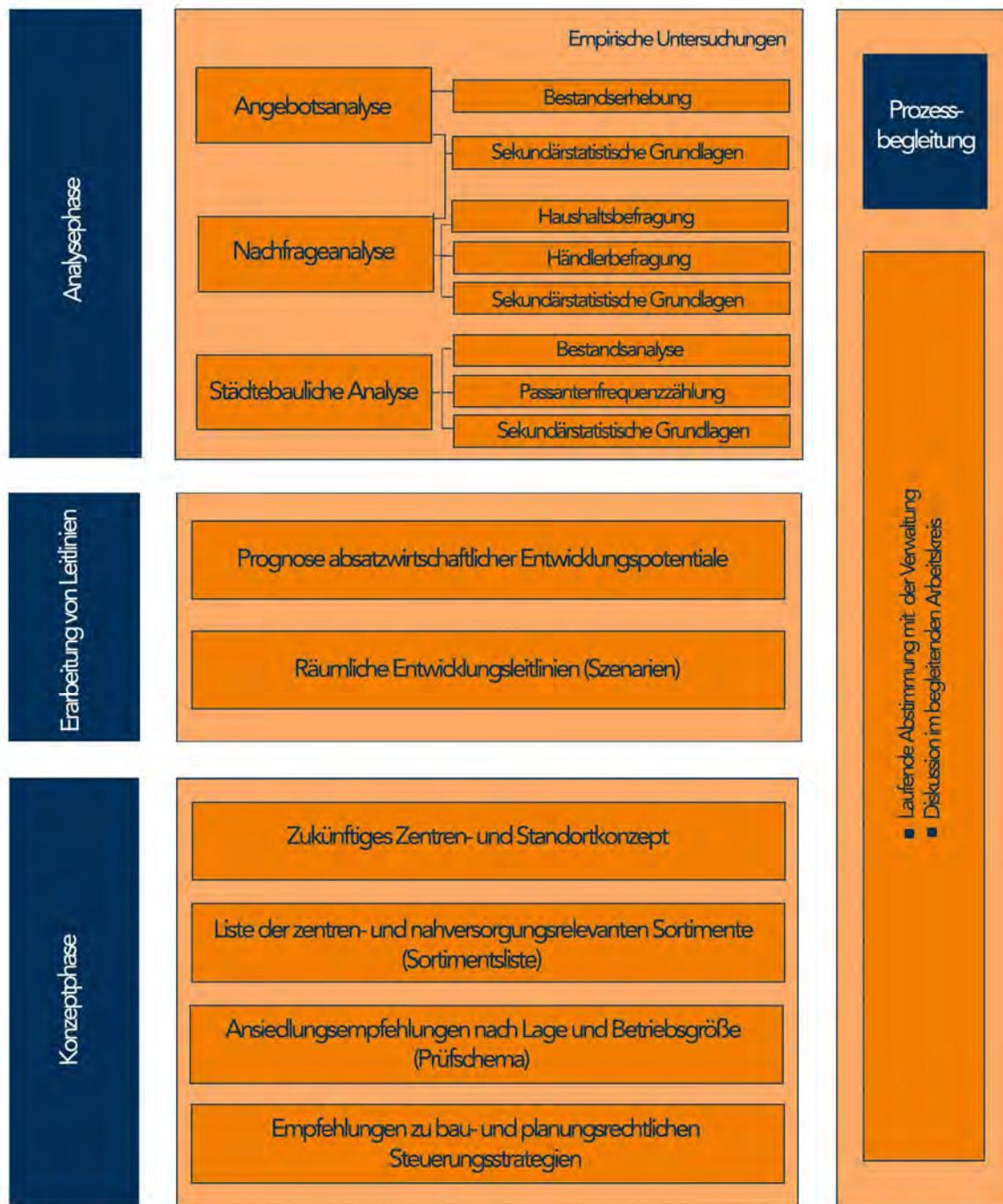
- Bestandserhebung Einzelhandel, sowie zentrenergänzende Funktionen in den Zentren
- Bestandsanalyse Städtebau mit Passantenfrequenzzählung<sup>5</sup>
- Telefonische Haushaltsbefragung
- Einzelhändlerbefragung

Alle Erhebungen wurden vom 26. November 2007 bis einschließlich zum 08. Februar 2008 durchgeführt. Die tatsächlichen Angebots- und Nachfrageverhältnisse der Einzelhandelsbetriebe sind auf diese Weise detailliert abgebildet und ermöglichen eine genaue, sortimentspezifische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Hattingen. Weiterhin wird durch die Aufnahme der städtebaulichen Struktur und Zuordnung der Betriebe zu städtebaulichen Lagen ein räumlicher Bezug hergestellt, der eine Lenkung der räumlichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in Hattingen zulässt.

---

<sup>5</sup> Die Passantenfrequenzzählung wurde nicht vom oder im Auftrag des Gutachterbüros Stadt + Handel durchgeführt, sondern – initiiert durch die Wirtschaftsförderung Hattingen und in enger Abstimmung mit dem Gutachterbüro – durch eine Schulklasse im Rahmen eines Schulprojektes.

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Masterplan Einzelhandel



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Einzelhändlerbefragung	Passantenfrequenz-zählung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch eine Schulklasse im Auftrag der Wirtschaftsförderung der Stadt Hattingen
Zeitraum	48.-49. KW 2007	49. KW 2007	06. KW 2008	16.-17. KW 2008
Methode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung (n = 575)	halbstandardisierter Fragebogen (n = 32)	Zählung an neun Zählpunkten in der Innenstadt
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/ Erhebung zentrenergänzende Funktionen in den Zentren (inkl. OG in der Innenstadt)	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte, Verkehrsmittelwahl	Angebotslücken und Umsatzherkunft Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Erörterung von gesamtstädtischen Entwicklungsideen	Passantenfrequenz pro Stunde

Quelle: eigene Darstellung

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

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

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch der Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes<sup>6</sup> vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

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

---

<sup>6</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

## Bestandsanalyse Städtebau mit Passantenfrequenzzählung

Für das Innenstadtzentrum, das Nebenzentrum Welper, die Nahversorgungszentren sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte wurden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Hattinger Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

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

Zur methodischen Untermauerung der Bestandsanalyse wurden an ausgewählten Standorten im Innenstadtzentrum durch eine Schulklasse Passantenfrequenzzählungen durchgeführt. Sie zielen auf drei Gesichtspunkte:

- Die gewonnenen Daten dienen zum einen der Analyse städtebaulicher und funktionaler Angebotsstrukturen;
- Zum anderen leisten sie einen Beitrag zur Ermittlung städtebaulicher Handlungsfelder im Rahmen eines kommunalen Masterplans Einzelhandel.
- Die erhobenen Daten finden auch bei der Bewertung des städtebaulichen Erfolgs von zukünftigen Vorhaben im Sinne des kommunalen Masterplans Anwendung. Denn durch Nachuntersuchungen können die vorliegenden mit den neu gewonnenen Informationen aus der Passantenfrequenzzählung verglichen werden.

## Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 575 Bürgern geführt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Hattingen ist dabei für die Befragungsstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Ebenso hat Berücksichtigung gefunden, dass zumeist die weiblichen Haushaltsmitglieder für den (Versorgungs-)Einkauf zuständig sind<sup>7</sup>. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So

---

<sup>7</sup> Der Anteil weiblicher Befragter an der Gesamtzahl der Befragten beträgt daher rund zwei Drittel.

können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Hattingen selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse zwischen den Hattinger Stadtteilen ermittelt.

## **Einzelhändlerbefragung**

Die Einzelhändlerbefragung ist für den Masterplan Einzelhandel der Stadt Hattingen von hoher Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die weder allein durch die Bestandsaufnahme noch durch die Haushaltsbefragungen ermittelt werden können.

Ausgewählte Einzelhändler in den zentralen Versorgungsbereichen sind in einem persönlichen leitfadengestützten Gespräch zur Einzelhandelssituation befragt worden. Die Bewertungen der Händler werden so für die Gutachter auf Grund des Argumentationszusammenhanges nachvollziehbar und transparenter als es durch eine schriftliche Befragung mit dem Fragebogen möglich ist.

Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung sind sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Aufenthaltsqualität der Innenstadt abgefragt worden. Somit werden neben statistischen Kenngrößen wie Betriebsgröße, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen und -veränderungen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen werden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf den Betriebsnamen anonymisiert.

## **Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis**

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro, der Verwaltung und der Industrie- und Handelskammer zu Bochum wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Masterplans Einzelhandel eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in den Masterplan Einzelhandel einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis dreimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme eingeladen:

Für die Stadt Hattingen:

- Techn. Beigeordneter Wolfgang Schommer
- Vertreter des Fachbereiches Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Touristik
- Vertreter des Fachbereiches Stadtentwicklung, Bauordnung und Stadtverkehr

Für den Einzelhandel:

- Vertreter der Industrie- und Handelskammer im mittleren Ruhrgebiet zu Bochum
- Vertreter des Einzelhandelsverbandes Südwestfalen
- Vertreter des Stadtmarketings Hattingen e.V.
- Vertreter des örtlichen Einzelhandelsverbandes

An jeder Sitzung haben zudem die zuständigen Vertreter des Gutachterbüros teilgenommen.

## 2 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Masterplans Einzelhandel wichtigen Angebots- und Nachfragedaten und andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Hattingen. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

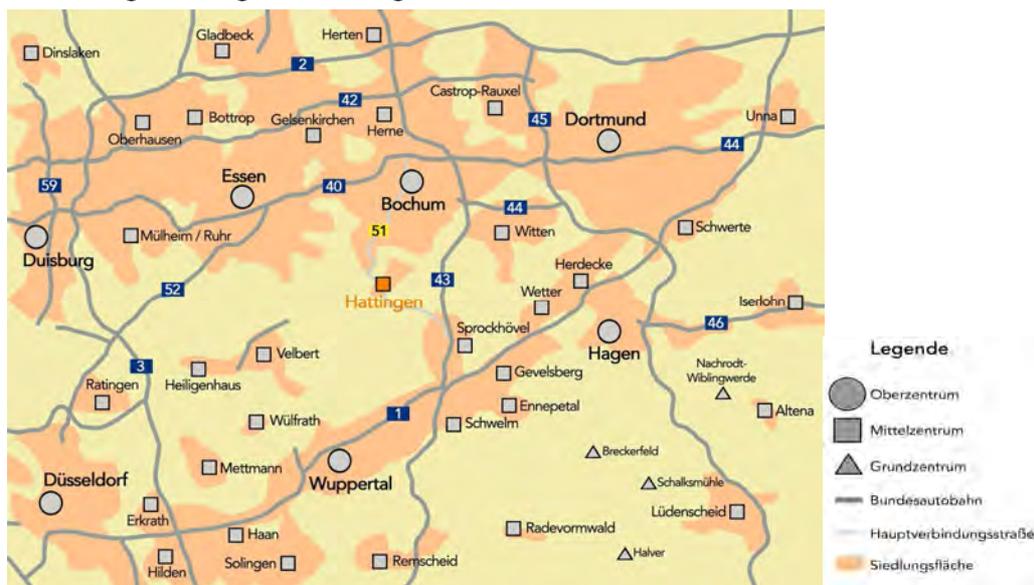
### 2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 3.2 näher erläutert.

#### Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Hattingen – im Ruhrtal gelegen – liegt nordwestlich im Ennepe-Ruhr-Kreis am südlichen Rand des polyzentralen Verflechtungsraumes Ruhrgebiet. Im geltenden LEP NRW ist Hattingen als Mittelzentrum in Ballungsrandzone ausgewiesen. Diese Funktionszuweisung ist jedoch unter Berücksichtigung der polyzentrischen Struktur des Ruhrgebiets zu betrachten, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich mit den Oberzentren Bochum, Dortmund, Essen, Hagen und Wuppertal starke Wettbewerbsstandorte. Des Weiteren grenzen die Mittelzentren Sprockhövel, Velbert und Witten an Hattingen (vgl. die nachstehende Abbildung).

Abbildung 2: Lage in der Region



Quelle: eigene Darstellung; LEP 1995

Hattingen setzt sich aus den elf Stadtteilen Blankenstein, Bredenscheid-Stüter, Hattingen-Mitte, Holthausen, Niederbonsfeld, Niederelfringhausen, Niederwenigern, Oberelfringhausen, Oberstüter, Welper und Winz-Baak zusammen (vgl. nachstehende Abbildung).

Abbildung 3: Siedlungsstruktur in Hattingen



Quelle: eigene Darstellung

Wie die obige Abbildung verdeutlicht, weist die Stadt Hattingen mit rd. 71 km<sup>2</sup> eine große Fläche auf. Allerdings konzentrieren sich die Siedlungsbereiche überwiegend im Norden des Stadtgebietes.

Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Hattingens rd. 57.300 Einwohner<sup>8</sup>, davon leben rd. 36 % der Einwohner im Stadtteil Hattingen-Mitte. Nachfolgend weisen die Stadtteile Winz-Baak mit rd. 7.900 Einwohnern und Welper mit rd. 7.300 Einwohnern die größten Anteile auf.

Die übrigen Bevölkerungsanteile verteilen sich auf die weiteren Stadtteile. Einzig die Stadtteile Holthausen und Niederwenigern können mit einem Bevölkerungsanteil von rd. 10 % einen weiteren nennenswerten Anteil aufweisen (vgl. nachstehende Tabelle).

**Tabelle 2: Die Bevölkerungsverteilung in Hattingen**

Stadtteil	Einwohner	Anteil in %
Blankenstein	2.813	4,9
Bredenscheid-Stüter	3.350	5,8
Hattingen-Mitte	20.615	36,0
Holthausen	5.921	10,3
Niederwenigern	6.013	10,5
Welper	7.329	12,8
Winz-Baak	7.932	13,8
Sonstige	3.351	5,8
<b>Summe</b>	<b>57.324</b>	<b>100</b>

Quelle: Stadt Hattingen, Bevölkerungsstatistik Stand 30.06.2007

## Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Hattingen wird über die Anschlussstellen Witten-Herbede und Sprockhövel an die Bundesautobahn 43 und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Des Weiteren wird durch die Bundesstraße 51, die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, und weitere nördlich gelegene Bundesautobahnen die gute Anbindung Hattingens für den MIV gesichert.

Hattingen verfügt durch den Haltepunkt Hattingen Mitte über einen funktionsstarken ÖPNV-Haltepunkt. Durch den ZOB werden sämtliche Stadtteile durch Buslinien an die Hattinger Innenstadt angebunden. Allerdings ist die Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn über die Hauptbahnhöfe in Essen und Bochum, die im SPNV-Netz über die S-Bahnlinie 3 und die Stadtbahnlinie 308 erfolgt, verbesserungsfähig.

Die verkehrliche Anbindung Hattingens sowohl bezogen auf den MIV als auch auf den ÖPNV ist demnach als überwiegend positiv zu werten.

<sup>8</sup> Vgl. Stadt Hattingen (2008): Bevölkerungsstatistik (Stand der Daten: 30.06.2007): 57.324 Einwohner

## 2.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 364 Betriebe in Hattingen verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 67.200 m<sup>2</sup>. Die Anzahl und die Gesamtverkaufsfläche der erfassten Betriebe veränderten sich gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 1999 (GMA) innerhalb eines begrenzten Rahmens und spiegeln die bundesweit vorzufindenden Trends im Einzelhandel – Verringerung der Betriebsanzahl bei gleichzeitiger Erhöhung der Verkaufsfläche – wider (vgl. folgende Tabelle)<sup>9</sup>.

Hinweis: das sich in baubefindliche Einkaufscenter Reschop Carré konnte im Rahmen der Strukturanalyse noch nicht Berücksichtigung finden. Auf Grund der absehbaren Strukturprägung wurde es im Rahmen der Ermittlung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens berücksichtigt ebenso wie bei der Erarbeitung der konzeptionellen Bestandteile des Masterplans Einzelhandel. Auch bei den Empfehlungen für die Entwicklung des Innenstadtzentrums wurden die absehbaren Wirkungen des Einkaufscenters berücksichtigt. Analog dazu werden sonstige aktuelle Entwicklungen nachrichtlich oder in den Berechnungen berücksichtigt (z. B. Erweiterung des Hellweg-Baumarktes).

**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Hattingen**

	GMA 1999	Stadt + Handel 2008
Anzahl der Betriebe	413	364*
Gesamtverkaufsfläche	rd. 61.420 m <sup>2</sup>	rd. 67.200 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,04 m <sup>2</sup>	rd. 1,17 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je EW	0,27 m <sup>2</sup>	rd. 0,29 m <sup>2</sup>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007, \*exklusive Leerstände

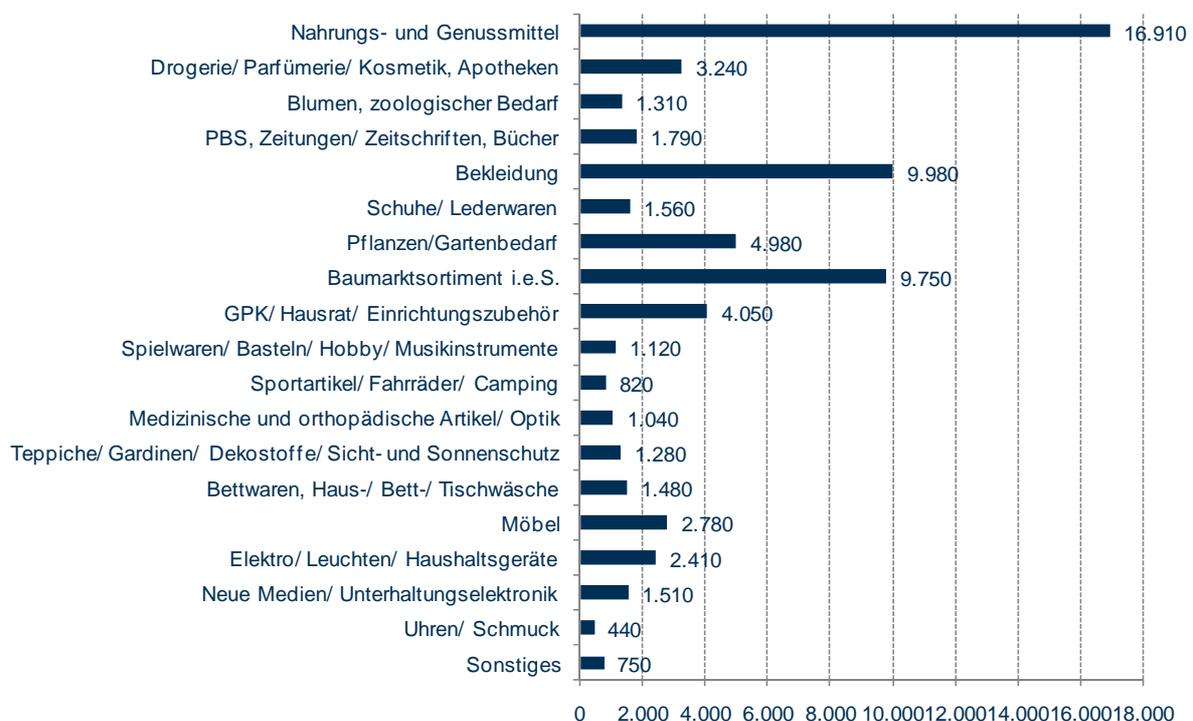
<sup>9</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von knapp 1,2 m<sup>2</sup> je Einwohner weist Hattingen ein unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,4 m<sup>2</sup>/ EW) liegende Verkaufsflächenausstattung auf. Ebenso liegt die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,29 m<sup>2</sup> je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (etwa 0,33 - 0,35 m<sup>2</sup>/ EW).

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes differenziert nach den einzelnen Sortimentsgruppen (vgl. nachfolgende Abbildung) fällt erwartungsgemäß die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) auf, gefolgt von den Sortimenten Bekleidung und Baumarktsortiment.

Die angeführten Sortimentsgruppen machen rd. 55 % der gesamten Verkaufsfläche in Hattingen aus (vgl. nachstehende Abbildung).

**Abbildung 4: Verkaufsflächenbestand in Hattingen nach Sortimentsgruppen (in m<sup>2</sup>)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

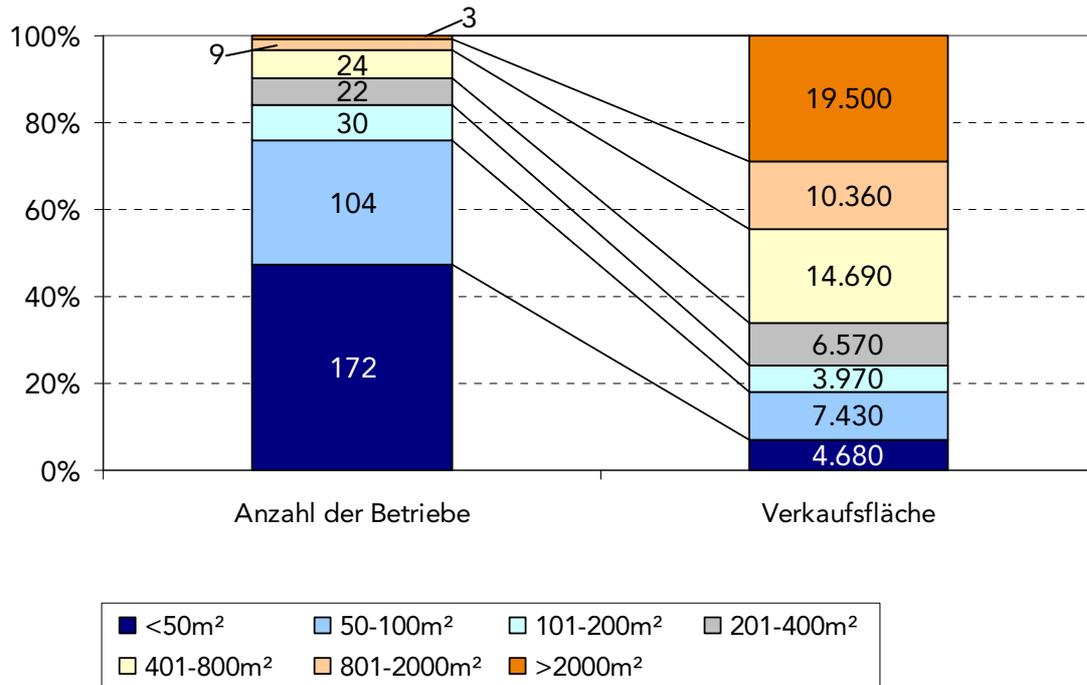
Darüber hinaus wird in der obigen Abbildung die geringe Verkaufsflächenausstattung u. a. in den Sortimentsbereichen Uhren/ Schmuck (rd. 440 m<sup>2</sup>), Sportartikel/ Fahrräder/ Campingartikel (rd. 820 m<sup>2</sup>) und Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente (rd. 1.120 m<sup>2</sup>) deutlich.

Bei einem Abgleich mit der letzten Erhebung im Jahr 1999 (GMA) fällt auf, dass in manchen üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen ein Rückgang der Verkaufsfläche zu verzeichnen ist. Dies ist insbesondere für die Sortimentsgruppe Bekleidung (Rückgang um rd. 39 %) festzustellen. Dafür ist in den üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimentsgrup-

pen insb. Möbel, Bau- und Gartenmarktsortiment ein Verkaufsflächenwachstum zu verzeichnen. Die Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel ist weitestgehend konstant geblieben.

Der Einzelhandelsbestand differenziert nach Größenklassen stellt sich wie folgt dar:

**Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Größenklassen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet

Der größte Anteil (rd. 76 %) der Hattinger Einzelhandelsbetriebe weist eine Verkaufsfläche von max. 100 m² auf. Nur zwölf Betriebe in Hattingen überschreiten die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche<sup>10</sup>. Die Verkaufsfläche verhält sich hierzu reziprok. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe vereinen rd. 44 % der Verkaufsfläche auf sich, wohingegen die Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche weniger als 100 m² einen Verkaufsflächenanteil von rd. 18 % aufweisen. Insgesamt ist die Angebotsstruktur demnach als kleinteilig zu bezeichnen.

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

<sup>10</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat diesen Schwellenwert in einem Urteil im November 2005 als eigenständigen Schwellenwert für die Ableitung des Merkmals der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben festgelegt. Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen**

	Einwohner	Anzahl der Betriebe	Anteil	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil
<b>Hattingen-Mitte</b>	20.615	246	68 %	45.280	67 %
<b>Blankenstein</b>	2.813	12	3 %	1.510	3 %
<b>Bredenscheid-Stüter</b>	3.350	10	3 %	2.080	3 %
<b>Holthausen</b>	5.921	12	3 %	3.340	5 %
<b>Niederwenigern</b>	6.013	18	5 %	2.180	3 %
<b>Welper</b>	7.329	41	11 %	9.950	15 %
<b>Winz-Baak</b>	7.932	17	4 %	1.790	3 %
<b>Sonstige Stadtteile</b>	3.351	8	3 %	1.250	2 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen; Stadt Hattingen (Stand: 31.12.2007)

Das vielfältigste Einzelhandelsangebot ist mit 246 Betrieben im Stadtteil Hattingen-Mitte zu finden. Welper verfügt mit 41 Betrieben ebenfalls über eine ansprechende Anzahl an Ladeneinheiten. Die übrigen Stadtteile weisen mit jeweils weniger als 20 Einzelhandelsbetrieben einen geringen Einzelhandelsbesatz auf. Die Verkaufsflächenanteile der Hattinger Stadtteile unterstreichen die besondere Bedeutung des Stadtteils Hattingen-Mitte. Hier sind rd. 67 % der Verkaufsfläche verortet. Der Stadtteil Welper weist bei dieser Betrachtung der Verkaufsflächenanteile einen Anteil von rd. 15 % auf.

Unterschieden nach städtebaulichen Lagebereichen<sup>11</sup> stellt sich die Einzelhandelsstruktur in Hattingen wie folgt dar:

<sup>11</sup> Als städtebauliche Lagen können die Zentren, die primär wohngebietsorientierten Lagen und die primär gewerblich geprägten Lagen unterschieden werden. Diese werden als sog. zentrale Versorgungsbereiche, als sonstige integrierte Lagen oder als städtebaulich nicht integrierte Lagen bezeichnet (vgl. auch Glossar).

**Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen**

	Zentrale Versorgungsbereiche	Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	231	97	36
Anteil	64 %	26 %	10 %
Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	34.770	7.760	24.660
Anteil	52 %	12 %	37 %

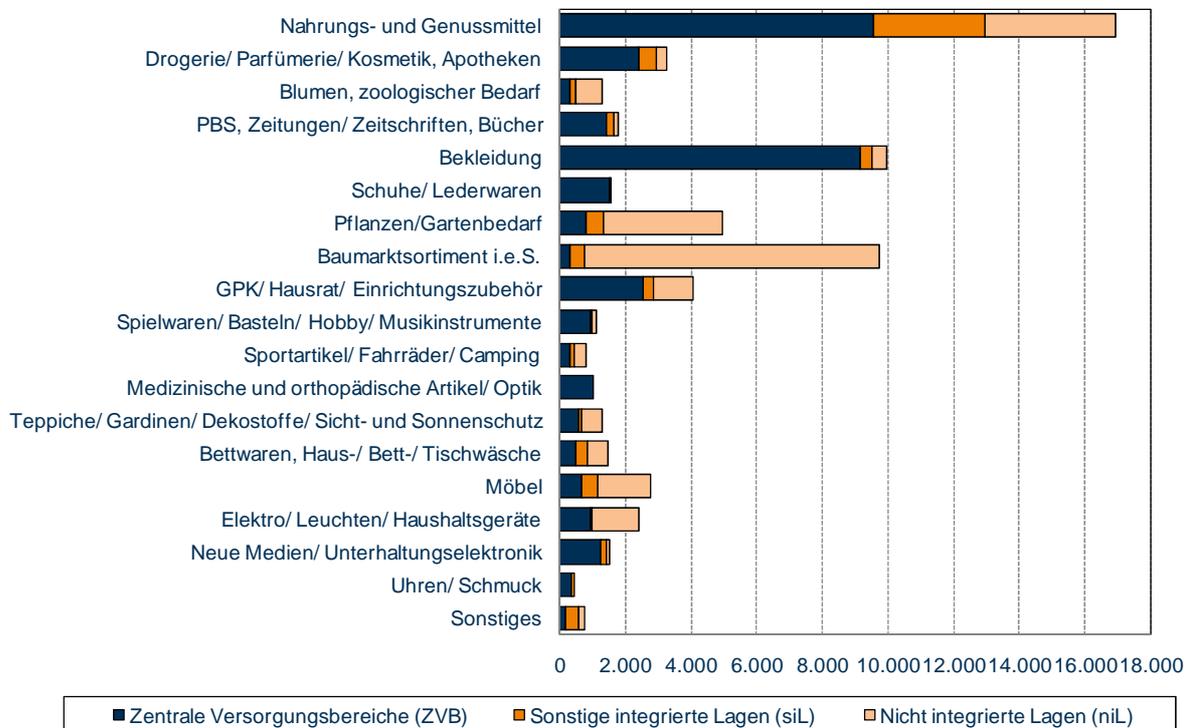
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Die zentralen Versorgungsbereiche vereinen mit einer Zahl von 231 Betrieben die mit Abstand meisten Einzelhandelsbetriebe (rd. 64 %) auf sich. Auch bezogen auf die Verkaufsflächenausstattung weisen die zentralen Versorgungsbereiche in Hattingen mit einem Anteil von rd. 52 % den größten Anteil auf. Insbesondere das Innenstadtzentrum verfügt mit 174 Betrieben und einer Verkaufsfläche von rd. 25.630 m<sup>2</sup> über ein großes Standortgewicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 2.4).

Der Anteil der Einzelhandelsbetriebe, die dispers in sonstigen städtebaulich integrierten Lagebereichen verortet sind, beträgt demgegenüber nur 26 %. Bei der Betrachtung der Verkaufsfläche (rd. 12 %) wird die nachgeordnete Rolle der sonstigen städtebaulich integrierten Lagen umso deutlicher.

Weiterhin auffällig ist, dass ein nennenswerter Anteil der Verkaufsflächen (rd. 37 %) in städtebaulich nicht integrierten Lagebereichen vorzufinden ist und demnach ein deutliches Gewicht aufweist. Derartige Standortbereiche in städtebaulich nicht integrierten Lagen sollen im Idealfall das Angebot des Innenstadtzentrums durch Sortimentsgruppen ergänzen, die dort nicht sinnvoll untergebracht werden können (z. B. Baumarktsortiment oder Möbel). Allerdings werden in Hattingen an solchen Standorten ebenfalls Sortimente angeboten, die wie GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör zu den zentrenrelevanten oder zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) zählen (siehe nachstehende Abbildung).

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m<sup>2</sup>)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

Letztlich weisen die zentralen Versorgungsbereiche bei den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentsgruppen den größten Verkaufsflächenanteil auf (z. B. Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Neuen Medien/ Unterhaltungselektronik oder Uhren/ Schmuck).

Für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekensortiment) ist es hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung und Erreichbarkeit vorteilhaft, dass sie neben den zentralen Lagen auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und damit auch wohngebietsorientierten Lagen zu finden sind. Verkaufsflächen der Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches in städtebaulich nicht integrierten Lagen sind unter den oben angeführten Aspekten kritisch zu werten. Für Hattingen ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Verkaufsflächenanteil von rd. 23 % in städtebaulich nicht integrierter Lage – insbesondere im Standortbereich Beul I.

Auf Grund der hohen Bedeutung der zentralen Lagen in Hattingen ist zunächst eine räumlich strukturell gute Ausgangslage der Einzelhandelsstruktur mit einer hohen Bedeutung des Einzelhandels für die zentralen Versorgungsbereiche festzuhalten.

## 2.3 Nachfrageanalyse

Sowohl zur Ermittlung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die örtlichen Merkmale der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE zurückgegriffen.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse aus Hattingen heraus dargestellt werden, so dass die Einkaufsorientierung branchenspezifisch angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandortes Hattingen durch die Kunden.

### 2.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Hattingen verfügt aufbauend auf Werten der BBE über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 101,6<sup>12</sup>. Das hierdurch ausgedrückte einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Hattinger Bevölkerung liegt damit leicht über dem bundesdeutschen Referenzwert von 100. Insgesamt betrachtet liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen für Hattingen somit bei rd. 296,5 Mio. Euro pro Jahr<sup>13</sup>. Eine sortimentsgruppenspezifische Aufgliederung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird in der nachstehenden Tabelle dargelegt.

---

<sup>12</sup> Vgl. eigene Berechnungen auf Basis BBE 2008.

<sup>13</sup> Vgl. eigene Berechnungen auf Basis BBE 2008.

**Tabelle 6: Branchenspezifische Kaufkraft in Hattingen**

Warengruppen	Kaufkraft (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	116,4
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	17,7
Blumen, zoologischer Bedarf	4,4
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	11,7
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>150,1</b>
Bekleidung	27,4
Schuhe/Lederwaren	6,4
Pflanzen/Gartenbedarf	4,5
Baumarktsortiment i.e.S.	28,0
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	4,5
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	6,6
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	4,9
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>82,2</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	4,3
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	3,7
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	3,4
Möbel	17,1
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	7,5
Neue Medien	22,2
Uhren/Schmuck	3,1
Sonstiges	2,9
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>64,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>296,5</b>

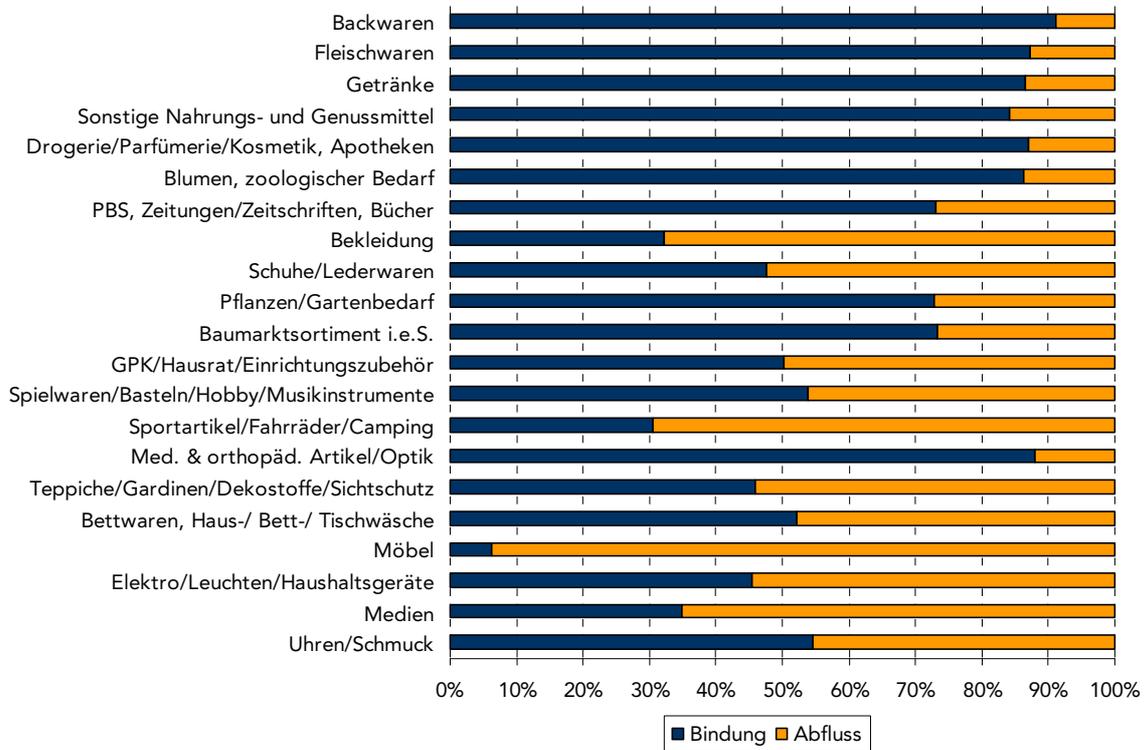
Quelle: eigene Berechnung auf Basis BBE 2008

Die obige Tabelle verdeutlicht, dass mit einem Wert von rd. 150,1 Mio. Euro ein Großteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfällt. Hierbei ist insbesondere der Anteil der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen von rd. 116,4 Mio. Euro hervorzuheben. Weitere nennenswerte einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist in den Sortimentsgruppen Bekleidung, Baumarktsortiment und Medien vorhanden. Damit ist für Hattingen eine dem bundesdeutschen Durchschnitt folgende Verteilung der Kaufkraft festzustellen.

Die ermittelte Bindungsquote beschreibt den Anteil an lokal vorhandener Kaufkraft, die in Hattingen durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird. Der Kaufkraftabfluss stellt den Kaufkraftanteil der Hattinger Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen – zunächst unabhängig von konkreten Standortstrukturen – Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandortes zu.

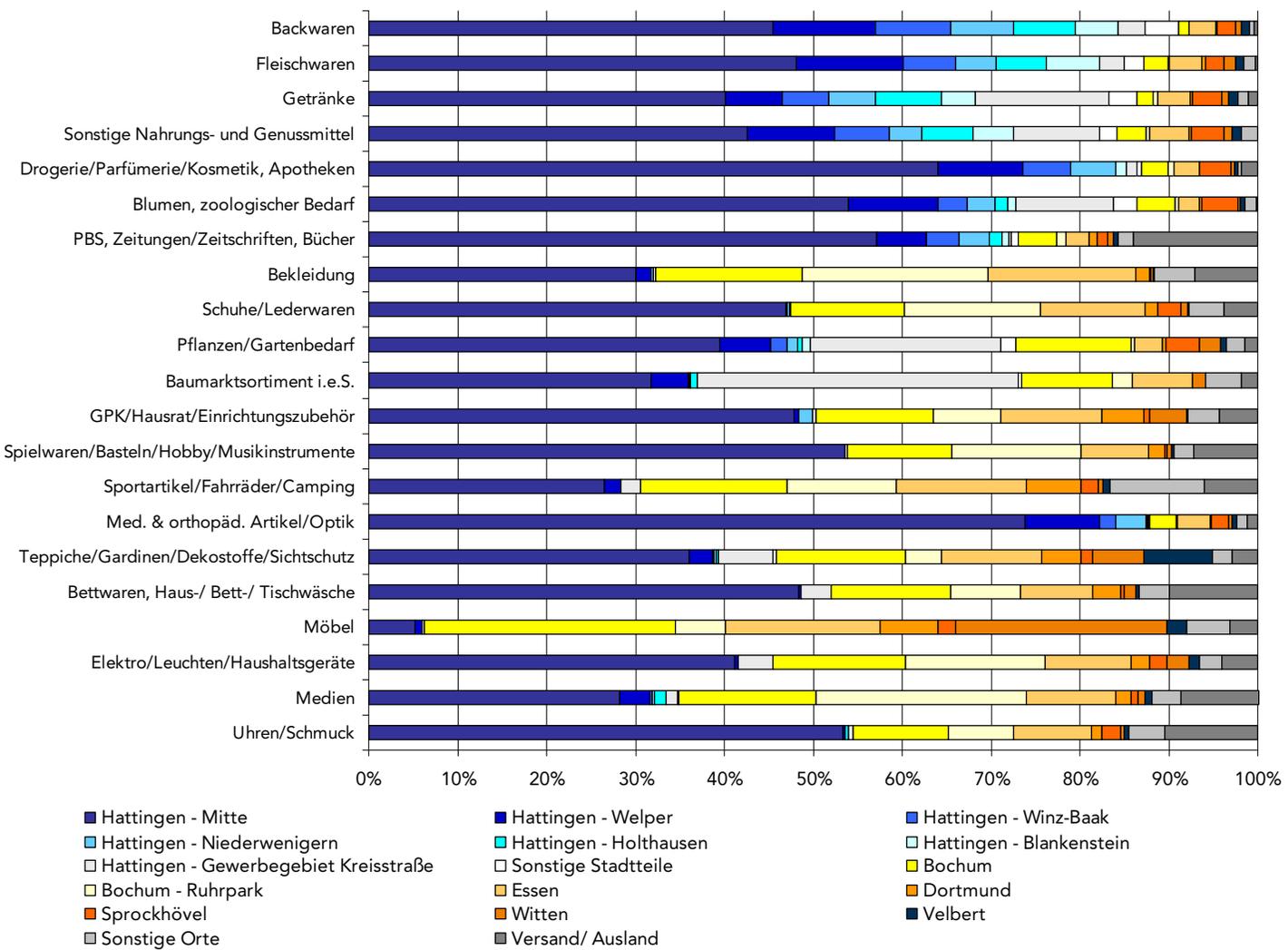
Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung, die Ergebnisse sind in den beiden folgenden Abbildungen ablesbar.

**Abbildung 7: Bindung und Abfluss der Hattinger Kaufkraft**



Quelle: tel. Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 12/2007

Abbildung 8: Bindung und Abfluss der Hattinger Kaufkraft (detailliert)



Quelle: tel. Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 12/2007

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Hattinger Kaufkraft – insbesondere in den mittel- bis langfristig nachgefragten Sortimentsbereichen – in andere Kommunen fließt, zum Beispiel in das benachbarte Oberzentrum Bochum aber auch in die Oberzentren Essen und Dortmund. Des Weiteren ist ersichtlich, dass der Umfang der Kaufkraftabflüsse zwischen den untersuchten Sortimentsbereichen variiert.

Bei kurzfristigen Bedarfsgütern kann Hattingen eine durchschnittliche Kaufkrafteigenbindung erzielen: In den Sortimentsbereichen Backwaren, Fleischwaren, Getränke sowie sonstige Nahrungs- und Genussmittel liegt sie durchweg über 85 %. Auch bei den übrigen kurzfristig nachgefragten Sortimentsbereichen liegt sie über 85 % (mit Ausnahme der Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher, die insbesondere durch den Internethandel mit Büchern auf rd. 73 % fällt).

Bei zahlreichen mittel- und langfristig nachgefragten Sortimentsgruppen führt vor allem das Angebot im benachbarten Oberzentrum Bochum (insbesondere im Einkaufscenter Ruhrpark) zu einem Kaufkraftabfluss in erheblicher Größenordnung. Der Bochumer Einzelhandel kann vor allem in den Sortimentsgruppen Bekleidung (rd. 37 %), Schuhe/ Lederwaren (rd. 28 %) sowie Medien/ Unterhaltungselektronik (rd. 39 %) einen erheblichen Teil der Hattinger Kaufkraft binden. Das Oberzentrum Essen weist insbesondere in den Sortimentsgruppen Bekleidung, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping und Möbel nennenswerte Kaufkraftbindungen aus Hattingen auf. Im Sortimentsbereich Möbel fließt ein Großteil der Hattinger Kaufkraft (rd. 24 %) nach Witten (Möbelmarkt Ostermann). Eine vergleichsweise hohe Eigenbindung im mittel- und langfristig nachgefragten Bedarfsbereich wird in den Sortimentsgruppen Pflanzen/ Gartenbedarf und Baumarktsortiment (jeweils rd. 73 %) und in dem Sortimentsbereich Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik (rd. 88 %) erreicht.

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß und so auch hier bei einzelnen Sortimenten wie etwa Büchern, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Medien oder Uhren/ Schmuck ins Gewicht, ist aber insgesamt von eher geringer Bedeutung.

Neben dem überörtlichen Kaufkraftabfluss gibt die Abbildung auch Auskunft über die Relevanz einzelner innerstädtischer Einkaufsziele in Hattingen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere bei den Nahrungs- und Genussmitteln fallen neben dem Innenstadtzentrum auch das Nebenzentrum Welper und die Nahversorgungszentren in Blankenstein, Holthausen und Niederwenigern als Einkaufsort ebenso wie die Angebote im Stadtteil Winz-Baak ins Gewicht, wodurch die räumlich diversifizierte Zentrenstruktur einerseits und die hohe Bedeutung nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Zentren in den Stadtteilen andererseits erneut unterstrichen werden. Bei Betrachtung der übrigen Sortimentsbereiche ist die Dominanz des Stadtzentrums als (Haupt-)Einkaufsort innerhalb von Hattingen offensichtlich.

Im Vergleich zu anderen Mittelzentren in Nordrhein-Westfalen weist Hattingen eine eher unterdurchschnittliche Kaufkrafteigenbindung auf<sup>14</sup>, wobei die einzelnen Werte grundsätzlich in den Kontext der räumlichen Ausgangslage zu stellen sind. So ist für Hattingen die Ruhrgebietsrandlage sicherlich als grundsätzlich hemmender Faktor bei der realistischenweise zu erreichenden Höhe der Kaufkrafteigenbindung zu nennen.

## 2.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>15</sup> im Hattinger Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Hattingen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzermittlung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Gutachterbüros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Hattingen und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Hattinger Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebes (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Neben- und Nahversorgungszentren, Gewerbegebiet, Streulage etc.).
- Als abschließender Faktor werden die im Rahmen der Einzelhändlerbefragung gewonnenen Erkenntnisse zu Betriebsumsätzen als primärstatistisch belastbare Datengrundlage zur Feinjustierung bei der Umsatzermittlung für Hattingen eingestellt.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 220,8 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Rd. 59 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund 27 % des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rund 14 % auf die langfristigen Bedarfsgüter.

---

<sup>14</sup> Vgl. Herford: 79 %, Sundern: 70 %, Oelde: 79 % (Stadt + Handel 2008)

<sup>15</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 74 %. Gegenüber dem Erhebungszeitraum 1999 (Zentralität: rd. 79 %) ist demnach ein leichter Rückgang des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen.<sup>16</sup>

**Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten für Hattingen in der Übersicht (inkl. Zentralität)**

Warengruppen	VKF (m <sup>2</sup> )	Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Bindungsquote	Zentralität	VKF (m <sup>2</sup> ) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	16.910	101,4	116,4	86%	87%	0,29
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	3.240	16,5	17,7	87%	93%	0,06
Blumen, zoologischer Bedarf	1.310	3,8	4,4	86%	87%	0,02
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.790	9,2	11,7	73%	79%	0,03
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>23.250</b>	<b>130,9</b>	<b>150,1</b>	<b>85%</b>	<b>87%</b>	<b>0,41</b>
Bekleidung	9.980	21,0	27,4	32%	77%	0,17
Schuhe/Lederwaren	1.560	3,7	6,4	47%	58%	0,03
Pflanzen/Gartenbedarf	4.980	3,4	4,5	73%	76%	0,09
Baumarktsortiment i.e.S.	9.750	20,5	28,0	73%	73%	0,17
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	4.050	4,5	4,5	50%	99%	0,07
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1.120	4,6	6,6	54%	70%	0,02
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	820	2,2	4,9	31%	44%	0,01
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>32.260</b>	<b>59,8</b>	<b>82,2</b>	<b>52%</b>	<b>73%</b>	<b>0,56</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	1.040	4,2	4,3	88%	99%	0,02
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1.280	1,8	3,7	46%	50%	0,02
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.480	1,9	3,4	52%	58%	0,03
Möbel	2.780	3,1	17,1	6%	18%	0,05
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2.410	5,4	7,5	46%	71%	0,04
Neue Medien	1.510	8,8	22,2	35%	40%	0,03
Uhren/Schmuck	440	2,3	3,1	54%	76%	0,01
Sonstiges	750	2,5	2,9	-	85%	0,01
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>11.690</b>	<b>30,1</b>	<b>64,1</b>	<b>38%</b>	<b>47%</b>	<b>0,20</b>
<b>Gesamt</b>	<b>67.200</b>	<b>220,8</b>	<b>296,5</b>	<b>66%</b>	<b>74%</b>	<b>1,17</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2008 und 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008

<sup>16</sup> Vgl. GMA (1999): Entwicklungskonzept Hattingen – Leitlinien für den Einzelhandel. Köln

Hattingen kann nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör, Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik) eine Zentralität von knapp 100 % erreichen. In den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik/ Apotheke, Blumen/ zoologischer Bedarf und Sonstiges werden Zentralitäten von mehr als 85 % erreicht. In den übrigen Sortimentsbereichen sind nennenswerte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, die auch nicht durch Kaufkraftzuflüsse kompensiert werden können. Insbesondere bei den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen werden geringere Zentralitäten zwischen rd. 18 % (Möbel) und rd. 77 % (Bekleidung) erzielt. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich. Insgesamt wird jedoch immerhin eine Zentralität im mittelfristigen Bedarfsbereich von rd. 73 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei rd. 47 %. Damit stellen sich die Zentralitätswerte<sup>17</sup> von Hattingen für ein Mittelzentrum derzeit unterdurchschnittlich dar<sup>18</sup>. Auch in diesem Kontext ist die räumliche Ausgangslage als entscheidendes Kriterium für die z. T. deutlich unterdurchschnittlichen Werte zu nennen.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage u. a. zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und werden im Kapitel 3.2 daher vertieft wieder aufgegriffen.

### **Kundenherkunft und Einzugsbereich von Hattingen**

Im direkten Umfeld der Stadt Hattingen ist keine Kommune als Grundzentrum, welches sich auf Hattingen orientieren könnte, ausgewiesen. Im Umfeld der Stadt Hattingen befinden sich demnach mit den Städten Sprockhövel, Velbert, Wetter und Witten nur Kommunen, die wie Hattingen landesplanerisch ebenfalls als Mittelzentren<sup>19</sup> gekennzeichnet sind oder Städte mit oberzentraler Funktion (Bochum und Essen). Diese Ausgangslage, insbesondere die nahgelegenen Oberzentren, lassen einen aktuell eher geringen Einzugsbereich Hattingens erwarten. Dies wird bereits durch die geringe Zentralität angedeutet.

Die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung bestätigen diesen Eindruck, wie die nachstehende Abbildung verdeutlicht.

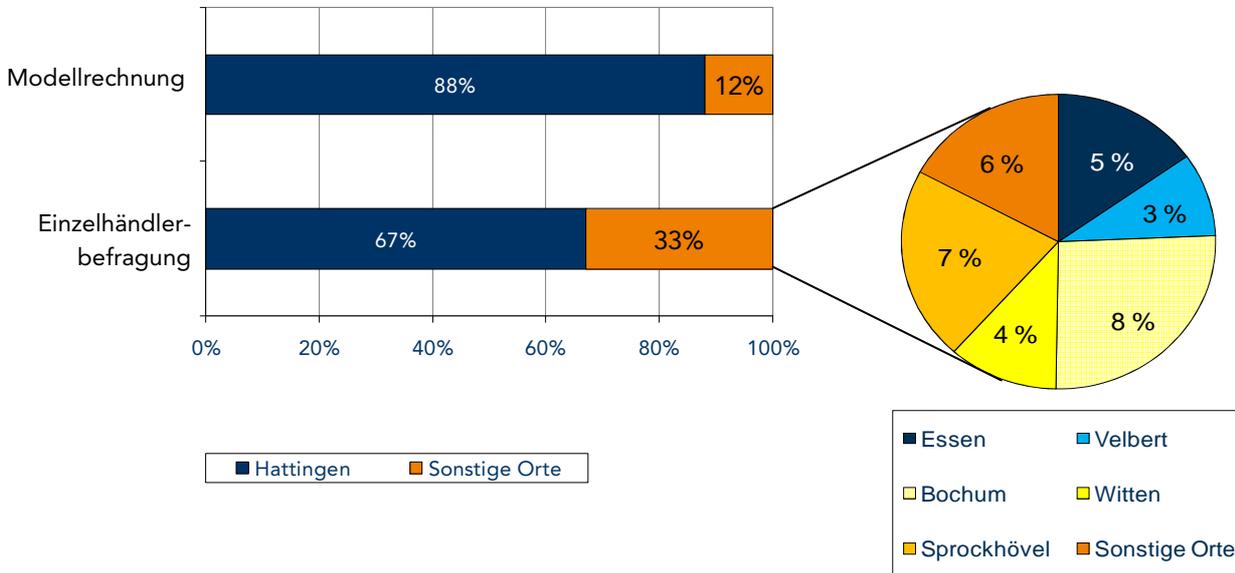
---

<sup>17</sup> Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen zugunsten des Umlandes auszugehen.

<sup>18</sup> Vgl. Herford: 119 %, Sundern: 86 %, Oelde: 132 % (Stadt + Handel 2008).

<sup>19</sup> Vgl. LEP NRW 1995

Abbildung 9: Umsatz- und Kundenherkunft im Hattinger Einzelhandel



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 02/2008

Wie die obige Abbildung darlegt, geht aus der Einzelhändlerbefragung und der Umsatzberechnung hervor, dass zwischen 12 % und 33 % der Kunden des Hattinger Einzelhandels aus Orten außerhalb von Hattingen stammen. Die Unterschiede in der Einzugsbereichsdarstellung ergeben sich erfahrungsgemäß insbesondere daher, dass in der rechnerischen Darstellung der Umsatzherkunft nahversorgungsrelevante Sortimente deutlich stärker gewichtet sind, als im Rahmen der Einzelhändlerbefragung, an der Filialisten (z. B. Lebensmitteldiscounter oder Drogeriemärkte) üblicherweise nicht teilnehmen. Legt man die Konkurrenzsituation in der Region – insbesondere die hohe Bedeutung der Oberzentren Bochum, Essen und Dortmund als Einkaufsstandort, die durch die im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführte Haushaltsbefragung ebenfalls bestätigt wurde – bei den weiteren Überlegungen zu Grunde, kann für den Einzugsbereich von Hattingen in der Zusammenschau festgehalten werden,

- dass ein vergleichsweise kleiner Einzugsbereich ermittelt wurde, der primär die Stadt Hattingen sowie
- darüber hinaus die angrenzenden Stadtteile der benachbarten Städte (Bochum, Essen, Sprockhövel, Velbert und Witten) umfasst,
- so dass somit rund 170.000 Einwohner im Einzugsbereich der Stadt Hattingen leben<sup>20</sup>.

<sup>20</sup> Damit stellt sich das Einzugsgebiet im Vergleich zu der Untersuchung der GMA aus dem Jahr 1999 als konstant dar. Vgl. GMA (1999): Entwicklungskonzept Hattingen – Leitlinien für den Einzelhandel. Köln

Branchenspezifische Besonderheiten und/oder besondere Einkaufsqualitäten können, wie die Einzelhändlerbefragung gezeigt hat, darüber hinaus in Einzelfällen zu weitergehenden überörtlichen Verflechtungen und damit zu Kaufkraftzuflüssen führen. Zu solchen Besonderheiten zählen

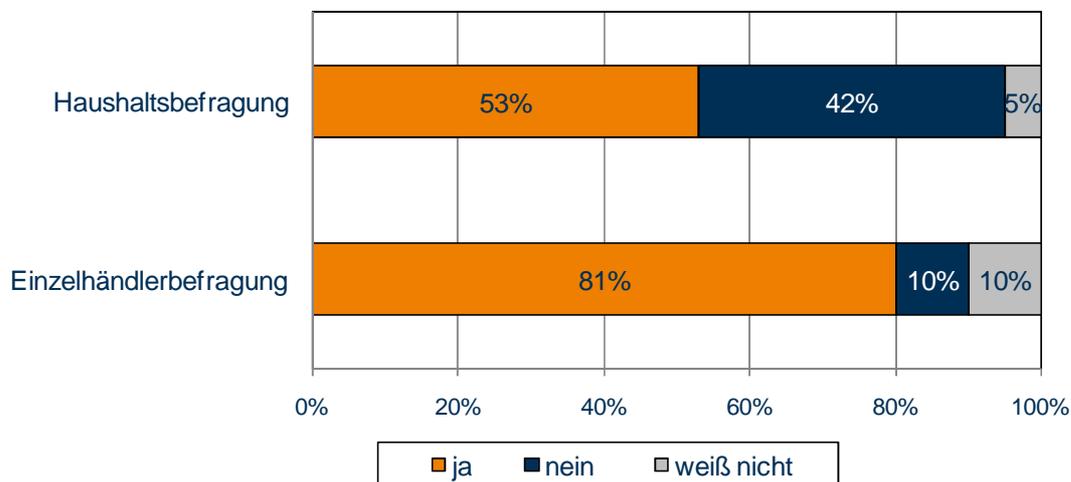
- Sortimente bzw. Branchen in unterschiedlichen Qualitätsstufen, die in Nachbarkommunen nicht oder nur in geringem Umfang angesiedelt sind
- bestimmte Betriebstypen, sofern sie in den Nachbarstädten unterrepräsentiert sind
- ortsspezifische städtebauliche Qualitäten (Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, Erlebniswert der Stadtstruktur)

Sofern solche Besonderheiten für die weiteren Analyse- und Empfehlungsbausteine relevant sind, werden sie nachfolgend gesondert hervorgehoben.

### 2.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

In der telefonischen Haushaltsbefragung und in der Einzelhändlerbefragung wurden ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der Befragten runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Hattingen ab.

**Abbildung 10: Angebotsdefizite aus Kundensicht in Hattingen**



Quelle: Befragungen Stadt + Handel 12/2007+02/2008; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Hattingen vermissen?“

Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer Artikel oder Angebote in Hattingen vermisst und mit der gesamtstädtischen Angebotssituation daher nicht vollends zufrieden ist. Dieser Anteil schwankt je nach Befragung zwischen 53 % (Haushaltsbefragung) und 81 % (Einzelhändlerbefragung). Wobei festzuhalten ist, dass sich, wie auch ähnliche Befragungen widerspiegeln, Einzelhändler üblicherweise leicht kritischer

als andere Befragte äußern. Welche Angebote im Detail aus Kundensicht als defizitär angesehen werden, veranschaulicht die nachstehende Abbildung.

**Tabelle 8: Angebotsdefizite aus Kundensicht in Hattingen im Detail**

Haushaltsbefragung	Einzelhändlerbefragung
1. Bekleidung (64 %)	1. Bekleidung (58 %)
2. Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (20 %)	2. Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten (19 %)
3. Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten (13 %)	3. Kaufhaus/ Einkaufszentrum (7 %)
4. Schuhe, Lederwaren (9 %)	4. Haushaltswaren (7 %)
5. Kaufhaus/ Einkaufszentrum (9 %)	5. Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (6 %)

Quelle: Befragungen Stadt + Handel 12/2007+02/2008; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“ Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen (n= Anzahl derjenigen, die etwas vermissen)

Zu den aus Kundensicht vermissten Artikeln in Hattingen zählt in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung, die sowohl bei der Haushalts- als auch bei der Einzelhändlerbefragung den mit Abstand größten Anteil auf sich vereinigen konnte. Des Weiteren werden insbesondere von den befragten Haushalten Angebote in den Sortimentsgruppen Neue Medien/ Unterhaltungselektronik sowie Elektrohaushaltsgeräte/ Leuchten vermisst. Diese Sortimentsgruppe werden auch von den befragten Einzelhändlern vermisst; allerdings nicht in einer gleichartigen Ausprägung. Des Weiteren folgen der Wunsch nach einem Kaufhaus/ Einkaufszentrum (9 % der befragten Haushalte, 7 % der befragten Einzelhändler), Angebote in der Sortimentsgruppe Schuhe/ Lederwaren (9 % der befragten Haushalte) und der Wunsch nach Haushaltswaren (7 % der befragten Einzelhändler).

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

Es kann festgehalten werden, dass die Stadt Hattingen mit dem Vorhaben Reschop Carré und dessen Verkaufsflächenstruktur den wesentlichen subjektiv ermittelten Angebotsdefiziten entgegenwirkt.

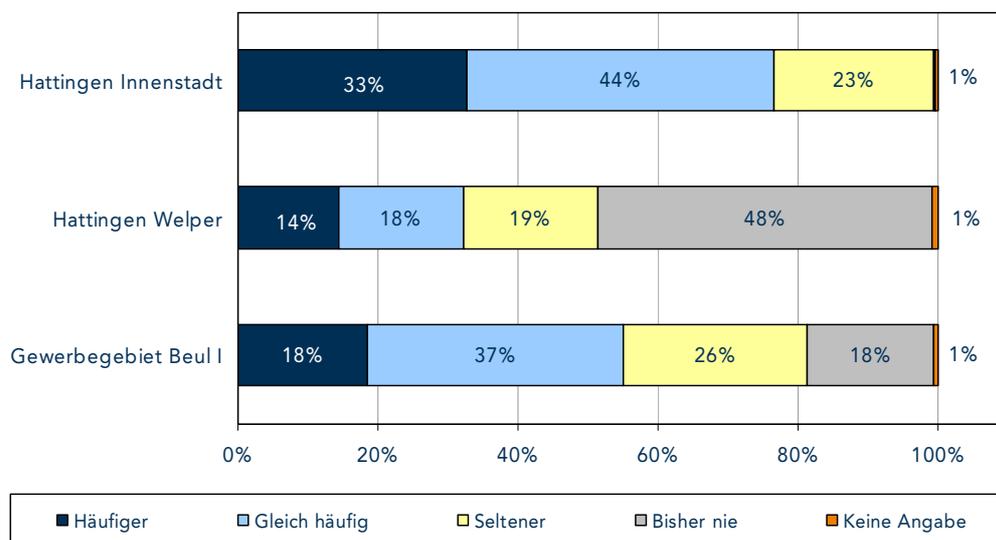
### Einkaufshäufigkeit

Auch Angaben zur Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren geben Hinweise auf die Kundenzufriedenheit mit bestimmten Standorten. Bei Betrachtung der folgenden Abbildung fällt auf, dass die Besuchshäufigkeit des Stadtzentrums Hattingen aus Kundensicht im Saldo positiv ausfällt. Rund 33 % der Befragten geben an, dort häufiger als vor drei Jahren einzukaufen, während etwa 23 % der Befragten heute eher seltener im Zentrum einkaufen.

Knapp die Hälfte der befragten Hattinger Haushalte gibt an, in den letzten drei Jahren nie im Stadtteil Welper eingekauft zu haben. Rund 14 % der Befragten sagen aus, im Vergleich zu den letzten drei Jahren heute häufiger in Welper einzukaufen, während rd. 19 % meinen, dort heute seltener einzukaufen. Im Saldo ist für diese Zentren also – zumindest in der subjektiven Wahrnehmung der Befragten – von abnehmenden Besuchszahlen auszugehen.

Eine im Saldo rückläufige Einkaufshäufigkeit ist auch für den Standortbereich Beul I festzustellen. Dem Anteil von 18 % der Befragten, die angeben heute dort häufiger einzukaufen, steht ein Anteil von 26 % der Befragten gegenüber, die heute seltener dort einkaufen.

**Abbildung 11: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren in Hattingens Zentren**



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 12/2007; Frage: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger.... ein in...?. n = 302

Ebenfalls abgefragt wurde die Besuchshäufigkeit bei benachbarten Kommunen. Auffällig ist hierbei, dass alle abgefragten Standorte, bis auf den Standortbereich Ruhrpark Bochum, im Saldo der Kundenmeinung eher weniger besucht werden als vor drei Jahren, so dass die gestiegene Besuchshäufigkeit im Hattinger Stadtzentrum besonders hervorzuheben ist. Aber es gilt auch hierbei, dass auch diese empirischen Untersuchungsergebnisse nicht sin-

gular zu betrachten sind, sondern sie stellen (nur) einen ersten Hinweis aus Kundensicht zur Stärke bestimmter Standorte dar.<sup>21</sup>

## Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kunden- und Einzelhändlersicht

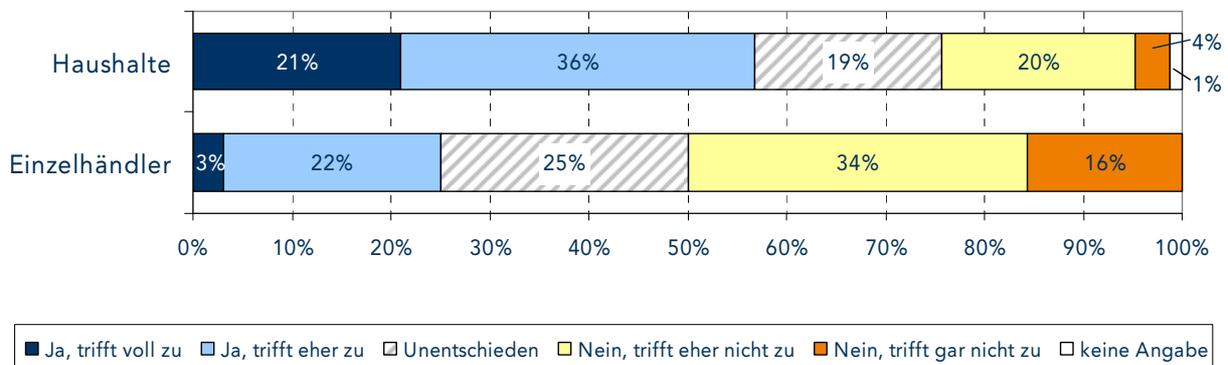
Im Weiteren werden die qualitativen Einschätzungen aus Kundensicht (Ergebnisse aus der Haushaltsbefragung) mit den Einschätzungen aus Einzelhändlersicht abgeglichen, um so eine größtmögliche Bandbreite an Einschätzungen bezüglich der Attraktivität des Hattinger Stadtzentrums zu erhalten. Die Attraktivität eines Innenstadtzentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren mitbestimmt:

- die Zufriedenheit mit der Vielfalt und Qualität des Warenangebotes
- der „Bummelfaktor“
- das Parkplatzangebot

Die beiden Befragungen enthielten einen Frageblock, der diesen Themenkomplex behandelte. Die Befragungen endeten stets mit einer Befragung zur Gesamtzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum.

Auf die Frage, ob das Warenangebot vielfältig ist, antworten die Befragten (Haushalts- und Einzelhändlerbefragung) zweigeteilt:

**Abbildung 12: Bewertung der Angebotsvielfalt aus Kunden- und Einzelhändlersicht**



Quelle: Befragungen Stadt + Handel 12/2007+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Hattingen zu?“, Aussage: „Das Warenangebot in der Hattinger Innenstadt ist vielfältig.“

<sup>21</sup> So sagen sie etwa noch nichts zu getätigten Ausgaben je Besuch oder zu den Gründen vermeintlicher Standortattraktivität oder -mängel aus.

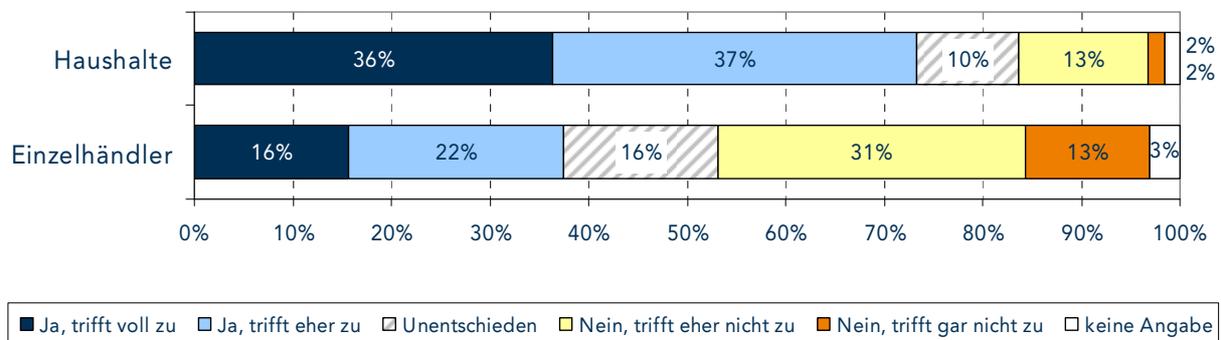
Rund 57 % zufriedene Kunden stehen 24 % (Haushaltsbefragung) unzufriedenen Kunden gegenüber. 19 % der Befragten geben ein unentschiedenes Urteil ab.

Die befragten Einzelhändler sehen die Vielfältigkeit des Warenangebotes kritischer als die befragten Kunden. 50 % der Einzelhändler sind mit der Angebotsvielfalt unzufrieden und nur 25 % schätzen diese positiv ein.

Die unzufriedenen Stimmen – sowohl bei Kunden als auch bei Einzelhändlern – lassen ein Handlungserfordernis zur Verbesserung der Situation erkennbar werden.

Bezüglich der Angebotsqualität sind folgende Bewertungen festzuhalten:

**Abbildung 13: Bewertung der Angebotsqualität aus Kunden- und Einzelhändlersicht**



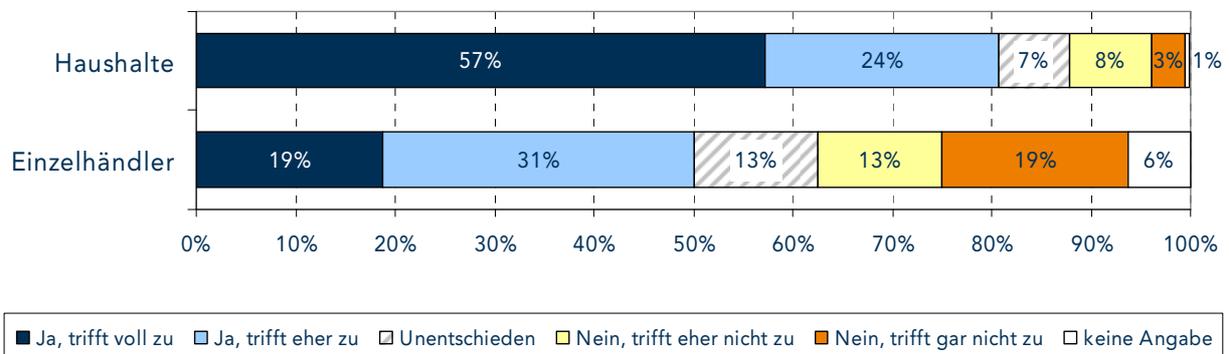
Quelle: Befragungen Stadt + Handel 12/2007+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Hattingen zu?“; Aussage: „Die Qualität der angebotenen Waren ist ausreichend.“

Bezüglich der Qualität der Waren sind die Kunden überwiegend zufrieden (rd. 73 %), 15 % der befragten Haushalte sind mit der Angebotsqualität unzufrieden.

Ebenso wie die Vielfalt des Warenangebots sehen die Einzelhändler die Qualität des Warenangebotes kritischer. 38 % der Einzelhändler geben an mit dem Warenangebot zufrieden zu sein. Demgegenüber steht ein Anteil von rd. 44 %, die unzufrieden sind.

Als ein Attraktivitätsfaktor für die Innenstadt wird mit dem „Bummelfaktor“ abgefragt, inwieweit das Stadtzentrum zum Bummeln und Verweilen einlädt. Nur ein ansprechend gestaltetes Innenstadtzentrum lädt Kunden ein, dort über eine längere Zeit zu verweilen.

**Abbildung 14: Bewertung der Verweilqualität aus Kunden- und Einzelhändlersicht**

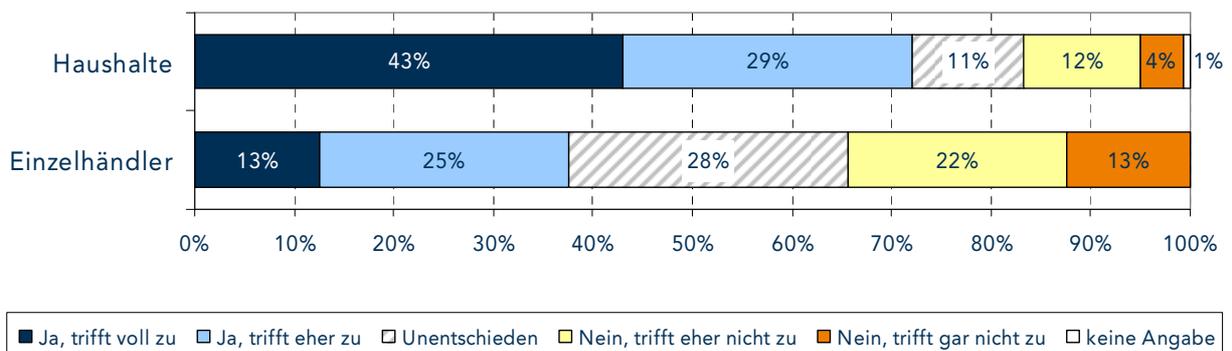


Quelle: Befragungen Stadt + Handel 12/2007+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Hattingen zu?“; Aussage: „Das Stadtzentrum lädt zum Bummeln und Verweilen ein.“

Beide befragten Personenkreise sind im Saldo bei der Verweilqualität mit dem Hattinger Innenstadtzentrum zufrieden. Zwischen 50 % und 81% geben an, dass sie mit der Situation zufrieden sind. Demgegenüber vertreten lediglich zwischen 11 % und 32 % der Befragten die Meinung, dass die Hattinger Innenstadt zum Bummeln und Verweilen nicht einlädt.

Auch anderweitige Aspekte, wie z. B. die Sauberkeit, die Anzahl der Leerstände oder die Nutzungsmischung mit Dienstleistungsbetrieben, bestimmen den Attraktivitätsfaktor einer Innenstadt. Diese Aspekte werden in den folgenden Betrachtungen näher beleuchtet:

**Abbildung 15: Bewertung der Sauberkeit aus Kunden- und Einzelhändlersicht**



Quelle: Befragungen Stadt + Handel 12/2007+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Hattingen zu?“; Aussage: „Das Stadtzentrum wirkt sauber und gepflegt.“

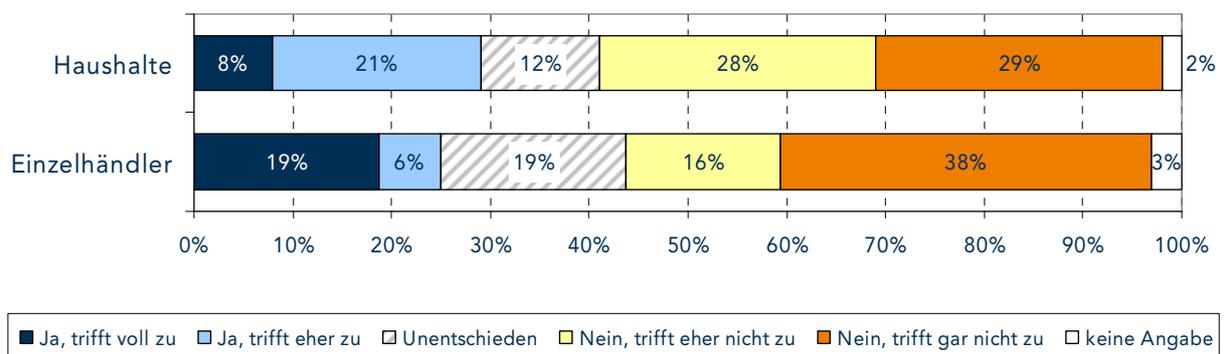
Auf die Frage, wie sie die Sauberkeit im Hattinger Innenstadtzentrum bewerten, antworten die Befragten (Haushalts- und Einzelhändlerbefragung) zweigeteilt:

Die Kunden sehen die Sauberkeit im Hattinger Innenstadtzentrum positiv. 72 % der Befragten sind mit der Sauberkeit zufrieden und 16 % stehen diesem Aspekt kritisch gegenüber.

Bei den befragten Einzelhändlern überwiegt im Saldo die Zufriedenheit, dennoch fällt die Zustimmung nicht so hoch aus wie bei den Kunden. 38% der befragten Einzelhändler sind mit der Sauberkeit zufrieden. 35 % hingegen nicht und 28 % der Befragten bewerten diese neutral.

Im Saldo setzt sich zwar die Zufriedenheit – sowohl bei Kunden als auch bei Einzelhändlern – durch, wenngleich aus den unzufriedenen Stimmen der Einzelhändler ein Handlungserfordernis zur Verbesserung der Situation erkennbar wird.

**Abbildung 16: Bewertung der Leerstände und des Sanierungsbedarfes aus Kunden- und Einzelhändlersicht**

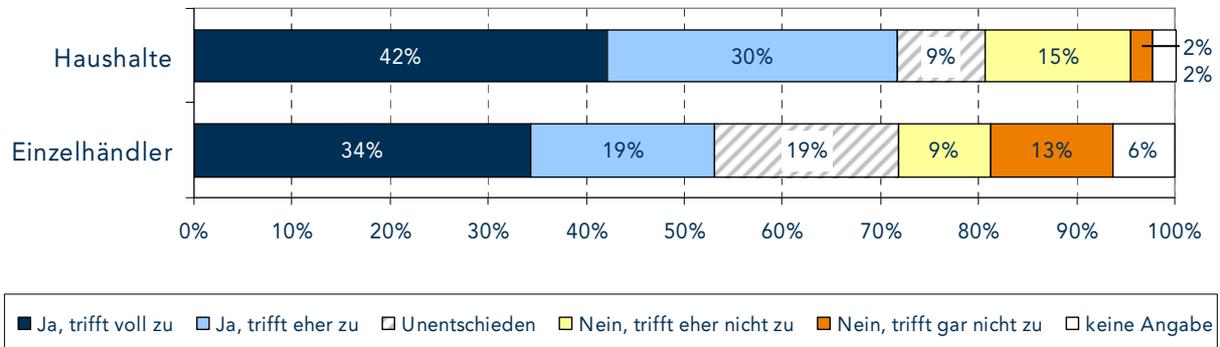


Quelle: Befragungen Stadt + Handel 12/2007+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Hattingen zu?“; Aussage: „Das Stadtbild von Hattingen wird durch Leerstände und Sanierungsbedarf nicht negativ beeinflusst.“

Sowohl bezüglich der Anzahl der Leerstände als auch bezüglich des Sanierungsbedarfes überwiegt im Saldo ein kritischer Eindruck der Respondenten. Zwischen 54 % und 57 % geben an, dass das Stadtbild durch diese Aspekte negativ beeinflusst wird. Dem stehen zwischen 25 % und 29 % zufriedene Befragte gegenüber.

Die überwiegend unzufriedenen Stimmen – sowohl bei Kunden als auch bei Einzelhändlern – lassen ein Handlungserfordernis zur Verbesserung der Situation erkennbar werden.

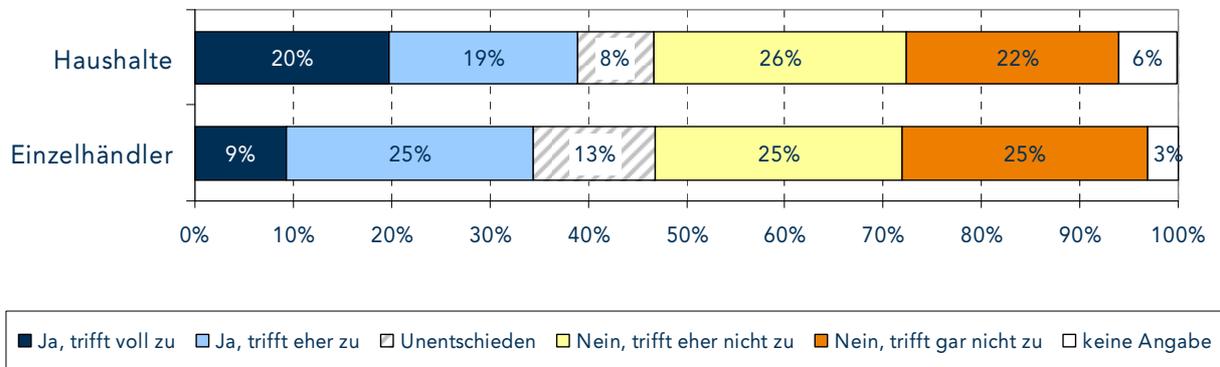
**Abbildung 17: Bewertung des Dienstleistungsangebotes aus Kunden- und Einzelhändlersicht**



Quelle: Befragungen Stadt + Handel 12/2007+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Hattingen zu?“; Aussage: „Das Dienstleistungsangebot im Stadtzentrum reicht aus.“

Bezüglich des Dienstleistungsangebots sind die Befragungsteilnehmer – sowohl Kunden als auch Einzelhändler – überwiegend zufrieden (zwischen 53 % und 72 %), nur maximal 22 % sind gegenteiliger Meinung.

**Abbildung 18: Bewertung des Parkplatzangebotes aus Kunden- und Einzelhändlersicht**

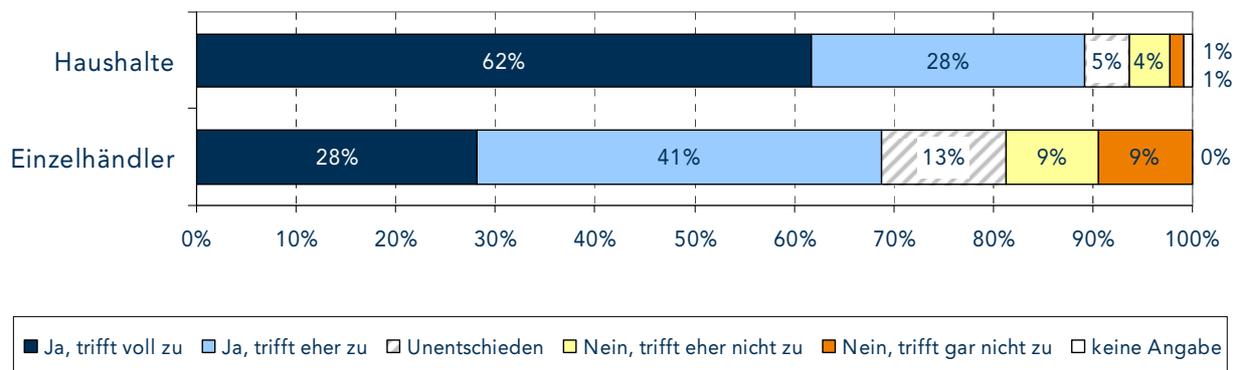


Quelle: Befragungen Stadt + Handel 12/2007+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Hattingen zu?“; Aussage: „Das Parkplatzangebot im Stadtzentrum von Hattingen ist ausreichend.“

Die befragten Kunden und Einzelhändler sind der Auffassung, dass bezüglich des Parkplatzangebotes Handlungsbedarf besteht, da im Saldo die negativen Einschätzungen überwiegen. Dem Anteil der zufriedenen Befragten (zwischen 34 % und 39 %) stehen zwischen 48 % und 50 % der Befragten gegenüber, die das Parkplatzangebot kritisch bewerten.

Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt äußern sich die befragten Personengruppen wie folgt:

Abbildung 19: Bewertung der Gesamtzufriedenheit aus Kunden- und Einzelhändlersicht



Quelle: Befragungen Stadt + Handel 12/2007+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Hattingen zu?“; Aussage: „Alles in allem gefällt mir das Stadtzentrum von Hattingen sehr gut.“

Die befragten Haushalte sind bezüglich des Innenstadtzentrums mehrheitlich (90 %) zufrieden. Nur 5 % äußern sich kritisch. Bei den befragten Einzelhändlern fällt diese Zustimmung bei weitem nicht so umfassend aus. Eine positive Einschätzung wird von rd. 69 % der Befragten abgegeben. Allerdings wird eine negative Gesamteinschätzung nur von maximal 18 % der Befragten vorgenommen, so dass im Saldo auch der positive Eindruck überwiegt.

Die Ergebnisse der zuvor angeführten qualitativen Einschätzungen zum Hattinger Stadtzentrum verdeutlichen die Einstellungen der Kunden und Einzelhändler zu ihrem Innenstadtzentrum. Auf den ersten Blick überwiegt zwar der positive Eindruck, gleichwohl ist aus verschiedenen Äußerungen auch Handlungsbedarf abzulesen. Es kristallisiert sich insgesamt also eine positive Zufriedenheit heraus, die in Teilaspekten (z. B. Sanierungsbedarf, Parkplatzangebot und zum Teil auch die Warenvielfalt) noch erhöht werden könnte.

## 2.4 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur im Bestand

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

Zuvor werden die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben und die erforderlichen Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche dargestellt.

## 2.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

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

### Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

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

Einerseits zeichnet sich durch die Gesetzesnovellen ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundes- wie auch im Landesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen Anwendung geprägt<sup>22</sup>, die erst durch neuere relevante Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Stadt + Handel 2005 und 2006

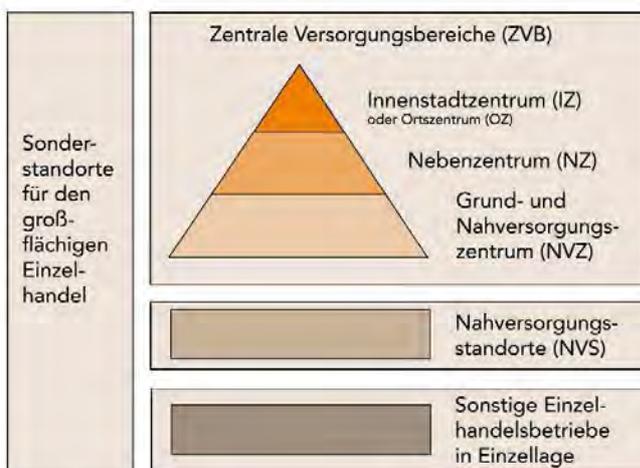
<sup>23</sup> z. B. OVG Lüneburg, Urteil 1 ME 172/05 vom 30.11.2005; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006; VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006; BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

## Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

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

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

**Abbildung 20: Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche (modellhaft)**



Quelle: eigene Darstellung

<sup>24</sup> Landesentwicklungsprogramm NRW § 24 a Absatz 2

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

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere aus einem Masterplan Einzelhandel),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>25</sup>

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

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

Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte werden im Rahmen dieses Masterplans Einzelhandel ergänzend abgebildet bzw. bewertet. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen ebenfalls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>26</sup>

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann zudem potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche berücksichtigen.<sup>27</sup> Eine sinnvolle und notwendige Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche allerdings

---

<sup>25</sup> Deutscher Bundestag 2004: S. 54 (Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004)

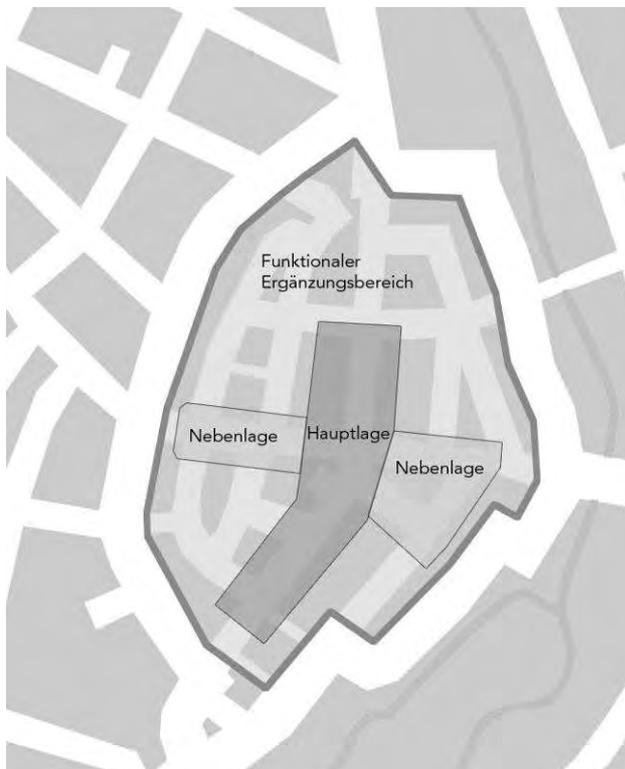
<sup>26</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen sei oder „wenn der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abziele, die im zentralen Versorgungsbereich von einem ‚Magnetbetrieb‘ angeboten würden, dessen unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit eben dieses zentralen Versorgungsbereichs habe.“ BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

<sup>27</sup> Die zukünftigen Entwicklungsoptionen und -empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche werden im Zentren- und Standortkonzept (vgl. Kapitel 4.1) erörtert.

stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen stehen und deren Entwicklungsoptionen nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten.

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

**Abbildung 21: Modellhaftes Schema einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs**



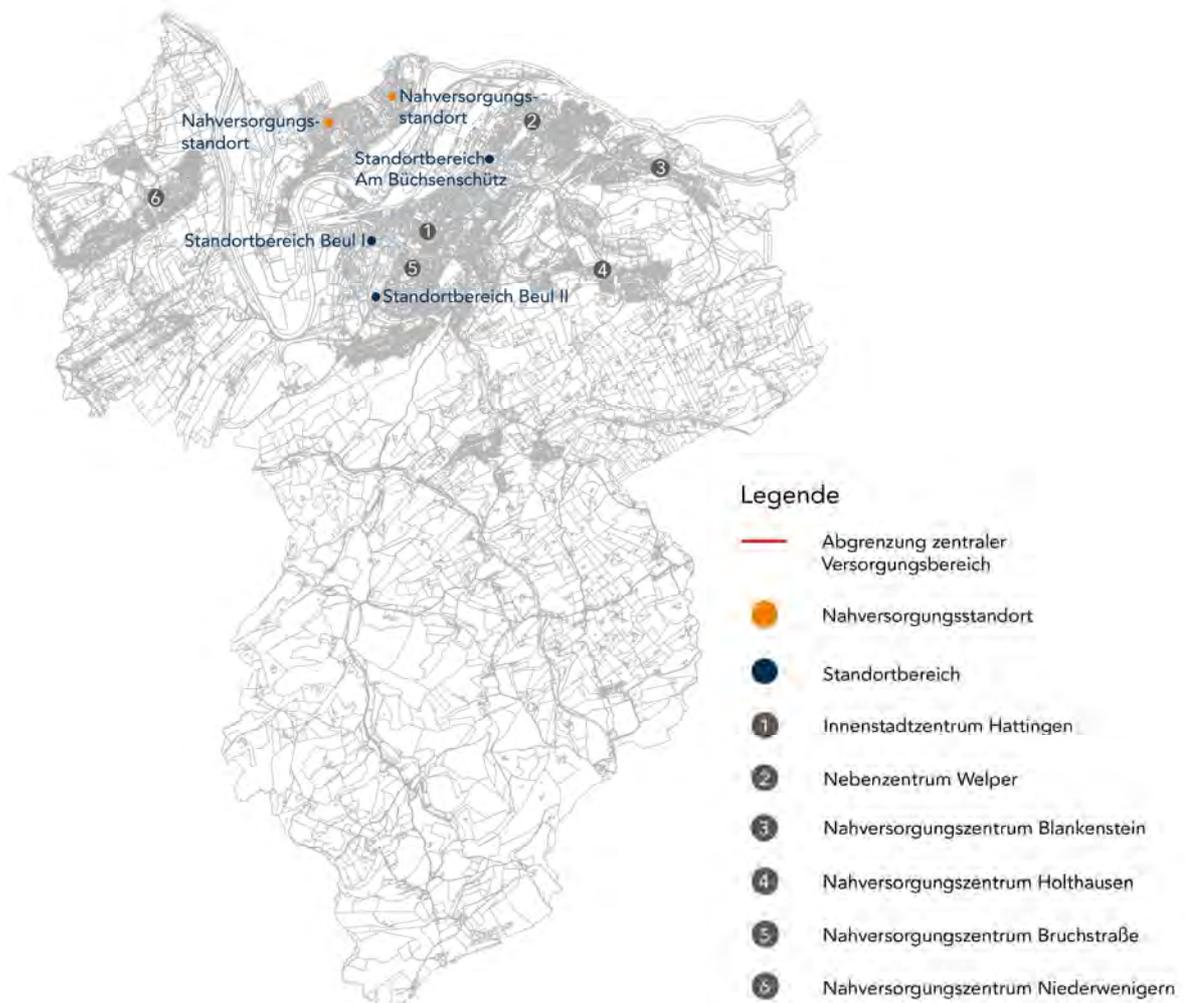
Quelle: eigene Darstellung

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

## 2.4.2 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur

Neben dem Innenstadtzentrum als dem wichtigsten städtischen Zentrum bildet das Zentrum Welper einen weiteren Versorgungskern mit eigenständiger Bedeutung. Ergänzend verfügt Hattingen über vier Nahversorgungszentren, weitere ergänzende Standortbereiche in nicht integrierter Lage (mit teilweise nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsprägung) und in einzelnen Stadtteilen über einzelhandelsrelevante Nahversorgungsbereiche (vgl. hierzu Kapitel 2.6). Die nachstehende Abbildung verdeutlicht deren räumliche Lage im Siedlungsgebiet der Stadt Hattingen.

Abbildung 22: Die Zentren- und Standortstruktur in Hattingen (bestandsorientierte Bewertung)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage Stadt Hattingen

In der folgenden Tabelle wird das gesamtstädtische Gewicht der jeweiligen Zentren deutlich.

**Tabelle 9: Angebotsstruktur der Zentren in Hattingen**

	Anzahl EH - Betriebe	Anteil gesamtstädtisch	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil gesamtstädtisch
Innenstadtzentrum	174	48 %	26.630	38 %
Nebenzentrum Welper	21	6 %	3.280	5 %
Nahversorgungszentrum Blankenstein	10	3 %	1.250	2 %
Nahversorgungszentrum Bruchstraße	8	2 %	1.740	3 %
Nahversorgungszentrum Holthausen	6	2 %	1.680	3 %
Nahversorgungszentrum Niederwenigern	12	3 %	1.220	2 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

Von den insgesamt 364 Betrieben in Hattingen sind 231 und somit rund 64 % aller Betriebe der Gesamtstadt in diesen Standortbereichen angesiedelt.

Während im Innenstadtzentrum mit 174 Einzelhandelsbetrieben die größte Anzahl verortet ist, weisen die übrigen Zentren eine deutlich geringere Betriebsanzahl auf. Einzig das Zentrum Welper mit 21 Einzelhandelsbetrieben weist eine nennenswerte Zahl an Einzelhandelsbetrieben auf. Die übrigen Zentren weisen jeweils nicht mehr als 12 Einzelhandelsbetriebe auf.

Bezogen auf die Verkaufsfläche wird das Gewicht der in der Tabelle angeführten Zentren ebenso deutlich. Insgesamt sind dort rd. 53 % der Verkaufsfläche in Hattingen verortet. Den größten Verkaufsflächenanteil (rd. 38 %) weist das Innenstadtzentrum auf. Das Neben- und die Nahversorgungszentren weisen bezogen auf die Verkaufsfläche nur geringe Anteile (max. 5 % im Nebenzentrum Welper) auf.

Neben diesen Zentren existieren weitere Standortbereiche, die ein gewisses gesamtstädtisches Standortgewicht und eine teilräumliche Versorgungsfunktion aufweisen. Allerdings kann auf Grund der rein aus dem Bestand begründeten Merkmale dort noch nicht von zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der oben vorgestellten Festlegungskriterien gesprochen werden. Nähere Analyseaussagen zu diesen Standortbereichen folgen in dem Kapitel 2.5.

Rein aus dem Bestand<sup>28</sup> heraus bewertet ergibt sich in Hattingen also eine Zentrenhierarchie, die aus einem Haupt-, dem Nebenzentrum Welper und den vier Nahversorgungszentren Blankenstein, Bruchstraße, Holthausen und Niederwenigern besteht. Diese Zentren werden um drei Standortbereiche in nicht integrierter Lage (mit teilweise nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsprägung) sowie zwei Nahversorgungsstandorte im Stadtteil Winz-Baak, deren städtebauliche und funktionale Ausstattung im Bestand den Ansprüchen an zentralen Versorgungsbereichen nicht genügt, ergänzt.

Das Nebenzentrum ist – gemessen an der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und dem Verkaufsflächenanteil und demzufolge auch seiner Versorgungsfunktion – deutlich dem Hauptzentrum nachgeordnet. Die Sortimente (Betriebe nach Hauptbranche) generieren sich jedoch im Nebenzentrum nicht ausschließlich aus den nahversorgungsbezogenen Branchen, sondern zu deutlichen Teilen auch aus den Sortimenten des mittel- und auch des langfristigen Bedarfsbereiches (vgl. nachfolgende Tabelle) und hebt sich somit von der Einzelhandelsstruktur in den Nahversorgungszentren, deren Angebot überwiegend aus den Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches besteht, ab.

---

<sup>28</sup> Ergänzend zur rein *bestandsorientierten* Bewertung wird in Kapitel 4.1 zudem die stadtentwicklungspolitische Zielperspektive in die Festlegung der *künftigen* Zentrenhierarchie und -funktionen einbezogen.

**Tabelle 10: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche**

	Innenstadt- zentrum	NZ Welper	NVZ Blanken- stein	NVZ Bruchstra- ße	NVZ Holthausen	NVZ Nie- der- wenigern
Nahrungs- und Genussmittel	31	8	5	5	4	4
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	11	2	1	1	-	2
Blumen, zoologischer Bedarf	4	1	-	-	-	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	10	2	1	-	1	1
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>56</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
Bekleidung	42	2	1	-	-	1
Schuhe/ Lederwaren	12	-	-	-	-	-
Pflanzen/ Gartenbedarf	1	-	1	-	1	2
Baumarktsortiment i.e.S.	-	1	-	-	-	-
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszu- behör	16	-	1	1	-	1
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	7	-	-	-	-	-
Sportartikel/ Fahrräder/ Cam- ping	1	1	-	-	-	-
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>79</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	11	1	-	-	-	1
Teppiche/ Gardinen/ Dekostof- fe/ Sicht- und Sonnenschutz	4	-	-	-	-	-
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tisch- wäsche	-	-	-	-	-	-
Möbel	1	-	-	-	-	-
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsge- räte	3	2	-	1	-	-
Neue Medien/ Unterhaltungs- elektronik	10	1	-	-	-	-
Uhren/ Schmuck	7	-	-	-	-	-
Sonstiges	3	-	-	-	-	-
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>39</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>174</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>12</b>

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

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

Zielstellung und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotenziale näher dargestellt. In diesem Kontext wird die Entwicklung im Stadtteil Winz-Baak (Entwicklung eines Nahversorgungszentrums) gesondert diskutiert.

### **2.4.3 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums**

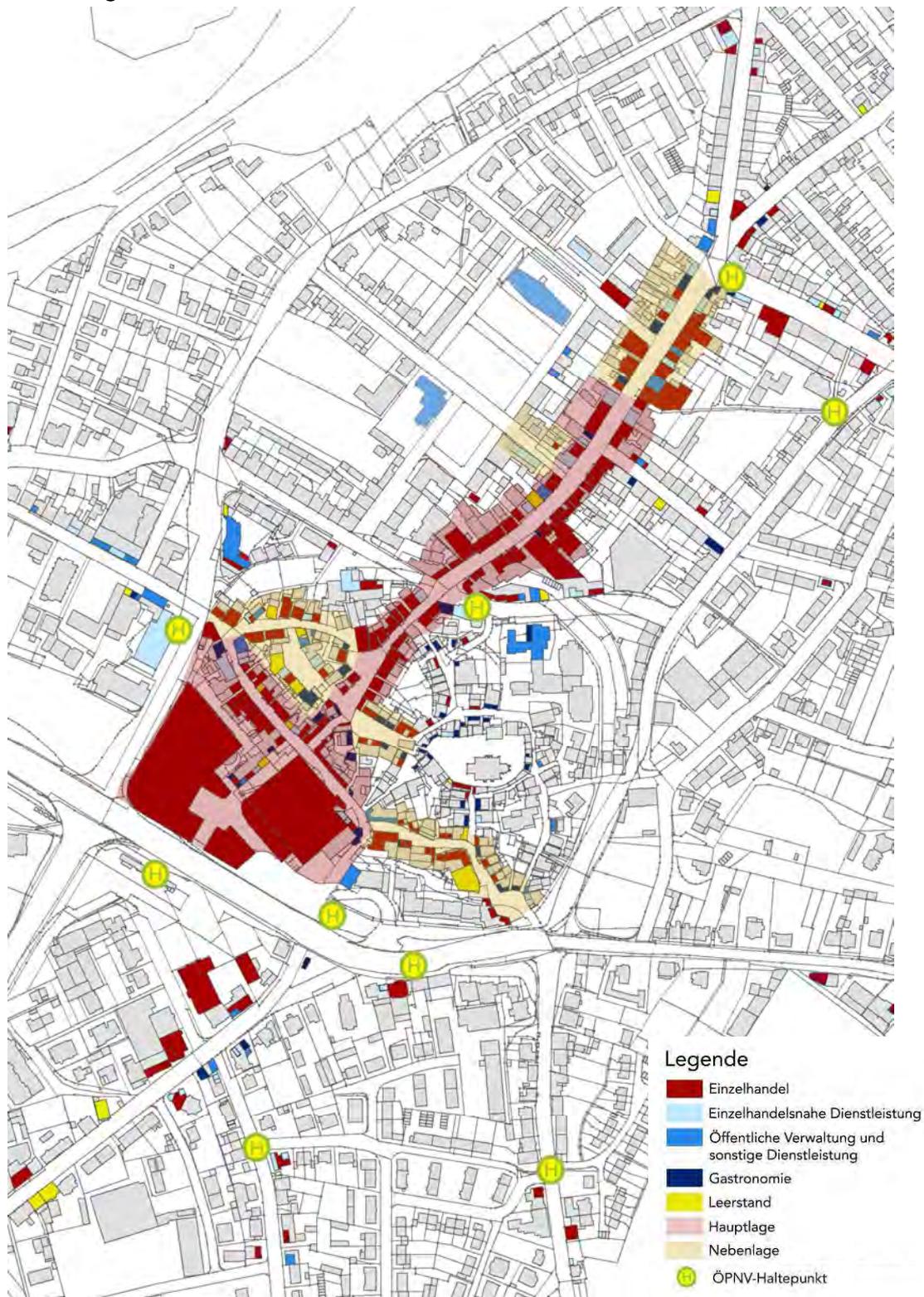
Das Innenstadtzentrum, im Stadtteil Hattingen-Mitte gelegen, ist mit einem Anteil von rund 48 % aller Einzelhandelsbetriebe und 38 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet (vgl. Tabelle 9). Das Zentrum verfügt über eine angemessene Angebotsvielfalt. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

### **Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums**

Das Innenstadtzentrum liegt zentral im Stadtteil Hattingen-Mitte. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich zwischen August-Bebel-Straße bzw. Rathausplatz im Westen, der Martin-Luther-Straße im Süden, der Schulstraße im Osten und im Norden bis zur Blankensteiner Straße und der Straße ‚An der Windmühle‘.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die aus dem Bestand ablesbare räumliche Ausgestaltung des Innenstadtzentrums. Sie umfasst alle wesentlichen Bestandteile des historischen Stadtgrundrisses einschließlich der Fußgängerzone (mit den Straßen Große Weilstraße, Kleine Weilstraße, Gelinde, Heggerstraße und Oststraße) und weiterer bedeutender Zentrenfunktionen (Rathausplatz mit Teilen der Roon- und Moltkestraße, westliche Augustastraße). Auch die wichtigsten Stellplatzanlagen (Parkhaus an der östlichen Augustastraße sowie die Stellplatzanlage Schreys Gasse) und der ÖPNV-Haltepunkt Hattingen-Mitte, mit dem ZOB sowie der Haltestelle für den SPNV südlich der Martin-Luther-Straße, sind enthalten. In der Abbildung besonders hervorgehoben sind die Haupt- und Nebenlagen, die sich durch einen starken Einzelhandelsbesatz auszeichnen.

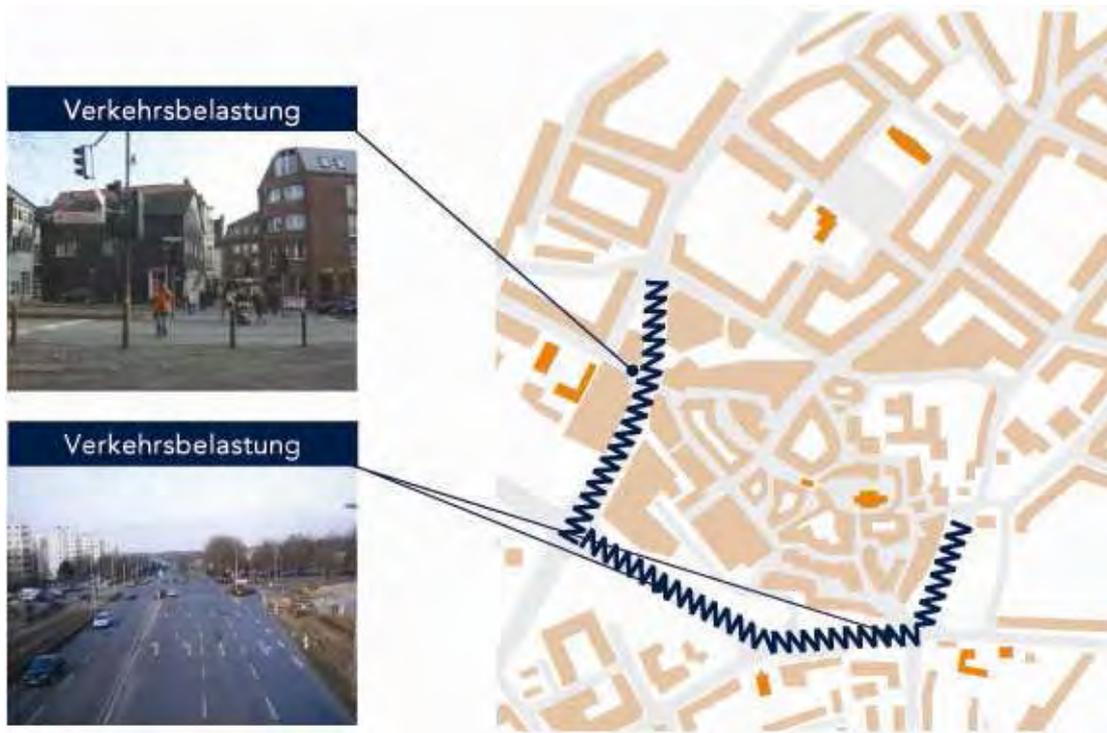
Abbildung 23: Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Die oben beschriebene räumliche Ausprägung des Hattinger Innenstadtzentrums wird durch die folgende Betrachtung von städtebaulichen Barrieren unterstützt.

**Abbildung 24: Städtebauliche Barrieren**



Quelle: eigene Darstellung

Bei dieser Betrachtung wird ersichtlich, dass das Hattinger Innenstadtzentrum durch städtebauliche Barrieren außer im Norden des Zentrums räumlich klar ablesbar ist. Insbesondere die hoch frequentierten Straßen (August-Bebel-Straße, Martin-Luther-Straße und Schulstraße) stellen eine städtebauliche Barriere dar, die das Hattinger Innenstadtzentrum von den umliegenden Bereichen klar abgrenzt und somit ein schlüssiges Argument gegen die Erweiterungen der Innenstadt um Standortbereiche (wie z. B. das westlich gelegene Bunkergelände), die außerhalb der beschriebenen Strukturen liegen, liefern.

Die beschriebene Erfassung des Innenstadtzentrums durch hoch frequentierte Straßen bedeutet jedoch auch, dass für den motorisierten Individualverkehr eine gute Anbindung besteht: Zum einen durch die Bundesstraße 51, die eine überörtliche Anbindung des Hattinger Innenstadtzentrums gewährleistet und darüber hinaus die südlichen Stadtteile Hattingens sowie den Stadtteil Winz-Baak anbindet, zum anderen durch die nach Nordosten verlaufende August-Bebel-Straße und die Schulstraße, die eine Anbindung der Stadtteile Welper, Blankenstein und Holthausen sicherstellen.

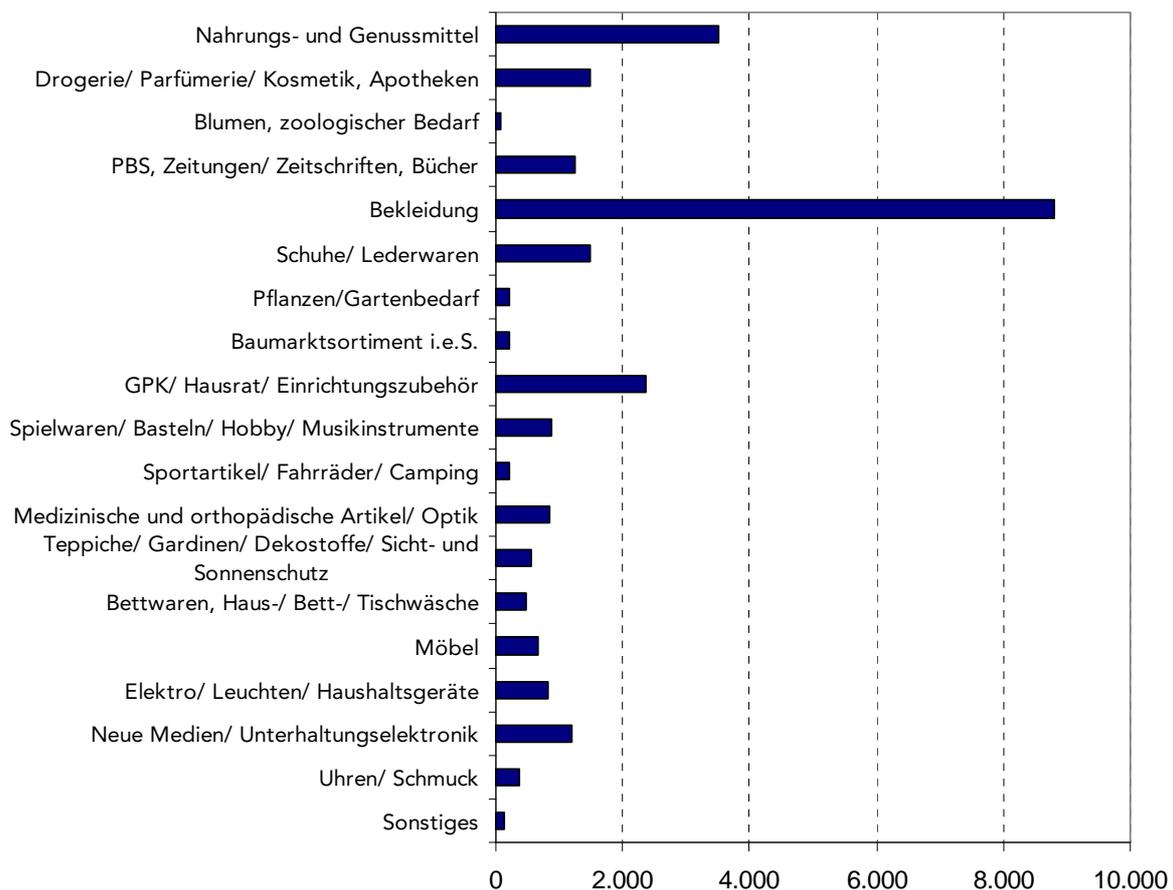
Darüber hinaus ist das Hattinger Innenstadtzentrum gut durch den kommunalen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Insbesondere die Haltestelle Hattingen-Mitte im südlichen Bereich der Innenstadt stellt sich als zentraler ÖPNV-Knotenpunkt dar. Hier

verkehren verschiedene Buslinien, die sowohl eine Anbindung der Hattinger Stadtteile als auch eine Verbindung in die Oberzentren Essen und Bochum sicherstellen.

## Angebotschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 8.810 m<sup>2</sup> im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 3.520 m<sup>2</sup>. Eine nennenswerte Verkaufsfläche weist darüber hinaus der Sortimentsbereich Glas/ Porzellan Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör mit rd. 2.370 m<sup>2</sup> auf. Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 90 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 25: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum**

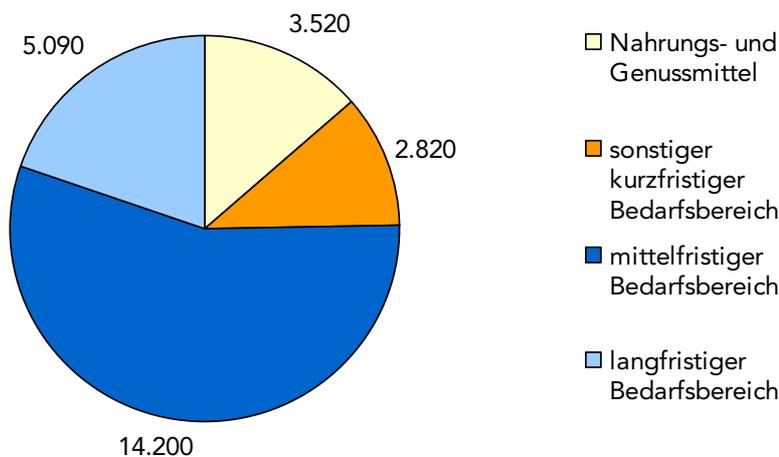


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

Bezogen auf die Bedarfsbereiche generiert sich das Angebot in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereiches (vgl. vorstehende Abbildung). Dieses Angebot macht rd. 55 % der Verkaufsfläche aus. Neben Bekleidung sind hierbei insbesondere die Sortimentsbereiche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör und

Schuhe/ Lederwaren zu nennen. Aber auch Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches werden in nennenswerter Zahl mit rd. 25 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten. Der langfristige Bedarfsbereich hingegen ist mit einem Anteil von rd. 20 % der Gesamtverkaufsfläche am schwächsten ausgeprägt. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Verteilung nach den jeweiligen Fristigkeitsstufen.

**Abbildung 26: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

Das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Bedarfsbereichen ist der Funktion eines Mittelzentrums insgesamt als angemessen zu bewerten. Durchaus positiv herauszustellen ist die vorhandene Bedeutung des kurzfristigen Bedarfsbereiches mit rd. 25 % der Verkaufsflächen – davon wiederum rd. 55 % Nahrungs- und Genussmittel.

## Verkaufsflächenstruktur und Magnetbetriebe

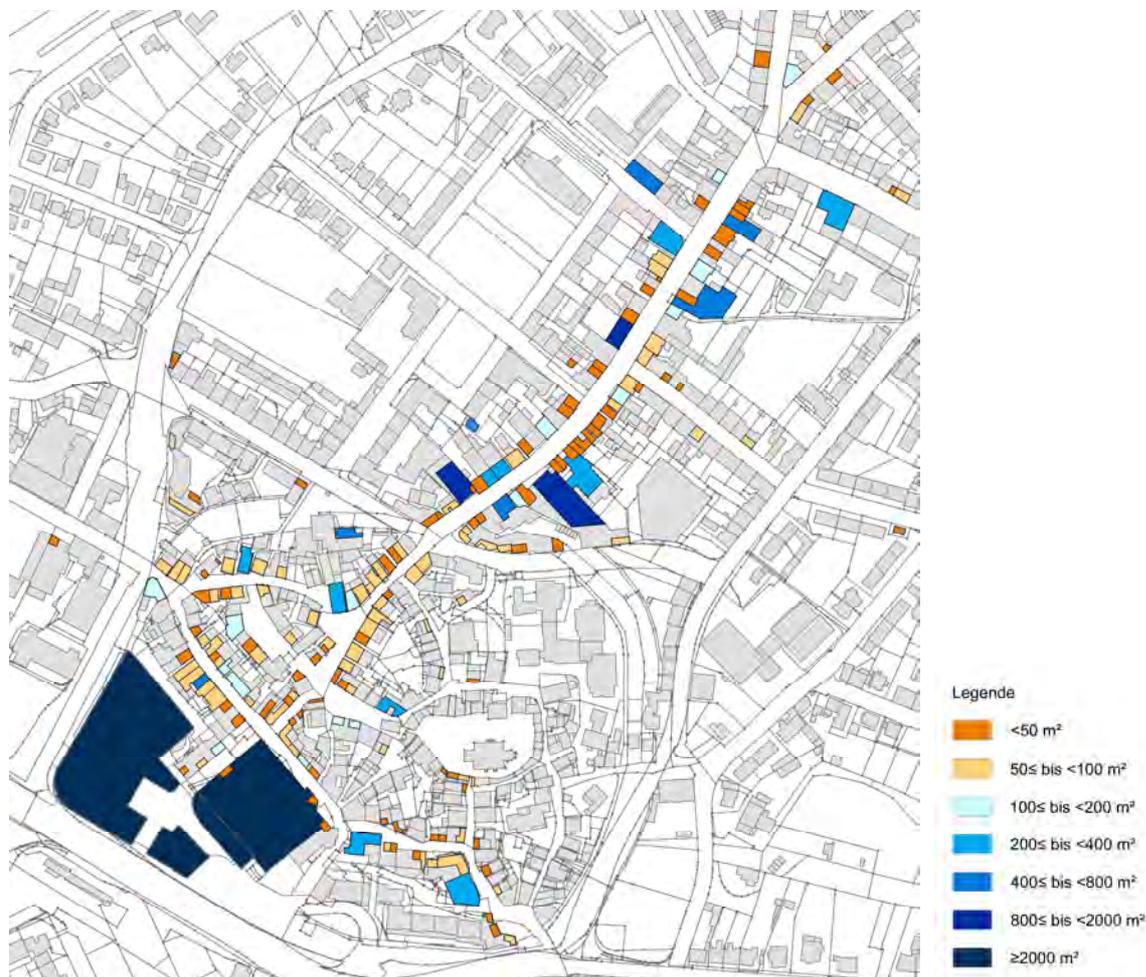
Die Attraktivität eines Innenstadtzentrums wird insbesondere durch die vorhandenen Magnetbetriebe, die bereits auf Grund ihrer Größe aus Kundensicht als bedeutend wahrgenommen werden und somit für die Angebotsstruktur prägend sind und als Frequenzbringer dienen, bestimmt. Weitere Einflussgröße der Attraktivität stellt die Verkaufsflächenstruktur dar. Eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur kann für die Attraktivität eines Innenstadtzentrums insbesondere dann ein Problem darstellen, wenn

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

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

Die Situation im Hattinger Innenstadtzentrum stellt sich – diese Aspekte berücksichtigend – wie folgt dar:

**Abbildung 27: Ladenlokalgröße in der Hattinger Innenstadt**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Die Einzelhandelsstruktur wird überwiegend durch kleinteilige Ladenlokale geprägt. Insbesondere im Bereich der Altstadt und im südlichen Bereich der Fußgängerzone entlang der Straße Gelinde konzentrieren sich Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche geringer als 200 m<sup>2</sup>. Insgesamt betrachtet stellen solche kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe

einen Anteil von rd. 88 %; 40 % weisen sogar eine Gesamtverkaufsfläche geringer als 50 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Ladenlokalgröße beträgt in der Hattinger Innenstadt rd. 150 m<sup>2</sup>.

Die wesentlichen Magnetbetriebe des Hattinger Innenstadtzentrums werden in der nachstehenden Tabelle aufgezeigt:

**Tabelle 11: Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum**

Betriebsname	Hauptsortiment	VKF [in m <sup>2</sup> ]
Hertie	Gemischtes Warensortiment	6.850
Woolworth	Gemischtes Warensortiment	1.440
Charles Vögele	Bekleidung	1.180
Rewe	Nahrungs- und Genussmittel	1.050
Technik-Land	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	800

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; auf 10 m<sup>2</sup> gerundet

Das Warenhaus Hertie stellt mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.850 m<sup>2</sup> den bedeutendsten Magnetbetrieb, der am südlichen Ende der Fußgängerzone situiert ist, dar. Die übrigen Magnetbetriebe Woolworth, Charles Vögele und Rewe liegen unmittelbar in der Fußgängerzone, wobei Woolworth und Rewe in der Hauptlage situiert sind und Charles Vögele einen wichtigen Magneten in der nördlichen Nebenlage bildet.

Die (funktionale) Attraktivität der Hattinger Innenstadt stellt sich, die oben angeführten Kriterien berücksichtigend, überwiegend positiv dar. Flächenmäßig überwiegt der für ein Innenstadtzentrum bedeutende mittelfristige Bedarfsbereich und auch die Magnetbetriebe des Innenstadtzentrums, die räumlich über das Innenstadtzentrum verteilt liegen, decken überwiegend üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentsbereiche ab. Demgegenüber steht jedoch die Vielzahl an kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die zumeist über keine marktgängige Verkaufsflächen verfügen und überwiegend auf Grund ihrer Lage in der historischen Altstadt über nur geringe Erweiterungspotenziale verfügen.

### **Vielfalt des Einzelhandelsangebotes**

Neben den Magnetbetrieben und der Verkaufsflächenstruktur bildet außerdem die Vielfalt des Einzelhandelsangebotes aus Kundensicht einen wichtigen Gunstfaktor. 174 Einzelhandelsbetriebe stellen auf Grund der reinen Anzahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf und einem abwechslungsreichen Shopping-Erlebnis führen kann. Ergänzend ist allerdings von Bedeutung, ob

- die Betriebe alle Branchen ausreichend abdecken und ob
- der Betriebstypenmix vielfältig ist.

Tabelle 10 verdeutlicht, dass die Betriebe nach Hauptbranche fast alle Sortimentsbereiche abdecken und die Vielfalt innerhalb der meisten Hauptbranchen stark ausgeprägt ist: insbesondere in den Sortimentsbereichen Bekleidung (42 Betriebe), Nahrungs- und Genussmittel (31 Betriebe) ist eine hohe Betriebsvielfalt festzustellen. Einzig die Sortimentsbereiche Pflanzen/ Gartenbedarf, Baumarktsortiment, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und Möbel sind nicht oder nur durch einen eigenständigen Betrieb vertreten, und auch gemessen an der Verkaufsfläche (als Randsortiment in anderen Betrieben) ist dieses Angebot im Innenstadtzentrum deutlich unterrepräsentiert. Relativierend muss allerdings betrachtet werden, dass insbesondere die Sortimentsgruppen Pflanzen/ Gartenbedarf, Baumarktsortiment und Möbel als üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimentsbereiche nur bedingt zur Angebotsvielfalt und –attraktivität in einem Zentrum beitragen. Weiter sollte relativierend angeführt werden, dass die Sortimentsbereiche Sportartikel/ Fahrräder/ Camping und Bettwaren/ Haus-/ Bett- Tischwäsche aus Kundensicht nicht vermisst werden.

Die nachstehende Tabelle beleuchtet die Angebotsvielfalt der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentsbereiche, deren Vorhandensein für ein Innenstadtzentrum elementar ist.

Tabelle 12: Angebotsvielfalt im Hattinger Innenstadtzentrum

	Anzahl EH - Betriebe	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]
Bekleidung	42	8.810
Schuhe/ Lederwaren	12	1.500
G/ P/ K/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	16	2.370
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musik	7	890
Sportartikel/ Camping/ Fahrräder	1	210
Med. & orthopäd. Artikel/ Optik	11	860
Bettwaren/ Haus-/Bett-/Tischwäsche	-	470
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	10	1.210
Uhren/ Schmuck	7	360

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; VKF auf 10 m<sup>2</sup> gerundet

Hierbei wird ersichtlich, dass die Hattinger Innenstadt eine nennenswerte Angebotsvielfalt – v. a. im üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentsbereich – aufweisen kann. So machen die Einzelhandelsbetriebe mit einem derartigen Hauptsortiment rd. 61 % der gesamten Einzelhandelsbetriebe in der Hattinger Innenstadt aus. Differenziert nach der Verkaufsfläche weisen sie ein Gewicht von rd. 65 % auf. Dennoch sind einige Sortimentsbereiche in einer Hauptsortimentsausprägung nicht (Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche) oder nur schwach (Sportartikel/ Camping/ Fahrräder) vertreten und auch die als Randsortiment vorgehaltenen Verkaufsflächen lassen allenfalls auf eine geringe Angebotsvielfalt schließen.

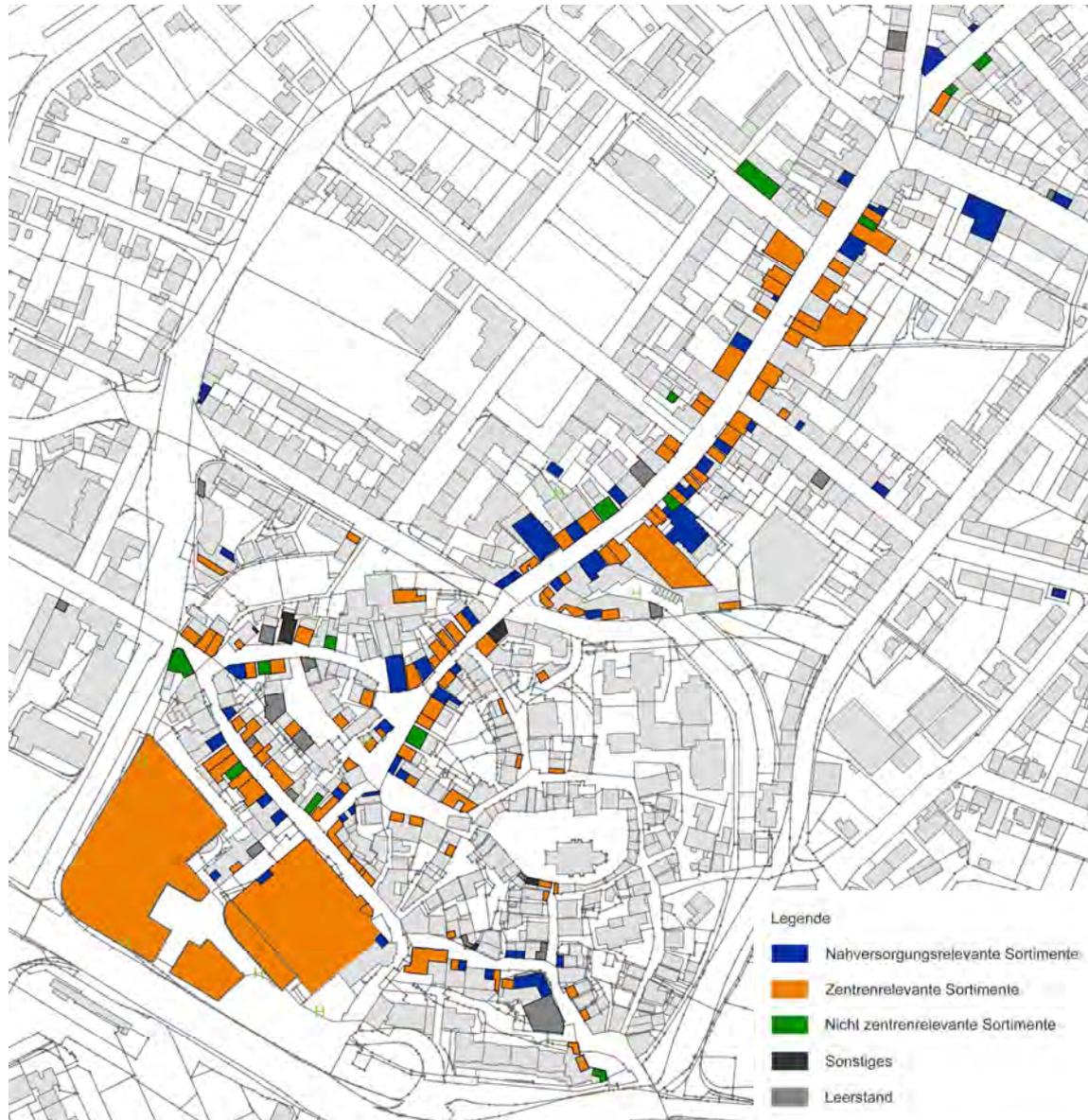
Unter Berücksichtigung des sich derzeit im Bau befindlichen Einkaufszentrums Reschop Carré werden diese im Bestand ermittelten Defizite allerdings perspektivisch aufgefangen<sup>29</sup>.

Betrachtet man im Folgenden die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe – differenziert nach üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentsbereichen – bleibt Folgendes festzuhalten:

<sup>29</sup> Insgesamt wird das Einkaufszentrum eine Verkaufsfläche von rd. 11.500 m<sup>2</sup> umfassen, die v. a. die Sortimentsbereiche Bekleidung, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik umfassen.

vgl. hierzu BBE (2006): Einzelhandelsgutachten zum geplanten Einkaufszentrum Reschop Carré in Hattingen. Köln

**Abbildung 28: Einzelhandelsstruktur differenziert nach üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentenbereichen**



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Wie die obige Abbildung zeigt, verteilen sich die Einzelhandelsbetriebe, die im Hauptsortiment einen üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentsbereich führen, über das gesamte Innenstadtzentrum. Insbesondere im Bereich der Fußgängerzone entlang der Straße Gelinde und der Heggerstraße werden diese Einzelhandelsbetriebe um Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ergänzt. Eine Ergänzung um Einzelhandelsbetriebe mit üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen erfolgt nur partiell.

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

**Tabelle 13: Betriebstypenmix im Innenstadtzentrum**

Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment...	
...Bekleidung	...Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30x Bekleidungsfachgeschäft (darunter Spezialanbieter u. a. für Herren-, Damen- oder Kinderbekleidung sowie für Wäsche)</li> <li>▪ 8x filialisiertes Fachgeschäft</li> <li>▪ 1x Textil-Kaufhaus</li> <li>▪ 2x Warenhaus</li> <li>▪ 1x Textil-Discounter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 12x Lebensmittel-Fachgeschäft (z. B. Getränkefachgeschäfte, Reformwarenfachgeschäft, Käsefachgeschäft)</li> <li>▪ 12x Betriebe des Lebensmittel-Handwerks (Bäckereien, Fleischereien)</li> <li>▪ 1x Lebensmittel-Supermarkt</li> <li>▪ 2x Lebensmitteldiscounter</li> <li>▪ 4x Kiosk</li> </ul>

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11-12/2007

In beiden Sortimentsbereichen ist ein attraktiver Betriebstypenmix vorhanden, der neben der Betriebsanzahl ein wichtiger Indikator für konkurrenzfähige und abwechslungsreiche Angebote ist. Das Angebot im Sortimentsbereich Bekleidung wird zwar durch inhabergeführte Fachgeschäfte dominiert, allerdings sind alternative Betriebsformen in der Innenstadt vorhanden, die auch durch die Angebote in den beiden Warenhäusern (Hertie und Woolworth) ergänzt werden. Durch das Vorhaben Reschop Carré wird v. a. im Sortimentsbereich Bekleidung der Betriebstypenmix um weitere Einzelhandelsbetriebe ergänzt.

## Ladenleerstände und Trading-down-Effekte

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme an verschiedenen Stellen insgesamt 15 größere und kleinere Ladenlokale leer. Dies entspricht einem Anteil von rund 7 % aller verfügbaren Ladeneinheiten.<sup>30</sup> Relativierend muss in die Bewertung einbezogen werden, dass nur rund ein Drittel dieser Leerstände in der Hauptlage liegen; d. h. die für den Einzelhandel so wichtigen Bereiche sind selbst nur marginal betroffen. Jedoch

<sup>30</sup> Verfügbare Ladeneinheiten = genutzte Einzelhandelseinheiten + genutzte ladenähnliche Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten + Leerstand

ist in den Nebenlagen insbesondere im Bereich Krämersdorf und Steinhagen eine gewisse Konzentration von leerstehenden Ladenlokalen zu verzeichnen.

Darüber hinaus sehen insbesondere die Einzelhändler auf Grund der Entwicklungen im südlichen Bereich der Innenstadt (Reschop Carré) die zukünftige Entwicklungsperspektive für die obere Heggerstraße kritisch. In der Bestandsanalyse kann dies zunächst jedoch nicht festgestellt werden, gleichwohl hier eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen einer geringeren Qualitätsstufe verortet sind.

## **Ladenöffnungszeiten**

Einheitliche Ladenöffnungszeiten sind im Hinblick auf eine kompakte und für die Kundenattraktivität wahrnehmbare Innenstadt ein wichtiger Bestandteil.

Die Öffnungszeiten stellen sich zwar überwiegend einheitlich dar – allerdings sind morgens und zur Mittagszeit keine klaren Kernöffnungszeiten ablesbar. Öffnen die Einzelhandelsbetriebe in der Hattinger Innenstadt morgens überwiegend zwischen 9:00 und 9:30 Uhr, sind jedoch auch einige Betriebe vorhanden, die erst um 10:00 Uhr öffnen. Für die Mittagszeit ist ebenso ein leicht uneinheitliches Bild festzuhalten. Die überwiegende Anzahl bleibt zwar durchgehend geöffnet, aber einige Betriebe schließen um 13:00 oder 13:30 Uhr. Abends schließen die Einzelhandelsbetriebe überwiegend zwischen 18:30 und 19:00 Uhr. Um die Attraktivität des Innenstadtzentrums zu erhöhen, wäre demnach eine Vereinheitlichung der Öffnungszeiten – insbesondere in den Morgen- und Mittagsstunden zu empfehlen<sup>31</sup>. Ggf. kann hierbei die Eröffnung des Einkaufszentrums Reschop Carré als Impulsgeber herangezogen werden.

## **Zentrenergänzende Funktionen**

Trotz der Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll. Die größeren wie auch kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst – wie oben bereits dargestellt – zusätzlich Magnetfunktionen. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen und die ÖPNV-Haltepunkte als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versor-

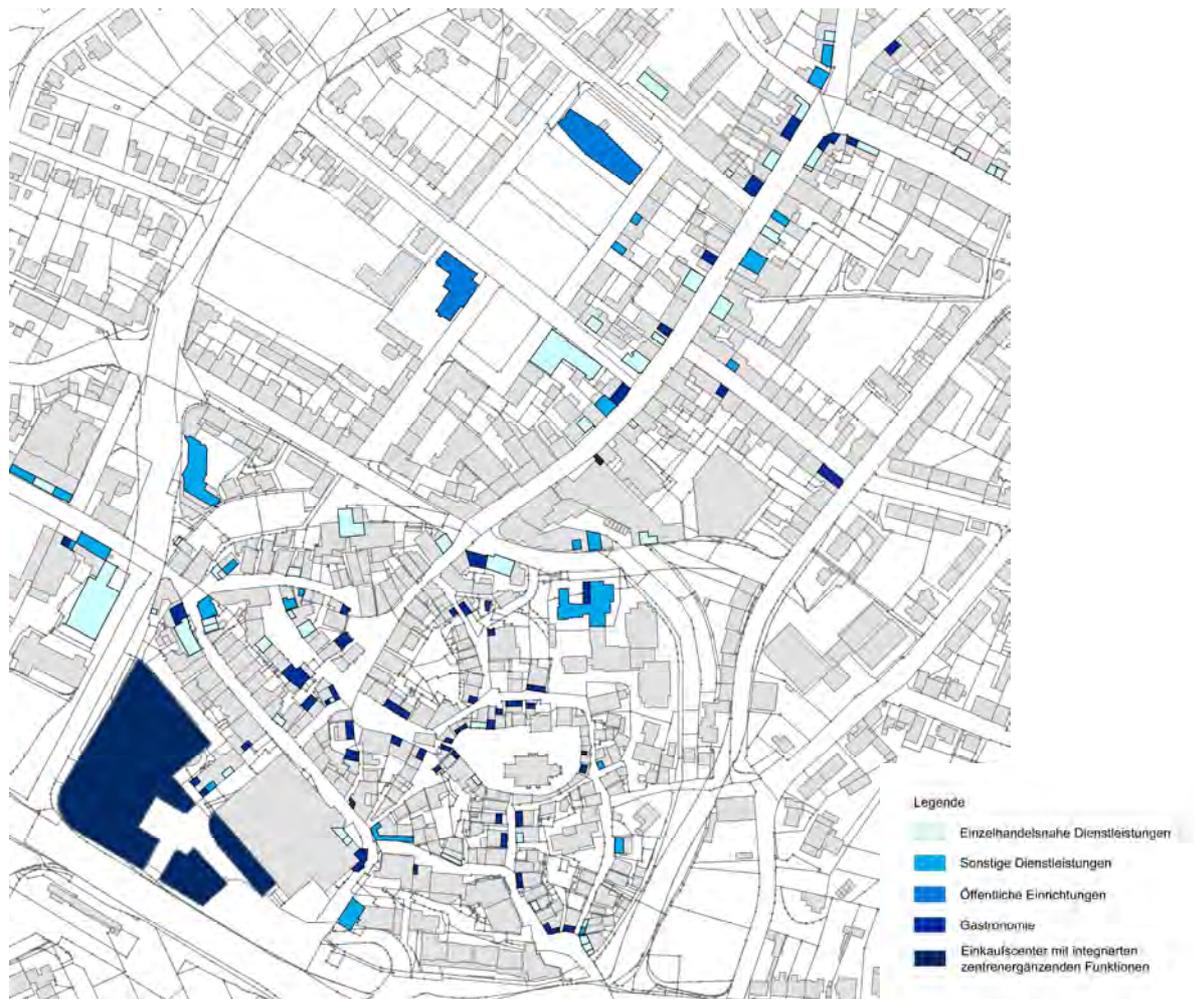
---

<sup>31</sup> Siehe hierzu die Abbildungen im Anhang.

gungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.<sup>32</sup>

In Hattingen wurden neben 174 Einzelhandelsbetrieben ferner 125 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert (vgl. die nachstehende Abbildung).

**Abbildung 29: Struktur der zentrenergänzenden Funktionen im Hattinger Innenstadtzentrum (im Erdgeschoss)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

In den Obergeschossen konnten darüber hinaus 45 weitere Dienstleistungsnutzungen identifiziert werden.

Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnessorientierten Angeboten zu.

<sup>32</sup> Vgl. § 24 a LEPro NRW

Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrenutzungen dar.

Die Vielfalt und Funktionsbreite an zentrenergänzenden Funktionen ist für das Hattinger Innenstadtzentrum insgesamt als sehr hoch zu bezeichnen und gewährleistet ein innerstädtisches Angebot über den Bereich des Einzelhandels hinaus.

## Lagedifferenzierung und Kundenläufe im Innenstadtzentrum

Zur inneren Differenzierung der Hattinger Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der handelsprägenden Struktur.

Zur Ableitung der inneren Lagedifferenzierung erfolgt eine funktionale Betrachtung der Innenstadt anhand der Einzelhandelsdichte<sup>33</sup>.

**Abbildung 30: Einzelhandelsdichte in der Hattinger Innenstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

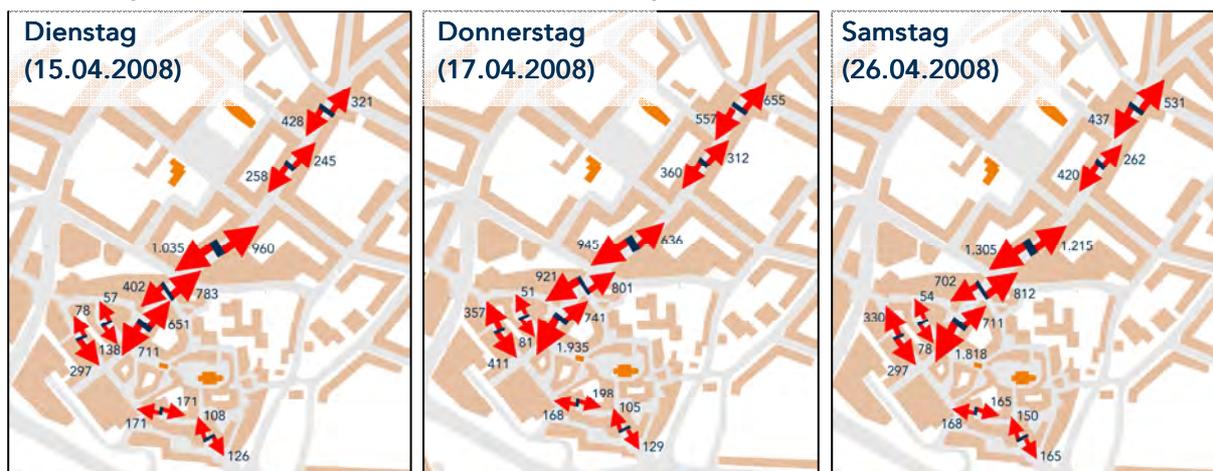
<sup>33</sup> Die Einzelhandelsdichte stellt einen Indikator für die räumliche Verteilung der Einzelhandelsnutzung in einem Standortbereich dar. Gemessen wird die Einzelhandelsdichte anhand des Quotienten aus der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss in Bezug auf die gesamte Anzahl von Nutzungseinheiten im Erdgeschoss entlang einer Blockseite.

Diese Betrachtung belegt, dass innerhalb der Hattinger Innenstadt Lagen vorzufinden sind, die ungleich stark von Einzelhandel geprägt sind. Die größte Einzelhandelsdichte ist im Bereich der Fußgängerzone entlang der Straße Gelinde und der Heggerstraße mit einem Einzelhandelsanteil überwiegend zwischen 80 % und 100 % vorzufinden.

Auch in einigen Bereichen der Nebenlagen (Große Weilstraße, Sankt-Georg-Straße) wird eine Einzelhandelsdichte von mehr als 60 % erreicht. In den übrigen Bereichen der Hattinger Innenstadt wird überwiegend eine Einzelhandelsdichte zwischen 20 und 60 % erreicht.

Ein weiteres Kriterium zur inneren Lagedifferenzierung stellen die Kundenläufe dar. Um diese zu ermitteln wurden von einer Schulklasse Passantenfrequenzzählungen in der Hattinger Innenstadt durchgeführt. Bei der Auswahl der Zählzeiträume wurden tradiertes Einkaufsverhalten (Donnerstag und Samstag als frequenzstarker Einkaufstage) und weitere Standortbesonderheiten (Wochenmarkt in der Innenstadt am Dienstag und Samstag) berücksichtigt.

**Abbildung 31: Passantenfrequenzen in der Hattinger Innenstadt**



Quelle: Passantenfrequenzzählung 04/2008

Der untersuchte Kundenlauf als Indiz für vom Kunden wahrgenommene städtebauliche Zusammenhänge zwischen den einzelnen Standortbereichen innerhalb einer Innenstadt, belegt für die Hattinger Innenstadt Folgendes:

Unabhängig vom Wochentag ist die Fußgängerzone im Bereich der Straße Gelinde und im Bereich der unteren Heggerstraße der am stärksten frequentierte Bereich der Hattinger Innenstadt. Aber auch im Bereich Große Weilstraße und obere Heggerstraße sind nennenswerte Kundenläufe zu verzeichnen.

Auf Grund dieser funktionalen Betrachtungen der Innenstadtstruktur können folgende innere Lagedifferenzierungen vorgenommen werden.

Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereiches bezeichnet werden. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch.

Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z. B. Gastronomiebetriebe) der Fußgängerzone eine deutliche Hauptlage aus. Die Hauptlage erstreckt sich demnach entlang der Straßen Große Weilstraße, Gelinde und der Heggerstraße bis zur Einmündung Schreys Gasse. Des Weiteren umfasst die Hauptlage den Bereich des zukünftigen Einkaufszentrums Reschop Carré. Die Hauptlage bietet überwiegend eine ansprechende Gestaltung, einen hohen Einzelhandelsbesatz und ergänzende Gastronomieangebote. Allerdings weist die Hauptlage insbesondere im Bereich der Heggerstraße Sanierungsbedarf auf.

**Abbildung 32: Hauptlage im Hattinger Innenstadtzentrum**



Quelle: Stadt + Handel

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, während allerdings die Nebenlagen eine geringere Einzelhandelsdichte aufweisen als die Hauptlage. Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Banken und Gastronomie. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer angesiedelt sind.

Die Nebenlagen sind ergänzend an den Randlagen der Hauptlage nachzuweisen. Im Norden folgen sie der axialen Struktur der Innenstadt entlang der Heggerstraße bis zur Einmündung der Blankensteiner Straße und umfassen einen hohen Besatz zentrenergänzender Funktionen und einzelner Einzelhandelsbetriebe. Des Weiteren umfassen sie die Bereiche Krämersdorf, Kleine Weilstraße sowie den Bereich Sankt-Georg-Straße, Steinhagen, Flachsmarkt und Teile der Roonstraße.

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

- für wichtige verkehrsinfrastrukturelle Bereiche (ÖPNV-Haltepunkt Hattingen-Mitte, Stellplatzanlage Schreys Gasse und Rathausplatz, Parkhaus Augustastraße),
- innerhalb der historischen Altstadt, die auf Grund ihrer hohen städtebaulichen Attraktivität eine Frequenzerzeugungsfunktion aufweisen

- aber auch für einen weiteren deutlichen Einzelhandelsbesatz wie für den an der Blankensteiner Straße gelegenen Lebensmitteldiscounter.

Diese Standorte verfügen über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung Hattingens. Ihr Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs müssen diese funktionalen Ergänzungsbereiche berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden.

**Abbildung 33: Nebenlagen und funktionaler Ergänzungsbereich im Hattinger Innenstadtzentrum**

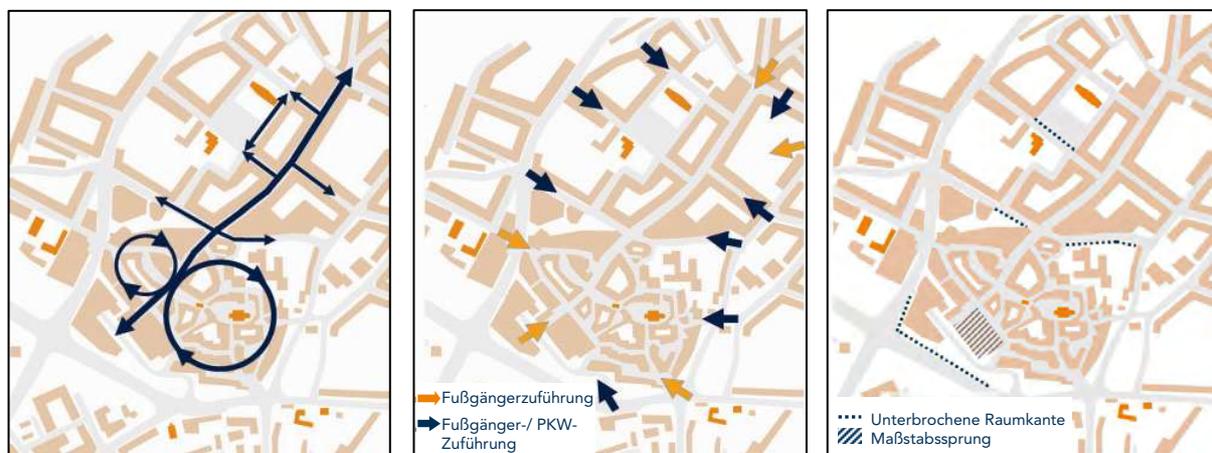


Quelle: Stadt + Handel

Im Rahmen der detaillierten städtebaulichen Analyse erfolgt im Weiteren eine Einordnung der oben angeführten Lagen in sog. Funktionsräume, für die in den konzeptionellen Ausführungen Empfehlungen entwickelt werden. Die städtebauliche Betrachtung umfasst folgende Aspekte:

- Innere Wegführung
- Zuführung
- Raumkanten

**Abbildung 34: Städtebauliche Analyse der Hattinger Innenstadt (Innere Wegführung/ Zuführung/ Raumkanten)**



Quelle: eigene Darstellung

Folgende Erkenntnisse können aus der städtebaulichen Analyse festgehalten werden:

- Das Hattinger Innenstadtzentrum weist eine von Nordost nach Südwest verlaufende Hauptachse auf, die im Süden durch die Altstadt und die dort ausgeprägten städtebaulichen Rundläufe ergänzt wird. Ergänzt wird diese Hauptachse entlang der Heggerstraße um die dort einmündenden Straßen.
- Im Süden des Innenstadtzentrums überwiegen die Fußgängerzuführungen, wohingegen im Norden des Zentrums der MIV im Vordergrund steht. Insbesondere die historischen Stadteingänge (z. B. am Flachsmarkt) schaffen eine hervorhebenswerte Eingangssituation, die jedoch noch nicht überall ablesbar ist.
- Das Innenstadtzentrum stellt sich überwiegend als städtebaulich klar gefasster Raum dar. Einzig im Bereich der Augustastraße wird die klare Raumkante unterbrochen. Im Süden der Innenstadt war diese klare städtebauliche Fassung während der Erhebungsphase auf Grund des Bauvorhabens Reschop Carré ebenso nicht gegeben.

Für die Hattinger Innenstadt ergeben sich demnach unter Beachtung der oben angeführten Lagedifferenzierungen und der städtebaulichen Aspekte sechs Funktionsräume:

- Funktionsraum obere Heggerstraße: umfasst die zuvor beschriebene Nebenlage im nördlichen Bereich der Hattinger Innenstadt und die angrenzenden funktionalen Ergänzungsbereiche
- Funktionsraum Heggerstraße: umfasst die Hauptlage entlang der Heggerstraße und die angrenzenden funktionalen Ergänzungsbereiche
- Funktionsraum Gelinde: umfasst die Hauptlage entlang der Straßen Gelinde und Große Weilstraße sowie die Nebenlage und die funktionalen Ergänzungsbereiche in der westlichen Altstadt
- Funktionsraum Altstadt: umfasst die östlichen Bereiche der Altstadt
- Funktionsraum Sankt-Georg-Straße: umfasst die Nebenlagen entlang der Sankt-Georg-Straße und im Bereich Steinhagen und Flachsmarkt
- Funktionsraum Rathausplatz: umfasst den Rathausplatz und die angrenzenden funktionalen Ergänzungsbereiche

Abbildung 35: Funktionsräume der Hattinger Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung

Stadt + Handel formuliert in Kapitel 4.1.1 Empfehlungen für die gezielte Weiterentwicklung dieser Lagen. In diesem Kontext spielt die Nutzung vorhandener Potenzialflächen eine wichtige Rolle.

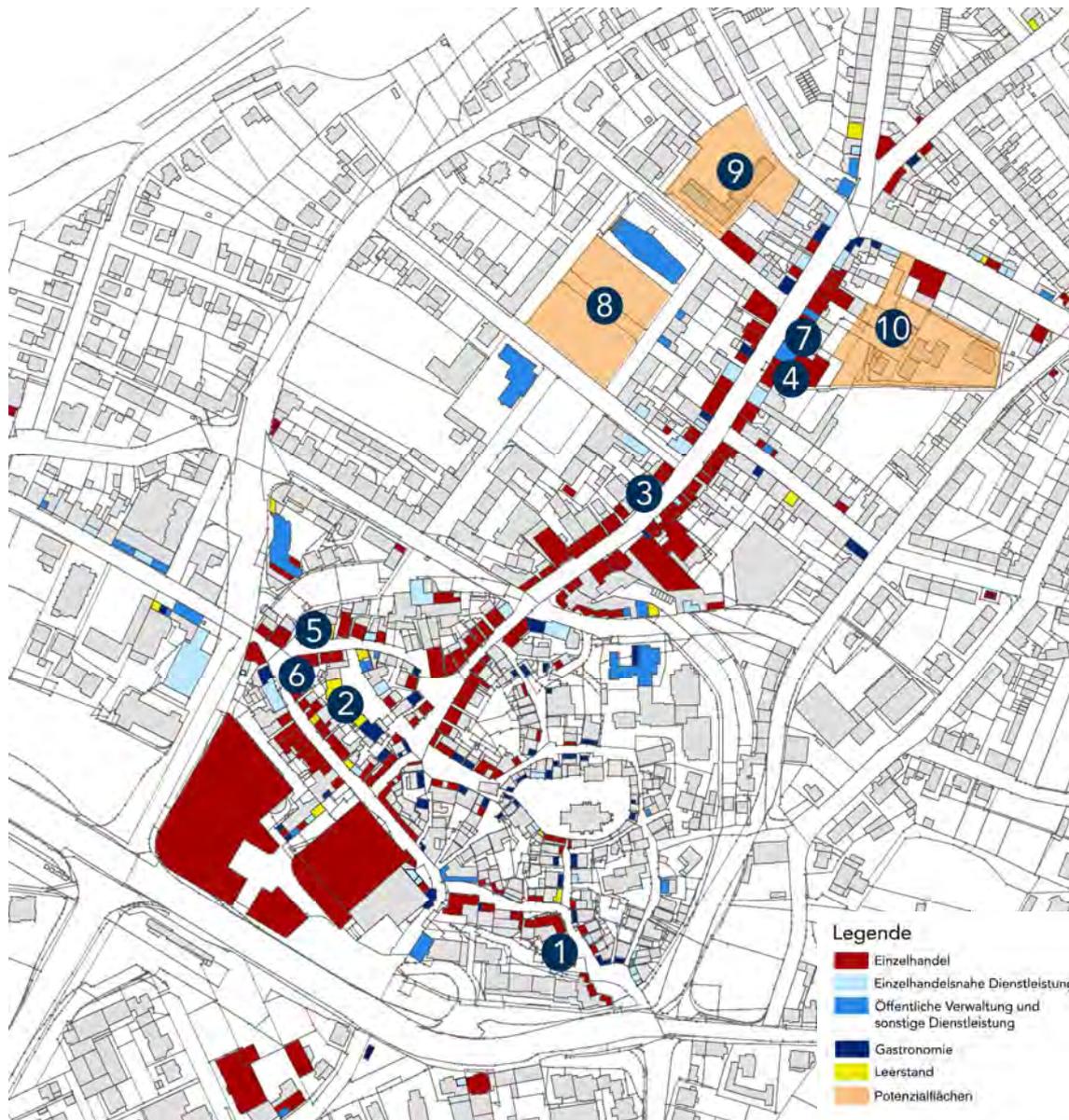
## Potenzialflächen

Als Potenzialflächen gelten leerstehende Ladenlokale, überbaubare Flächen, die einer höheren Nutzung zugeführt werden können, oder aus gutachterlicher Sicht mindergenutzte Erdgeschossflächen bzw. Ladenlokale, die zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden sollten. Des Weiteren sind Bereiche, die die Stadt Hattingen bei der Erarbeitung der Rahmenplanung Innenstadt<sup>34</sup> untersucht hat, mit eingeflossen.

---

<sup>34</sup> vgl. Stadt Hattingen (2004): Rahmenplanung Innenstadt Hattingen – Ein mittelfristiges Entwicklungskonzept. Hattingen/ Herdecke

Abbildung 36: Potenzialflächen in der Hattinger Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 11-12/2007; weiteren Vor-Ort-Begehungen; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Die in der obigen Abbildung dargestellten Potenzialflächen gliedern sich wie folgt:

- Nr. 1-4: leerstehende Ladenlokale
- Nr. 5-7: mindergenutzte Ladenlokale
- Nr. 8-10: ausgewählte, in der Rahmenplanung identifizierte Potenzialflächen

Bei der Erarbeitung der Rahmenplanung Innenstadt Hattingen wurden u. a. der Rathausplatz, das Postgelände an der Straße ‚An der Windmühle‘ sowie der Bereich an der Schreys Gasse als Potenzialflächen für eine Einzelhandelsentwicklung identifiziert. Im Masterplan

Einzelhandel werden diese Flächen aufgegriffen und als Erweiterungsbereiche des Innenstadtzentrums in Betracht gezogen (vgl. Kapitel 4.1).

Vor einer räumlichen Erweiterung der Einzelhandelslagen innerhalb der Hattinger Innenstadt ist jedoch zu prüfen, ob und in welchem Maße innerhalb der bestehenden Einzelhandelslagen endogenes Flächenpotenzial zur Verfügung steht. Hierbei sind die ermittelten Potenzialflächen Nr. 1 - 7 von hoher Bedeutung. Allerdings ist festzuhalten, dass die leerstehenden Ladenlokale überwiegend nur eine geringe Flächengröße aufweisen, so dass sich eine marktfähige Einzelhandelsnutzung schwierig gestalten könnte. Als Lösungsweg böte sich die Zusammenlegung verschiedener Ladenlokale zu einer größeren Einheit an. Möglich wäre dies z. B. bei den Potenzialflächen Nr. 2 und 7. Dass die Zusammenlegung von Ladenlokalen einen praktikablen Lösungsweg darstellt, zeigt ein Beispiel in der Hattinger Altstadt (Kirchplatz 16). Hier wurden die Erdgeschossflächen von zwei benachbarten Gebäuden baulich miteinander verbunden, so dass diese Flächen als ein Ladenlokal genutzt werden konnten.

Als Ergebnis bleibt demnach festzuhalten: das Hattinger Innenstadtzentrum verfügt über ein gewisses Maß an endogenen Flächenpotenzialen, die z. T. aber gewissen Restriktionen unterliegen und unter Beachtung der mit ihnen z. T. verbundenen Hemmnisse (Fläche/ Erschließung/ Eigentümerstruktur) schwierig zu aktivieren sind. Auf Grund des prognostizierten geringen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen (u. a. bedingt durch das Vorhaben Reschop Carré) sind die aufgezeigten Flächenpotenziale unter Einbeziehung der Potenzialflächen Nr. 8 - 10 jedoch als ausreichend zu bewerten. Perspektivisch ist demnach eine Erweiterung der Innenstadt – etwa um Flächen außerhalb des aus dem Bestand abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum – nicht notwendig.

#### **2.4.4 Standortmerkmale des Nebenzentrums Welper**

Welper liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zu Bochum in nördlicher Richtung rund vier Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt. Das Zentrum dieses Stadtteils erstreckt sich entlang der Thingstraße. Hier befinden sich neben den 21 Einzelhandelsbetrieben weitere zentrenergänzende Funktionen (wie z. B. die örtliche Sparkasse und Gastronomiebetriebe).

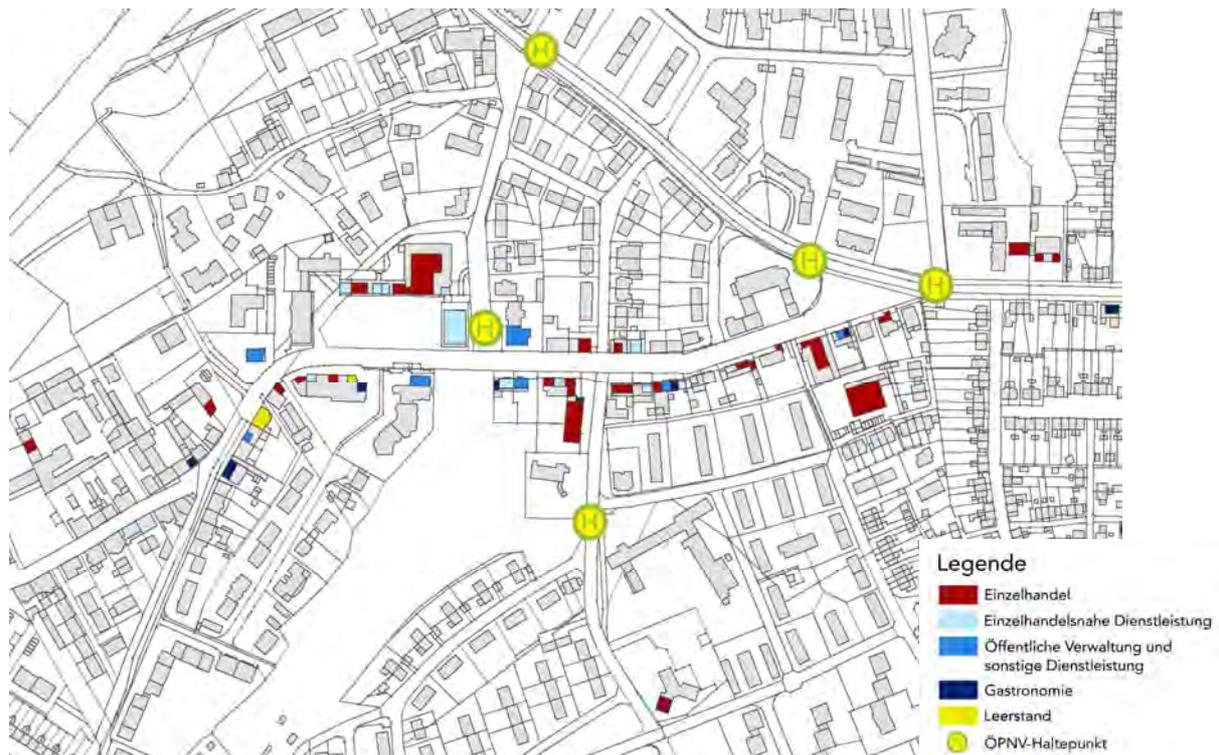
#### **Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung**

Das Zentrum Welper präsentiert sich entlang der Thingstraße als straßenbegleitendes Einzelhandelsband. Im Bereich des Welper Marktes situiert sich der Einzelhandelsbesatz um den gesamten Platz, der auf Grund seiner städtebaulichen Gestaltung eine gewisse Aufenthaltsqualität aufweist. Des Weiteren umfasst die in der nachstehenden Abbildung dargestellte Abgrenzung einen Bereich im Norden der Straße ‚Am Schewenkamp‘, der seit

längerem mit einer bestehenden städtebaulichen Zielvorstellung belegt ist (vgl. Kapitel 4.1.3).

Das Nebenzentrum ist primär Ziel für die alltäglichen Versorgungseinkäufe und insofern – anders als das Innenstadtzentrum – eher funktional und weniger durch Stadtgestalt oder besondere städtebauliche Merkmale geprägt.

**Abbildung 37: Nebenzentrum Welper (Bestandsstruktur)**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Die verkehrliche Anbindung des Nebenzentrums Welper ist für den motorisierten Individualverkehr über die Marxstraße als gut zu bezeichnen. Über die Marx- und Hüttenstraße wird das Nebenzentrum an das Innenstadtzentrum und nach Norden an Bochum-Stiepel angebunden. Darüber hinaus stellt die Marxstraße eine unmittelbare Anbindung an den Stadtteil Blankenstein dar. An der Thingstraße sind zahlreiche Stellplätze für Pkw vorhanden und außerdem kann der Marktplatz als Stellplatzanlage außerhalb der Marktzeiten genutzt werden.

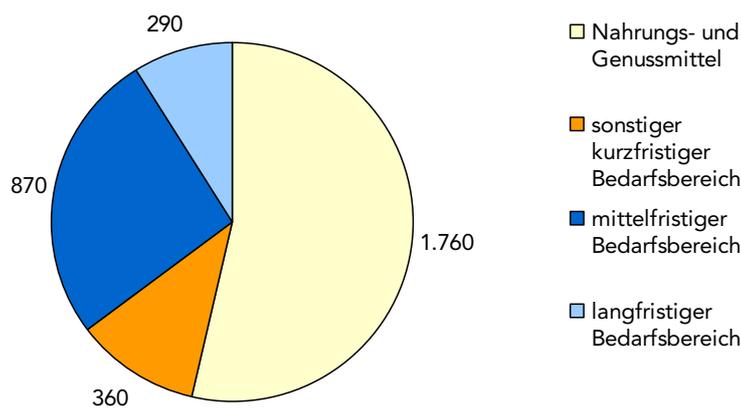
Die Anbindung über den ÖPNV wird durch die Buslinie 141 (Haltepunkt Welper Markt) sowie über die Linie CE31 (Haltepunkt Thingstraße) gewährleistet. Das Streckennetz sorgt vor allem für gute Verbindungen nach Blankenstein und in das Hattinger Innenstadtzentrum.

## Angebotsmerkmale und -schwerpunkte

Das Nebenzentrum Welper verfügt über einen Anteil von knapp 6 % der Einzelhandelsbetriebe Hattingens und rund 5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (vgl. Tabelle 9). Im Nebenzentrum befinden sich insgesamt 20 Einzelhandelsbetriebe, ergänzt durch 21 einzelhandelsnahe Dienstleistungs- sowie Gastronomieangebote in den Erdgeschosszonen.

Die drei größten Einzelhandelsbetriebe sind derzeit der Supermarkt Rewe (rd. 860 m<sup>2</sup> VKF) und die Lebensmitteldiscounter Penny (rd. 520 m<sup>2</sup>) und Plus (rd. 460 m<sup>2</sup>). Ihre Magnetfunktion bzw. Funktion als sog. Frequenzbringer wird durch die vorhandenen größeren öffentlichen Einrichtungen (z. B. Sparkasse) ergänzt. Über die Bestandsbetrachtung hinaus muss an dieser Stelle, auf Grund seiner Bedeutung für das Nebenzentrum Welper, die absehbare Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Penny an den Fritz-Ebert-Ring Erwähnung finden.

**Abbildung 38: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum Welper**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

Neben dem Angebot aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, welches rd. 54 % der Verkaufsfläche umfasst, weist das Nebenzentrum mit rd. 27 % der Verkaufsfläche deutliche Verkaufsflächenanteile in mittelfristig nachgefragten Sortimentsbereichen auf (vgl. obige Abbildung). Auch rund ein Viertel der Einzelhandelsbetriebe sind diesem Sortimentsbereich zuzuordnen. Der Großteil der Einzelhandelsbetriebe mit einer Anzahl von elf ist dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen (vgl. Tabelle 10). In neun von 18 Sortimentsbereichen ist kein Einzelhandelsbetrieb mit einem entsprechenden Hauptsortiment vorhanden.

Betrachtet man den Betriebstypenmix im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, der mit sieben Einzelhandelsbetrieben die meisten auf sich vereinen kann, wird deutlich, dass das Nebenzentrum Welper über eine vielfältige Ausstattung verfügt.

Ergänzt wird diese Angebotsvielfalt des stationären Einzelhandels durch einen Wochenmarkt.

**Tabelle 14: Betriebstypenstruktur im Nebenzentrum Welper**

Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3x Betriebe des Lebensmittel-Handwerks (Bäckereien, Fleischereien)</li> <li>▪ 1x Lebensmittel-Supermarkt</li> <li>▪ 2x Lebensmitteldiscounter</li> <li>▪ 1x Getränkemarkt</li> <li>▪ 1x Kiosk/ Tankstellenshop</li> </ul>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

Die innerstädtische Leitbranche Bekleidung ist nur mit zwei Fachgeschäften vertreten. Positiv hervorzuheben ist, dass im Nebenzentrum zum Erhebungszeitpunkt nur zwei Leerstände zu verzeichnen sind.

#### 2.4.5 Standortmerkmale der Nahversorgungszentren

Wie in Kapitel 2.4.2 bereits in der Übersicht beschrieben, sind in Hattingen neben dem Innenstadtzentrum und dem Nebenzentrum vier weitere, kleinere Einzelhandelsagglomerationen zu identifizieren, welche die Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen tragen. Hinsichtlich ihrer Angebotsstruktur und Versorgungsaufgabe sind sie allerdings nur für einen begrenzten Teilraum des Stadtgebietes von Relevanz und sollten daher als sog. Nahversorgungszentren klassifiziert werden.<sup>35</sup>

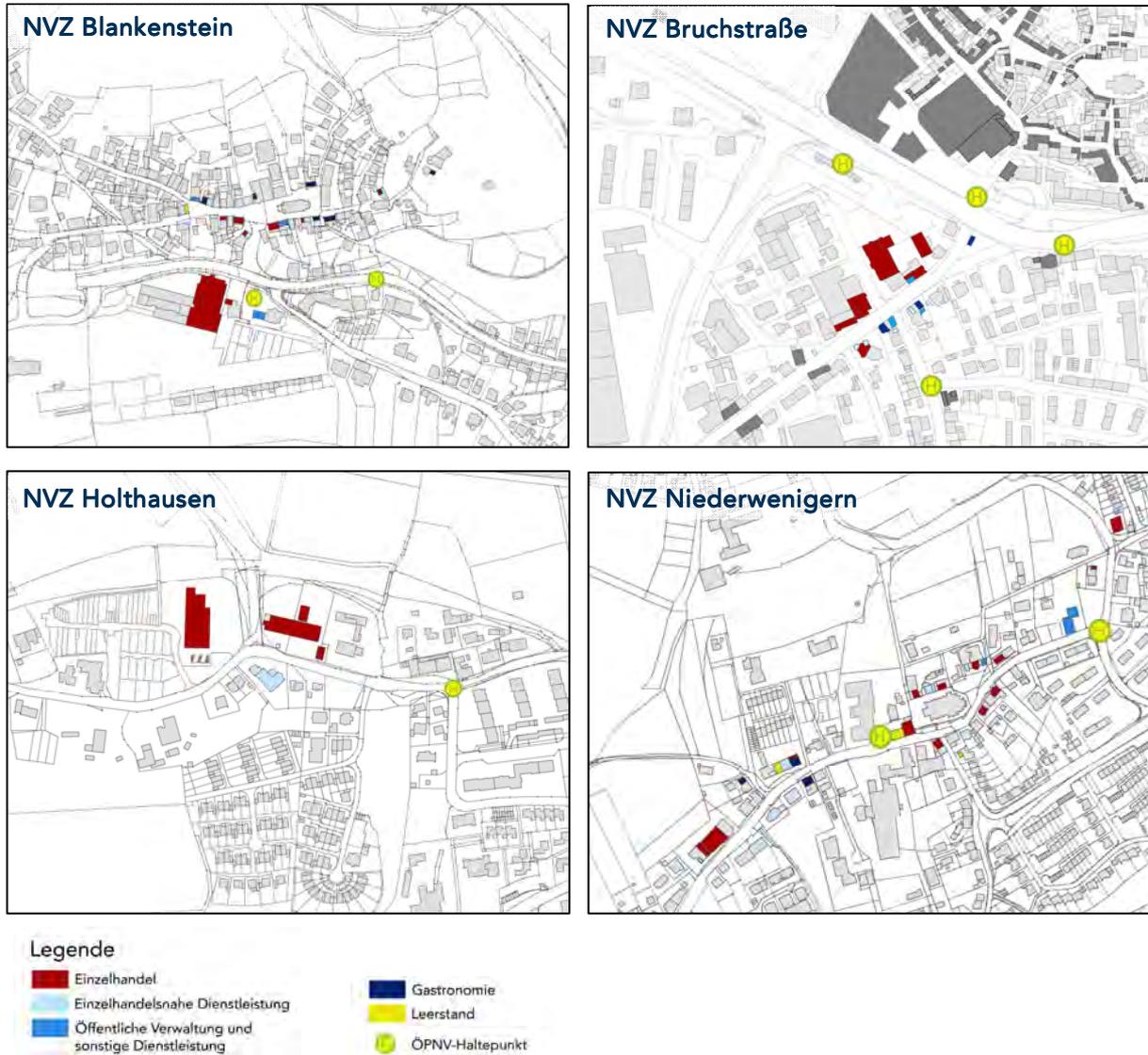
#### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Die vier Nahversorgungszentren werden in der nachfolgenden Abbildung kartografisch veranschaulicht. Sie sind in ihrer räumlichen Ausdehnung deutlich begrenzt und weisen allesamt weder eigens gestaltete Fußgängerbereiche noch sonstige Bereiche mit besonderer Aufenthaltsqualität auf; sie sind vielmehr Ziel für die alltäglichen Versorgungseinkäufe und insofern – anders als das Innenstadtzentrum und das Nebenzentrum – primär funktional und weniger durch Stadtgestalt oder besondere städtebauliche Merkmale geprägt.

Jedes der Nahversorgungszentren liegt an einer bedeutenden innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und ist zudem durch Buslinien im öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

<sup>35</sup> Zu den Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche und zu rechtlichen Rahmenvorgaben zu ihrer Bewertung vgl. Kapitel 2.4.1.

Abbildung 39: Die Nahversorgungszentren (NVZ) in Hattingen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

## Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

Die Nahversorgungszentren verfügen gesamtstädtisch nur über geringe Betriebs- und Verkaufsflächenanteile. Gleichwohl sind in ihnen mehrere größere (teils auch großflächige) Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die als Frequenzbringer fungieren (vgl. nachfolgende Tabelle). Das Einzelhandelsangebot wird stets ergänzt durch weitere Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe).

Tabelle 15: Strukturdaten der Nahversorgungszentren in Hattingen

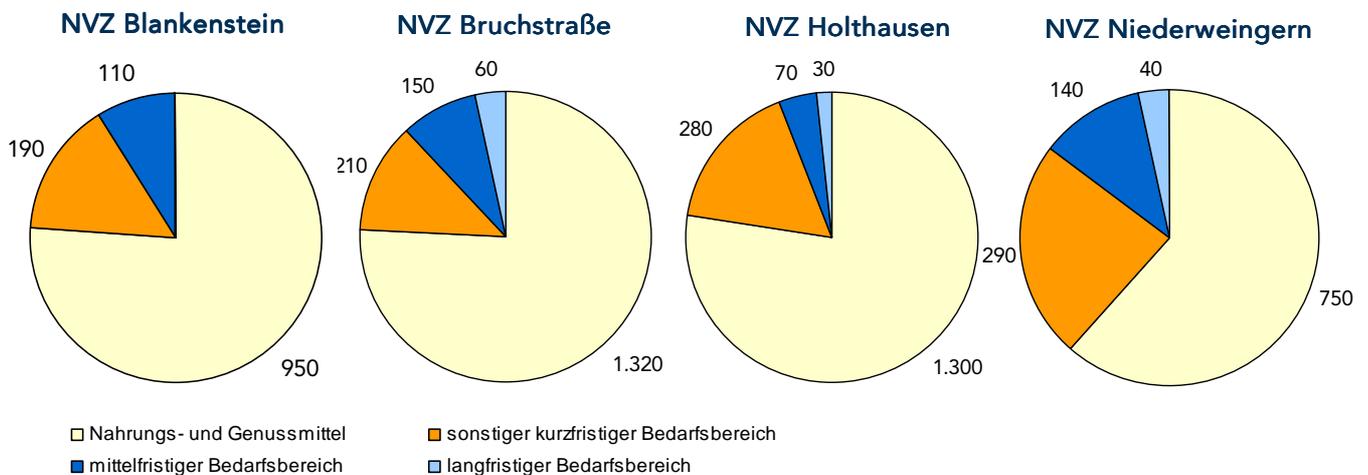
				
	NVZ Blankenstein	NVZ Bruchstraße	NVZ Holthausen	NVZ Niederwenigern
Anzahl EH-Betriebe	10	8	6	12
Anteil gesamtstädtisch	3 %	2 %	2 %	3 %
Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	1.250	1.740	1.680	1.220
Anteil gesamtstädtisch	2 %	3 %	3 %	2 %
Einzelhandelsbetriebe über 150 m <sup>2</sup> VKF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rewe (Supermarkt)</li> <li>▪ Rewe Getränke-markt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rewe (Supermarkt)</li> <li>▪ Norma (Lebensmit-teldiscounter)</li> <li>▪ Rewe Geträn-kemarkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edeka (Supermarkt)</li> <li>▪ Lidl (Lebensmit-teldiscounter)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rewe (Supermarkt)</li> <li>▪ Schlecker (Drogerie-markt)</li> </ul>
Anzahl zentrenergän-zender Funktionen in Erdgeschosslage*	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 13 Betriebe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 10 Betriebe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 Betrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11 Betriebe</li> </ul>

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; \* Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe inklusive Banken, Versicherungsbüros, Frisörhandwerk, Kosmetikbetriebe, Reisebüros etc.; Fotos: Stadt + Handel

Das Warenangebot deckt in allen Nahversorgungszentren überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab. Im NVZ Niederwenigern dagegen zählen nur rund 65 % der Verkaufsfläche zu den kurzfristigen Bedarfsgütern.

Tabelle 10 veranschaulicht für die Nahversorgungszentren differenziert nach den Sortimentsgruppen den Einzelhandelsbestand nach Betrieben und Hauptbranche; anhand der Tabelle und auch anhand der folgenden Abbildung kann der Sortimentsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich bestätigt werden.

Abbildung 40: Fristigkeitsstufen in den Nahversorgungszentren (in m<sup>2</sup> VKF)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

Hinsichtlich des Betriebstypenmixes im Bereich der Lebensmittelmärkte muss festgestellt werden, dass die beiden Nahversorgungszentren Bruchstraße und Holthausen über die Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter verfügt. Die Nahversorgungszentren Blankenstein und Niederweingern weisen jeweils einen Supermarkt auf.

Inwieweit die Ausstattung mit Lebensmittelbetrieben und -betriebstypen in den Stadtteilen aktuell als angemessen anzusehen ist, wird nachfolgend in Kapitel 2.6 näher untersucht. In Kapitel 3.2 wird zudem dargestellt, inwiefern gesamtstädtisch noch absatzwirtschaftliches Ansiedlungspotenzial für gezielte Neuansiedlungen besteht, ohne dass es zu deutlichen Umsatzumverteilungen und zu städtebaulich-funktional unerwünschten Folgewirkungen durch Betriebsschließungen kommt.

## 2.5 Analyse und Bewertung sonstiger bedeutender Standortbereiche

Neben den beschriebenen Zentren sind im Rahmen dieses Masterplans Einzelhandel weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtstädtischen Perspektive eine Bedeutung als Ergänzungsstandort zu den Zentren aufweisen.

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

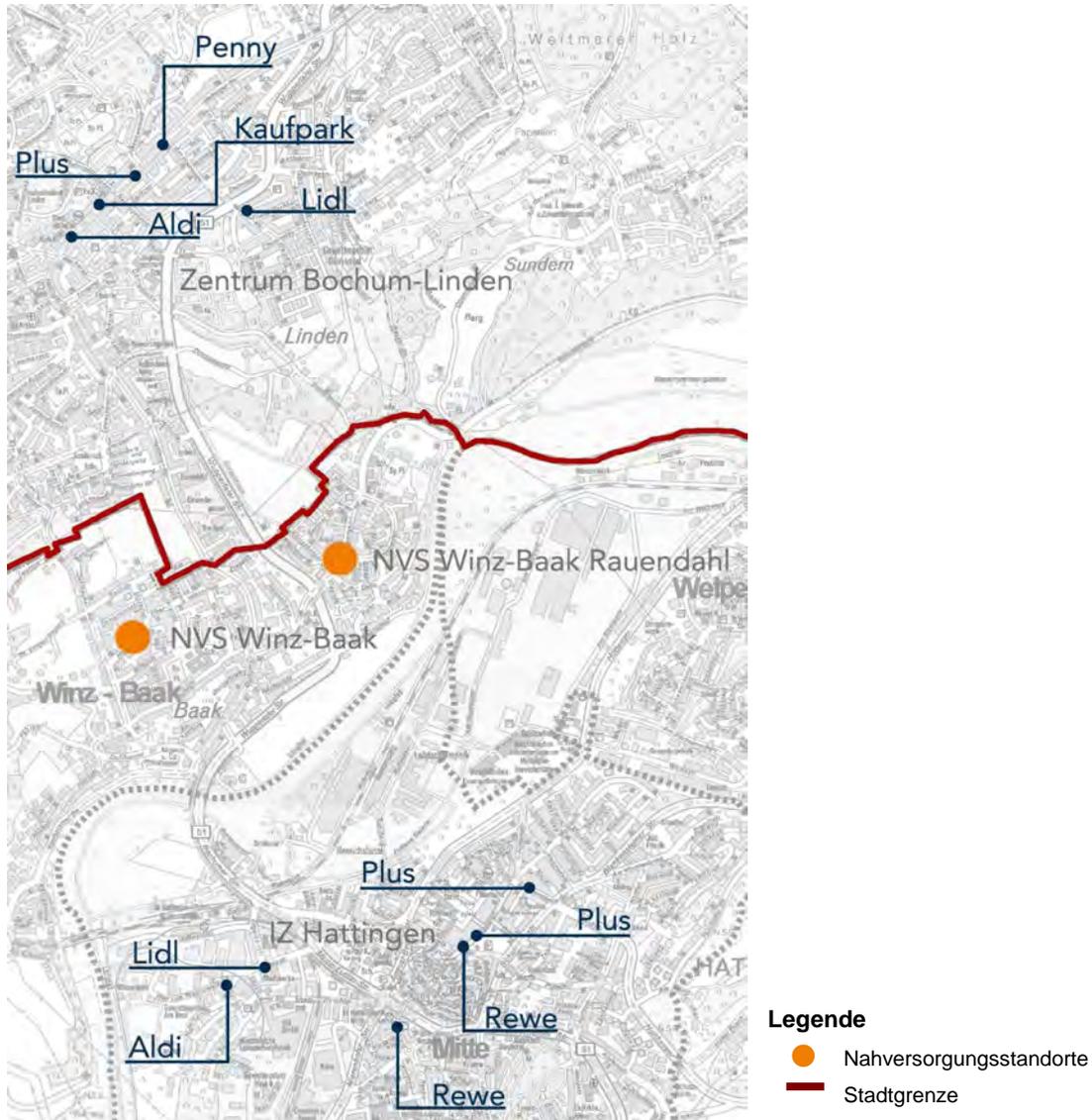
### **2.5.1 Einzelhandelsagglomerationen in integrierter Lage: „Nahversorgungsstandorte“**

Gesamtstädtisch sind aktuell zwei weitere Standortbereiche zu verzeichnen, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden und eine Versorgungsfunktion für einen Stadtteil wahrnehmen. Sie sind als sog. Nahversorgungsstandorte überwiegend von Wohnbebauung umgeben und gegenüber ihrem unmittelbaren Umfeld von einer erhöhten Nutzungsvielfalt geprägt.

Wie zuvor erwähnt, erfüllen die beiden Standortbereiche allerdings nicht die Voraussetzungen für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich. Daher werden sie in der Bestandsbewertung als Nahversorgungsstandort deklariert und aufgrund ihrer Bedeutung für das gesamtstädtische Standortgefüge und die Nahversorgung im Stadtteil Winz-Baak nachfolgend näher dargestellt.

Beide Nahversorgungsstandorte befinden sich im Stadtteil Winz-Baak, der mit rd. 7.900 Einwohnern den zweitgrößten Stadtteil in Hattingen darstellt und über die Bundesstraße 51 gut sowohl an das Hattinger Innenstadtzentrum als auch das Bochumer Zentrum Linden angebunden ist. Die gute MIV-Anbindung – insbesondere an die benannten Konkurrenzstandorte (vgl. die nachstehende Abbildung) – erschwert jedoch auch die perspektivische Entwicklung weiterer Einzelhandelsangebote.

Abbildung 41: Räumliche Einordnung des Stadtteils Winz-Baak



Quelle: eigene Darstellung

Der Nahversorgungsstandort Winz-Baak Ost ist an der Rauendahlstraße verortet. Der Nahversorgungsstandort Winz-Baak West befindet sich an der Mozartstraße (vgl. die nachstehende Abbildung). Insbesondere der Nahversorgungsstandort Winz-Baak Ost verfügt durch die unmittelbar angrenzende Bundesstraße 51 über eine gute Einbindung in das MIV-Netz.

Abbildung 42: Die Nahversorgungsstandorte in Winz-Baak



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Eine Einbindung des Nahversorgungsstandortes Winz-Baak West in das ÖPNV-Netz erfolgt über die Buslinie 359 (Haltepunkt Haydnstraße). Der Nahversorgungsstandort Winz-Baak Ost wird über die Buslinie 359 (Haltepunkt In der Delle) an das ÖPNV-Netz angebunden. Funktional sind beide Standortbereiche wie folgt aufgestellt:

Tabelle 16: Strukturdaten der Nahversorgungsstandorte (NVS) in Winz-Baak

	NVS Winz-Baak	NVS Winz-Baak Rauendahl
Anzahl EH-Betriebe	2	6
Anteil gesamtstädtisch	1 %	2 %
Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	500	780
Anteil gesamtstädtisch	1 %	1 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

Wie die obige Tabelle verdeutlicht weisen die beiden Nahversorgungsstandorte im Gegensatz zu den dargestellten Nahversorgungszentren nur eine rudimentäre Angebotsvielfalt

– insbesondere in der sehr geringen Verkaufsflächenausstattung ersichtlich – auf. Das Warenangebot deckt ebenso wie in den Nahversorgungszentren überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab, allerdings fehlt eine Angebotsergänzung um weitere Sortimentsbereiche.

Im konzeptionellen Teils dieser Untersuchung (vgl. Kapitel 4.1) wird unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfeldes (mit dem Innenstadtzentrum und dem Bochumer Zentrum Linden befinden sich zwei starke Zentren und mit dem Standortbereich an der Kreisstraße eine starke Einzelhandelsagglomeration in räumlicher Nähe) und einer einzelhandelsrelevanten Entwicklungsperspektive für den zweitgrößten Hattinger Stadtteil, abzuwägen sein, welche Perspektive diesen beiden Standortbereichen eingeräumt werden kann.

Dabei ist die Entwicklung eines (ggf. zweigeteilten) Nahversorgungszentrums städtebaulich erklärtes und gutachterlich begründbares Entwicklungsziel der Stadt Hattingen.

## 2.5.2 Einzelhandelsagglomerationen in nicht integrierter Lage

Drei weitere Standorte sind gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, die allerdings überwiegend durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geprägt sind und sich in überwiegend städtebaulich nicht integrierter Lage<sup>36</sup> befinden. Diese Standortbereiche vereinen folgende Eigenschaften:

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

Ein Masterplan Einzelhandel sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen (dieses geschieht in dem folgenden Kapitel), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzeptes *künftig* sinnvoll erscheint (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kapitel 4.3).

---

<sup>36</sup> Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

In Hattingen sind dies die Standortbereiche in städtebaulich nicht integrierter Lage

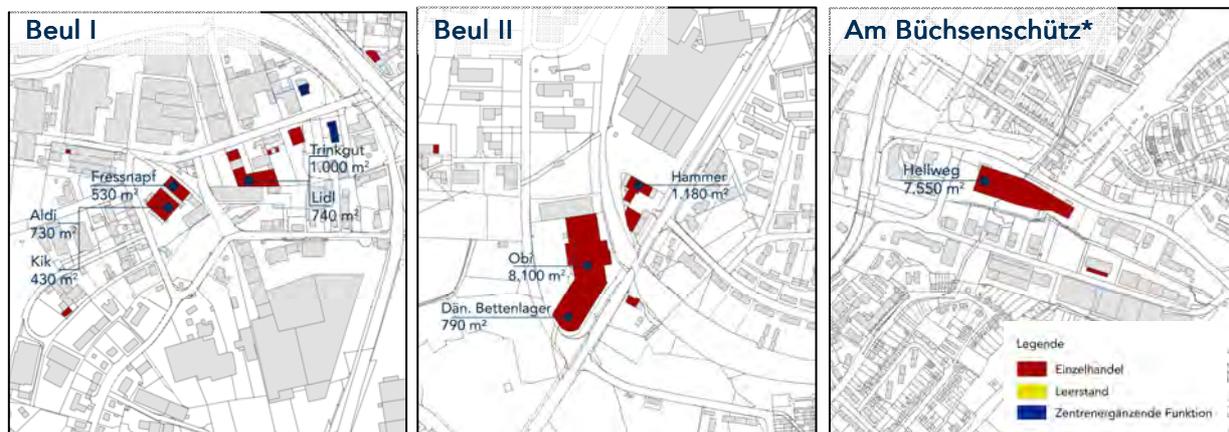
- Gewerbegebiet Beul I
- Gewerbegebiet Beul II
- Gewerbegebiet Am Büchschenschütz

Der Standortbereich Beul I befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteiles Hattingen-Mitte an der Kreisstraße. Die Innenstadt liegt östlich in rund zwei km Entfernung. Er ist gut über die Bundesstraße 51 an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden und somit für alle Stadtteile gut erreichbar. Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltepunkte (Hattingen-Mitte und Hattingen Bahnhof) binden ihn darüber hinaus gut in das ÖPNV-Netz ein.

Der Standortbereich Beul II an der Nierenhofer Straße ebenfalls im Stadtteil Hattingen-Mitte verortet, ist über die Nierenhofer Straße an den Stadtteil Hattingen und die westlichen Stadtteile von Hattingen angebunden. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist für den Standortbereich über den Haltepunkt Südring gegeben.

Der Standortbereich Am Büchschenschütz befindet sich im Stadtteil Welper an der Straße Am Büchschenschütz. Die Hüttenstraße und die August-Bebel-Straße stellen eine gute MIV-Anbindung an die Stadtteile Hattingen-Mitte und Welper dar. Der Haltepunkt Werksstraße stellt die ÖPNV-Anbindung für den Standortbereich sicher.

**Abbildung 43: Standortbereiche in nicht integrierter Lage (Bestandsstruktur)**



Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen; \* unter Berücksichtigung der Erweiterung des Hellweg-Baumarkts 08/2008

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Einzelhandelstruktur der drei Standortbereiche.

**Tabelle 17: Strukturdaten der bestehenden Standortbereiche in nicht integrierter Lage in Hattingen**

	Anzahl EH - Betriebe	Anteil gesamtstädtisch	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil gesamtstädtisch
Beul I	11	3 %	4.200	6 %
Beul II	7	2 %	10.630	16 %
Am Büchenschütz*	2	1 %	7.610	11 %
<b>GESAMT</b>	20	6 %	22.440	33 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; \*unter Berücksichtigung der Erweiterung des Hellweg-Baumarkts 08/2008

Die Standortbereiche weisen auf Grund ihres hohen Verkaufsflächenanteiles ein gesamtstädtisches Gewicht auf. Alle drei Standortbereiche verfügen über eine größere Verkaufsfläche als die Hattinger Neben- und Nahversorgungszentren.

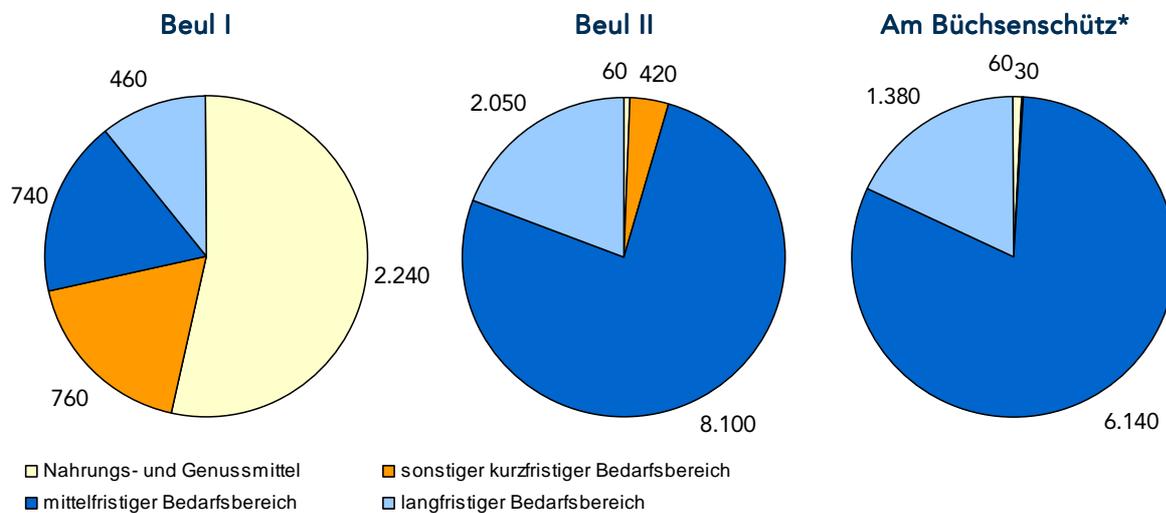
Die größten Betriebe im Standortbereich Beul I sind neben dem Getränkemarkt Trinkgut (rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF), die Lebensmitteldiscounter Lidl (rd. 740 m<sup>2</sup>) und Aldi (rd. 730 m<sup>2</sup>).

Der Standortbereich Beul II wird von dem Baumarkt Obi (rd. 8.100 m<sup>2</sup> VKF) geprägt, der rund drei Viertel der Verkaufsfläche beansprucht.

Der Standortbereich Am Büchenschütz weist mit dem Baumarkt Hellweg (nach der Erweiterung rd. 7.550 m<sup>2</sup>) den größten Betrieb auf.

Differenziert nach der Fristigkeitsstruktur stellen sich die Standortbereiche wie folgt dar.

Abbildung 44: Fristigkeitsstruktur/VKF: Standortbereiche in nicht integrierter Lage



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; \*unter Berücksichtigung der Erweiterung des Hellweg-Baumarkts 08/2008

Der Standortbereich Beul I weist den größten Verkaufsflächenanteil (rd. 71 %) bei kurzfristig nachgefragten Sortimentsbereichen, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, auf. Die übrigen Standortbereiche werden dagegen durch Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich (überwiegend Baumarktsortiment) geprägt.

Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie anderen zentrentypischen Sortimenten in nicht geringer Größenordnung (z. B. Glas/ Porzellan/ Hausrat/ Einrichtungszubehör) ist der Standortbereich Beul I durchaus als Konkurrenz für das Innenstadtzentrum, das Nebenzentrum und die Nahversorgungszentren zu werten.

Im konzeptionellen Teil dieses Berichtes (vgl. Kapitel 4.3) ist u. a. zu klären,

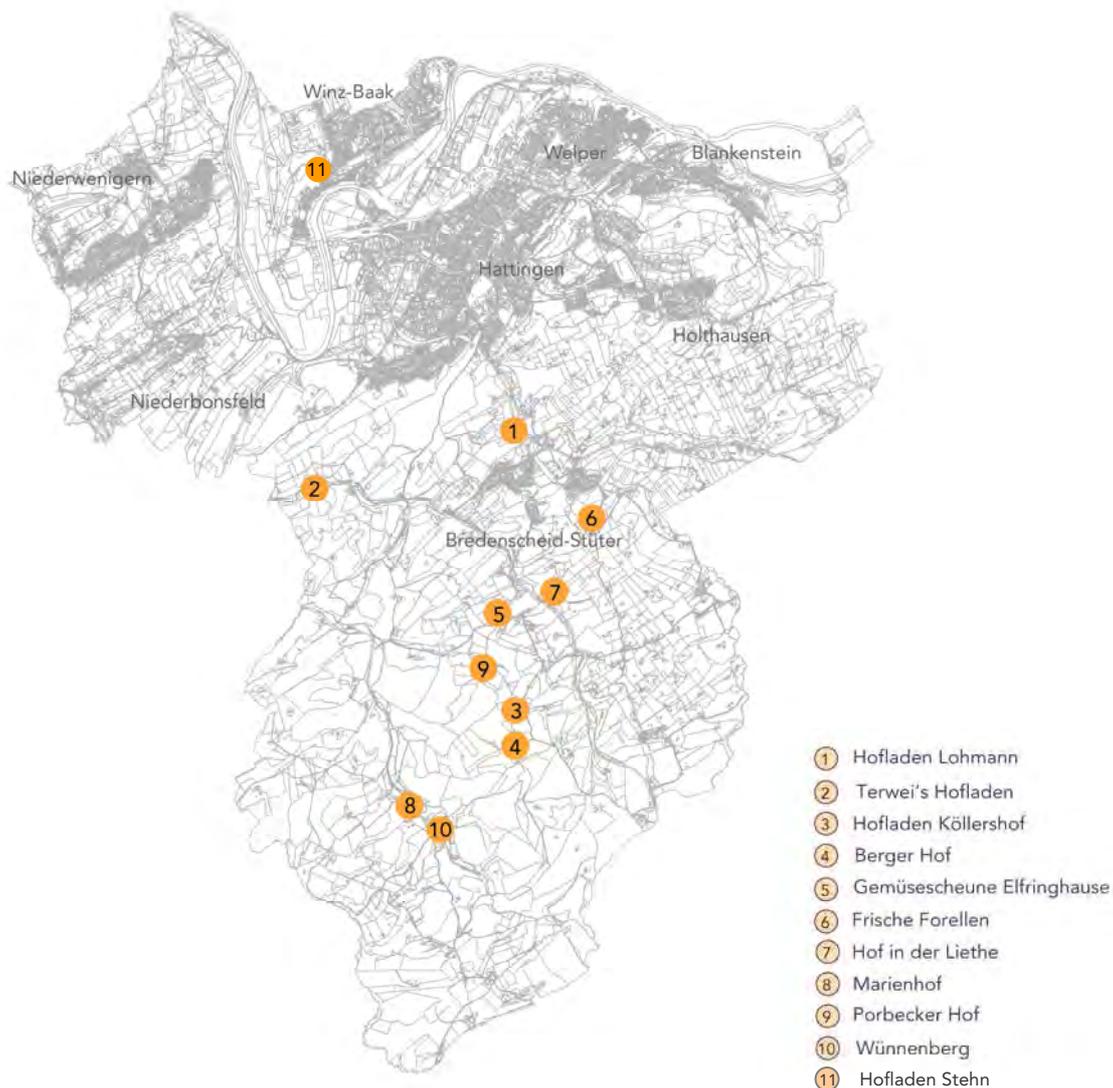
- welche Funktionsteilung die aufgeführten Standortbereiche in nicht integrierter Lage (mit teilweise nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsprägung) mit den zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgungsstruktur erreichen können und
- ob bestimmte Standortbereiche für potenzielle Neuansiedlungen zu priorisieren sind und welche Ansiedlungsprioritäten hierbei zu empfehlen sind.

In die Bewertung und Priorisierung werden die Kriterien ‚Standortgewicht‘, ‚Erschließung/ Adressenbildung‘, ‚Flächenverfügbarkeit/ Erweiterungspotenzial‘ entsprechend einfließen.

## 2.5.3 Hattinger Standortbesonderheit: Hofläden

Eine Besonderheit in der Hattinger Einzelhandelsstruktur, die hier Erwähnung finden soll, stellen Hofläden<sup>37</sup>, die insbesondere im Süden des Hattinger Stadtgebietes verortet sind, dar (vgl. die nachstehende Abbildung).

Abbildung 45: Hofläden in Hattingen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

<sup>37</sup> Zur Definition vgl. das Glossar.

Die Hofläden weisen auf Grund des ansonsten schwach ausgeprägten Einzelhandelsbesatzes in den südlichen Hattinger Stadtteilen, die insbesondere durch geringe Einwohnerzahlen und durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur geprägt sind, ein besonderes Gewicht auf.

Im konzeptionellen Teil dieses Masterplans Einzelhandel werden daher Empfehlungen zu entwickeln sein, wie die Hofläden in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Hattingen einzubetten sind (vgl. Kapitel 4.5).

## **2.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Hattingen**

Auf Grund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger – insbesondere für den immobilen Bevölkerungsanteil (überwiegend Ältere und junge Familien) – wird die Nahversorgungsstruktur in Hattingen vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Stadtteilen gewährleistet wird.

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

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Stadtteile aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Masterplans Einzelhandel werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Hattingen zusammengefasst (vgl. Kapitel 4.1.4).

### **Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung**

Hattingen verfügt gesamtstädtisch über eine leicht unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,29 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche leicht unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte Eigenbindung weist darauf hin, dass ein gewisser Anteil der Kaufkraft für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ durchaus (leicht) verbesserungsfähig. Die leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindungswerte er-

klären sich jedoch auch durch das ‚Nicht-Vorhandensein‘ eines SB-Warenhauses oder eines Verbrauchermarktes, so dass Zuflüsse aus den Nachbarkommunen ausbleiben und ein gewisser Anteil der Kaufkraft in solche Betriebe in Nachbarkommunen abfließt. Gleichwohl ist diese Situation als wichtige Ausgangsgröße für die kleinteilige Angebotsstruktur in Hattingen anzuführen. Somit wird deutlich, dass, trotz vorhandener Potenziale aus der Ermittlung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens, behutsam mit Blick auf die bestehenden Strukturen vorgegangen werden muss.

**Tabelle 18: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Hattingen gesamt**

<b>Einwohner</b>	57.324
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	16.910 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,29 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Jahresumsatz NuG</b>	rd. 101,4 Mio. €
<b>Eigenbindung NuG</b>	rd. 85 %
<b>Zentralitätskennziffer NuG</b>	rd. 87 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2007, Lebensmittelzeitung 2007, IfH 2005, BBE 2008; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Hattingen (Stand: 30.06.2007)

Gerade im Nahversorgungsbereich ermöglichen allgemeine Kennziffern allenfalls einen ersten Eindruck zur Versorgungsfunktion. Nachfolgend wird daher ein genauerer Blick auf die Nahversorgungssituation in Hattingen geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität stadtteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

## Versorgungskriterien für die Nahversorgung

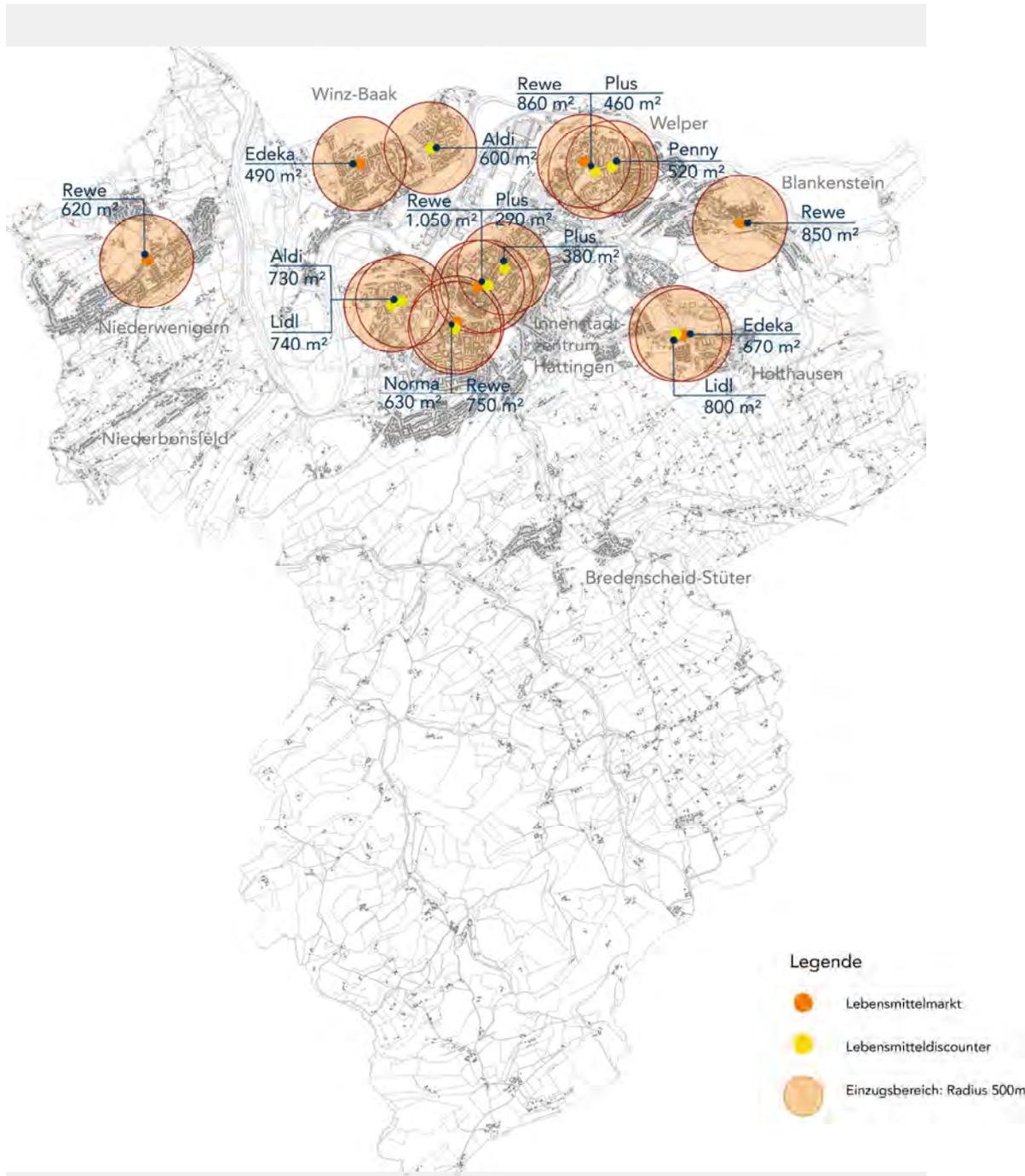
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden zunächst alle Lebensmittelmärkte mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein annähernd ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel einzelhandelseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden<sup>38</sup>. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die

<sup>38</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1

Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Hattingen.

**Abbildung 46: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Die Versorgungssituation auf Stadtteilebene wird nachfolgend differenziert betrachtet.

## Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Hattingen-Mitte

Im Stadtteil Hattingen-Mitte sind 63 Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vorhanden, welche eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner im Stadtteil Hattingen gewährleisten (vgl. nachstehende Tabelle).

**Tabelle 19: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel Hattingen**

<b>Einwohner im Stadtteil</b>	20.615
<b>Verkausflächenausstattung NuG</b>	8.360 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,41 m <sup>2</sup> VKF/EW (im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m <sup>2</sup> )
<b>Einzelhandelsrel. Kaufkraft NuG</b>	rd. 41,9 Mio. €
<b>Jahresumsatz NuG</b>	rd. 53,1 Mio. €
<b>Kaufkraftbindung NuG</b>	rd. 70 %
<b>Stadtteil-Zentralitätskennziffer NuG</b>	rd. 127 %
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2x Lebensmittelsupermarkt</li> <li>5x Lebensmitteldiscounter</li> <li>18x Betriebe des Lebensmittelhandwerks</li> <li>3x Getränkemarkt</li> <li>20x Lebensmittelfachgeschäft</li> <li>13x Kiosk/ Tankstellenshop</li> </ul>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2007, Lebensmittelzeitung 2007, IfH 2005, BBE 2008; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Hattingen (Stand: 30.06.2007)

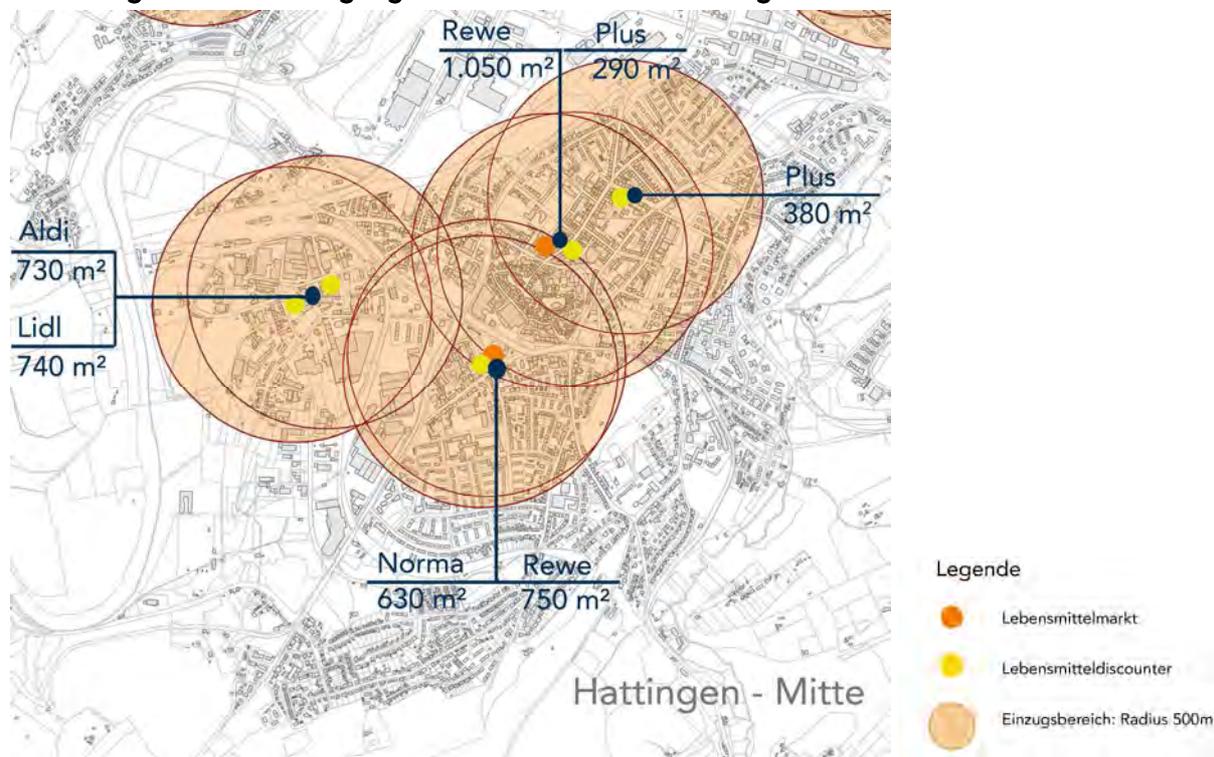
Die hohe Verkaufsflächenausstattung und der hohe Zentralitätswert (127 %) belegen die hohe gesamtstädtische Bedeutung des Lebensmittelangebotes im Stadtteil Hattingen-Mitte, welches demnach auch eine Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus wahrnimmt (analog zur überörtlichen Bedeutung des Innenstadtzentrums).

Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung ausgedrückt durch den vorhandenen Betriebstypenmix im Lebensmittelvollsortiment aus zwei Supermärkten und fünf Lebensmitteldiscountern grundsätzlich als positiv zu bewerten, gleichwohl die discountorientierten Angebote überwiegen.

Betrachtet man die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel fällt auf, dass eine Konzentration der Lebensmittel-

anbieter auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil zu verzeichnen ist. 31 Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel befinden sich im Innenstadtzentrum und fünf im Nahversorgungszentrum Bruchstraße. Insbesondere die in diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen verorteten drei Lebensmitteldiscounter und die beiden Lebensmittelsupermärkte wirken als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen. Das Angebot wird zwar um den Standort Beul I außerhalb der Innenstadt (zwei Lebensmitteldiscounter an der Kreisstraße) ergänzt, gleichwohl sind Defizite der fußläufig erreichbaren Versorgung im Nahbereich festzustellen (vgl. nachstehende Abbildung).

**Abbildung 47: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Hattingen-Mitte**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Diese Defizite betreffen z. B. die Siedlungsbereiche im Süden des Stadtteiles Hattingen-Mitte insbesondere entlang der Straße Rosental bzw. im südöstlichen und östlichen Bereich des Stadtteiles entlang der Wald-, Kiefer- und Nordstraße sowie entlang der Straße Am Rosenberg. Darüber hinaus ist anzuführen, dass insbesondere die beiden Plus Lebensmitteldiscounter auf Grund ihrer sehr geringen Verkaufsfläche nicht mehr zukunftsfähig aufgestellt sind und hieraus perspektivisch ggf. weitere Defizite in der fußläufig erreichbaren Versorgung im Nahbereich entstehen könnten.

Im Rahmen der Nahversorgungskonzeption ist zu prüfen, wie (bzw. ob) diese Defizite der Nahversorgung unter Beachtung der Hattinger Entwicklungsleitlinie realistischerweise behoben werden können.

## Nahversorgungsstruktur in Blankenstein

Im Stadtteil Blankenstein sind fünf Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vorhanden, die alle im Nahversorgungszentrum verortet sind. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung liegt mit einem Wert von 0,34 m<sup>2</sup> VKF/ EW über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert und im Bundesdurchschnitt (vgl. nachstehende Tabelle). Der Supermarkt Rewe wirkt als einziger Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteil, trotz seiner für einen derzeit marktgängigen Supermarkt geringen Verkaufsfläche, als bedeutender Frequenzbringer im Nahversorgungszentrum.

**Tabelle 20: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Blankenstein**

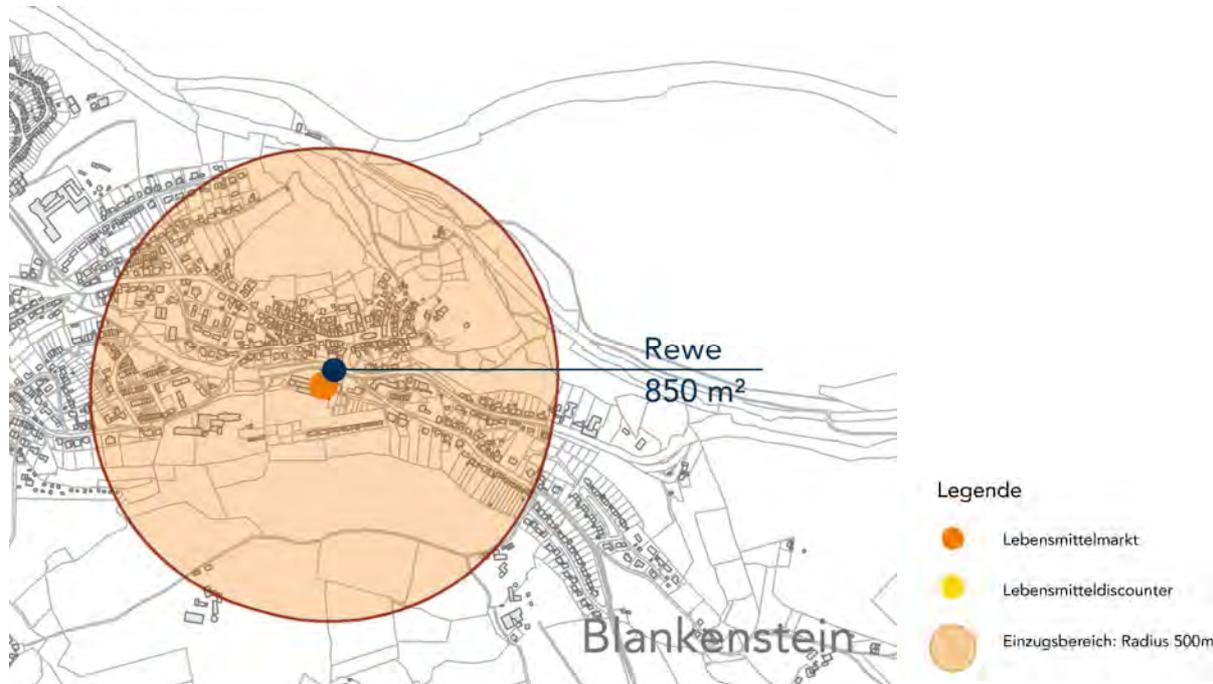
<b>Einwohner im Stadtteil</b>	2.813
<b>Verkausflächenausstattung NuG</b>	950 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,34 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundeschnitt etwa 0,33 – 0,35 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Einzelhandelsrel. Kaufkraft NuG</b>	rd. 5,7 Mio. €
<b>Jahresumsatz NuG</b>	rd. 5,2 Mio. €
<b>Kaufkraftbindung NuG</b>	rd. 43 %
<b>Stadtteil-Zentralitätskennziffer NuG</b>	rd. 91 %
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1x Lebensmittelsupermarkt</li> <li>0x Lebensmitteldiscounter</li> <li>2x Betriebe des Lebensmittelhandwerks</li> <li>1x Getränkemarkt</li> <li>0x Lebensmittelfachgeschäft</li> <li>1x Kiosk/ Tankstellenshop</li> </ul>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2007, Lebensmittelzeitung 2007, IfH 2005, BBE 2008; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Hattingen (Stand: 30.06.2007)

Der Betriebstypenmix als Ausdruck der qualitativen Ausstattung der Nahversorgung ist auf Grund des Fehlens einiger Betriebstypen als verbesserungsfähig zu bewerten. Insbesondere das Fehlen weiterer Betriebsformen mit einem umfassenden Lebensmittelangebot, wie z. B. ein Lebensmitteldiscounter, führt zu diesem Defizit. Bei dieser Betrachtung ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Stadtteil Blankenstein mit einer Einwohnerzahl von unter 3.000 Einwohnern über eine nicht ausreichende Mantelbevölkerung für einen weiteren Lebensmittelmarkt verfügt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Blankenstein.

**Abbildung 48: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Blankenstein**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattungen

Defizite der fußläufig erreichbaren Versorgung im Nahbereich sind im Stadtteil Blankenstein nur geringfügig festzustellen. Einzig im Osten und im Westen des Stadtteils sind kleine Siedlungsbereiche festzustellen, die über eine nicht ausreichende Versorgung im Nahbereich verfügen. Auf Grund der aufgelockerten Bebauung und der geringen Einwohnerzahl scheint eine Behebung dieses Defizites jedoch unrealistisch.

## Nahversorgungsstruktur in Holthausen

Im Stadtteil Holthausen befinden sich sieben Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, wovon vier im Nahversorgungszentrum verortet sind. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung liegt mit einem Wert von 0,37 m² VKF/ EW über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (vgl. nachstehende Tabelle). Der Supermarkt Edeka und der Lebensmitteldiscounter Lidl stellen für das Nahversorgungszentrum und den Stadtteil bedeutende Frequenzbringer dar. Die Nahversorgungssituation stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 21: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Holthausen**

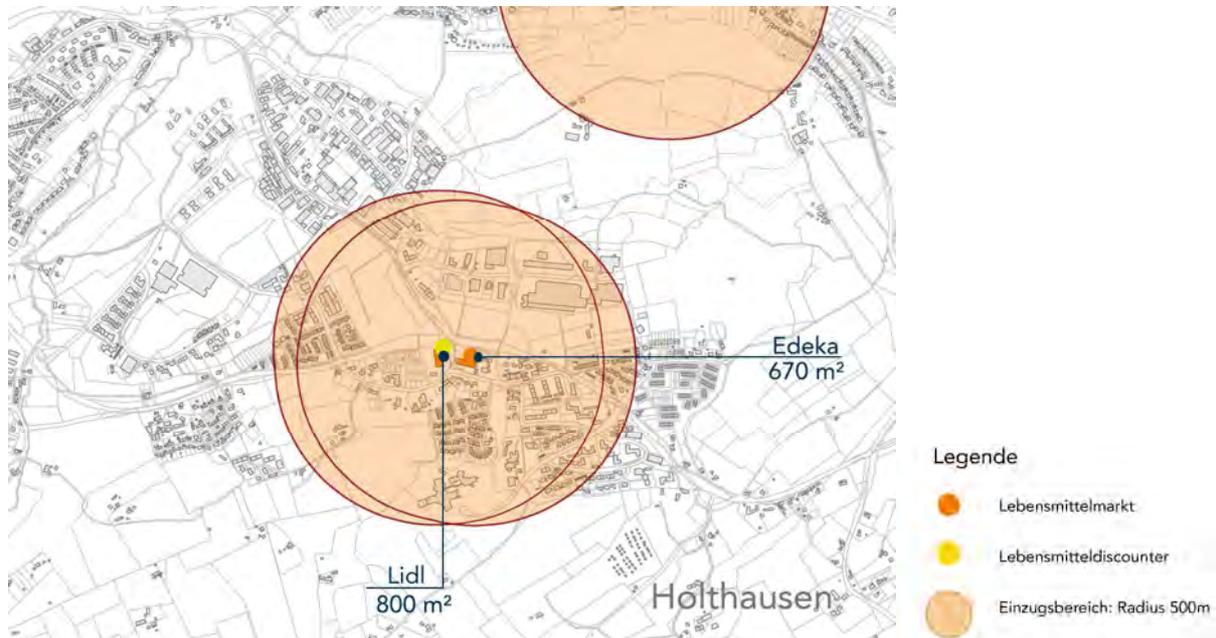
<b>Einwohner im Stadtteil</b>	5.921
<b>Verkausflächenausstattung NuG</b>	2.170 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,37 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Einzelhandelsrel. Kaufkraft NuG</b>	rd. 12,0 Mio. €
<b>Jahresumsatz NuG</b>	rd. 11,9 Mio. €
<b>Kaufkraftbindung NuG</b>	rd. 35 %
<b>Stadtteil-Zentralitätskennziffer NuG</b>	rd. 99 %
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1x Lebensmittelsupermarkt</li> <li>1x Lebensmitteldiscounter</li> <li>1x Betriebe des Lebensmittelhandwerks</li> <li>2x Getränkemarkt</li> <li>2x Lebensmittelfachgeschäft</li> <li>1x Kiosk/ Tankstellenshop</li> </ul>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2007, Lebensmittelzeitung 2007, IfH 2005, BBE 2008; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Hattingen (Stand: 30.06.2007)

Der Betriebstypenmix als Merkmalsausprägung für die qualitative Ausstattung der Nahversorgung im Stadtteil Holthausen ist auf Grund seiner Vielfalt positiv zu werten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Holthausen.

**Abbildung 49: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Holthausen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattungen

Defizite der fußläufig erreichbaren Versorgung im Nahbereich sind im geringen Umfang im Osten des Stadtteiles – insbesondere östlich der Straße Am Altland – sowie im westlichen Siedlungsbereich entlang der Lindstockstraße festzustellen. Unter Berücksichtigung der bereits im Bestand guten quantitativen Ausstattung und der geringen Anzahl an fußläufig nicht versorgten Haushalten ist ein Handlungserfordernis zunächst nicht erkennbar.

## Nahversorgungsstruktur in Niederwenigern

Im Stadtteil Niederwenigern sind sieben Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel verortet. Vier von diesen Betrieben befinden sich im Nahversorgungszentrum. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung liegt mit einem Wert von 0,19 m² VKF/ EW deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (vgl. nachstehende Tabelle). Der Supermarkt Rewe stellt für das Nahversorgungszentrum, trotz seiner geringen Verkaufsfläche einen bedeutenden Frequenzbringer dar. Die quantitative Ausgestaltung der Nahversorgungsstruktur stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 22: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Niederwenigern**

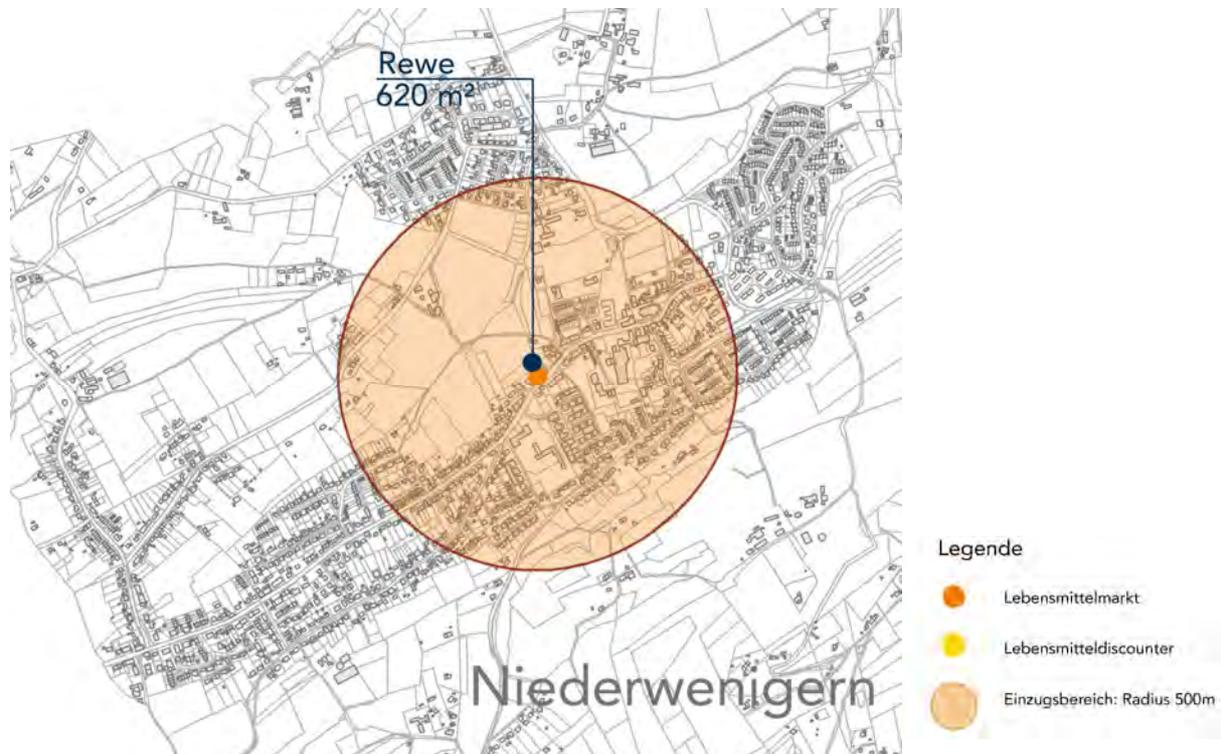
<b>Einwohner im Stadtteil</b>	6.013
<b>Verkausflächenausstattung NuG</b>	1.170 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,19 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Einzelhandelsrel. Kaufkraft NuG</b>	rd. 12,2 Mio. €
<b>Jahresumsatz NuG</b>	rd. 6,2 Mio. €
<b>Kaufkraftbindung NuG</b>	rd. 35 %
<b>Stadtteil-Zentralitätskennziffer NuG</b>	rd. 51 %
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1x Lebensmittelsupermarkt</li> <li>0x Lebensmitteldiscounter</li> <li>2x Betriebe des Lebensmittelhandwerks</li> <li>2x Getränkemarkt</li> <li>0x Lebensmittelfachgeschäft</li> <li>2x Kiosk/ Tankstellenshop</li> </ul>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2007, Lebensmittelzeitung 2007, IfH 2005, BBE 2008; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Hattingen (Stand: 30.06.2007)

Der Betriebstypenmix als Ausdruck der qualitativen Ausstattung der Nahversorgung ist auf Grund des Fehlens einiger Betriebstypen als verbesserungsfähig zu bewerten. Unter Berücksichtigung der ausreichenden Mantelbevölkerung im Stadtteil Niederwenigern ist insbesondere das Fehlen weiterer Betriebsformen mit einem umfassenden Lebensmittelanbot, wie z. B. ein Lebensmitteldiscounter, kritisch zu werten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Niederwenigern.

Abbildung 50: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Niederwenigern



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Wie die obige Abbildung veranschaulicht sind Defizite der fußläufig erreichbaren Versorgung im Nahbereich für den Stadtteil Niederwenigern festzustellen. Diese Defizite betreffen z. B. die Siedlungsbereiche im Westen des Stadtteiles insbesondere entlang der Kohlenstraße und der Essener Straße sowie im nördlichen und östlichen Bereich des Stadtteiles entlang der Burgaltendorfer Straße und der Jugendherbergstraße.

Im Rahmen der Nahversorgungskonzeption ist zu prüfen, welche Entwicklung geeignet erscheint die Nahversorgungsdefizite im Stadtteil zu beheben.

## Nahversorgungsstruktur in Welper

Im Stadtteil Welper sind 16 Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vorhanden, wovon die Hälfte im Nebenzentrum Welper verortet ist. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung liegt mit einem Wert von 0,28 m<sup>2</sup> VKF/ EW im gesamtstädtischen Durchschnittswert (vgl. nachstehende Tabelle). Der Supermarkt Rewe und die Lebensmitteldiscounter Penny und Plus wirken, trotz geringer Verkaufsflächen, als bedeutende Frequenzbringer für das Nebenzentrum.

**Tabelle 23: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Welper**

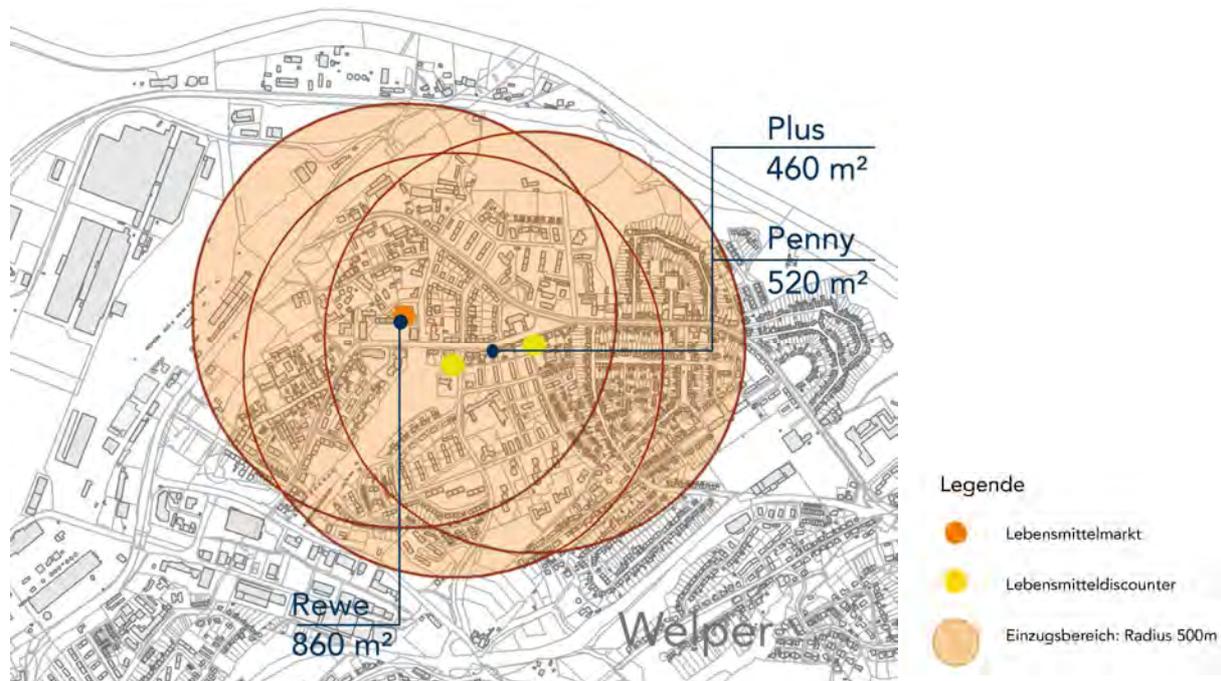
<b>Einwohner im Stadtteil</b>	7.329
<b>Verkausflächenausstattung NuG</b>	2.070 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,28 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Einzelhandelsrel. Kaufkraft NuG</b>	rd. 14,9 Mio. €
<b>Jahresumsatz NuG</b>	rd. 12,6 Mio. €
<b>Kaufkraftbindung NuG</b>	rd. 61 %
<b>Stadtteil-Zentralitätskennziffer NuG</b>	rd. 84 %
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1x Lebensmittelsupermarkt</li> <li>2x Lebensmitteldiscounter</li> <li>4x Betriebe des Lebensmittelhandwerks</li> <li>2x Getränkemarkt</li> <li>1x Lebensmittelfachgeschäft</li> <li>6x Kiosk/ Tankstellenshop</li> </ul>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2007, Lebensmittelzeitung 2007, IfH 2005, BBE 2008; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Hattingen (Stand: 30.06.2007)

Der Betriebstypenmix als Ausdruck der qualitativen Ausstattung der Nahversorgung umfasst sämtliche Betriebstypen und ist demnach positiv zu werten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Welper.

Abbildung 51: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Welper



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Defizite der fußläufig erreichbaren Versorgung im Nahbereich sind im Stadtteil Welper nur im Osten entlang der Rathenaustraße und entlang des Fritz-Ebert-Ringes festzustellen. Jedoch ist hierbei die absehbare Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Penny an den Fritz-Ebert-Ring zu berücksichtigen.

Bei Betrachtung der quantitativen Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Welper ist darüber hinaus die über den Stadtteil hinausgehende Bedeutung des Nebenzentrums Welper zu berücksichtigen. Unter Beachtung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung in Bezug auf die Abfrage der Einkaufsorientierung und unter Beachtung der verkehrlichen Anbindung an das Nebenzentrum Welper, ist für das Nebenzentrum ein Einzugsgebiet, welches die Stadtteile Welper und Blankenstein umfasst, anzunehmen (vgl. Kapitel 4.1).

Stellt sich die quantitative Ausstattung der Lebensmittel-Nahversorgung bezogen auf den Stadtteil Welper als gut bzw. dem gesamtstädtischen Durchschnittswert entsprechend dar, ist unter Berücksichtigung des angenommenen Einzugsgebietes eine verbesserungsfähige Ausstattung festzustellen. Den rd. 10.100 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet steht im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Nebenzentrum Welper nur eine Verkaufsfläche von rd. 2.070 m<sup>2</sup> gegenüber. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung liegt demnach mit einem Wert von 0,20 m<sup>2</sup> VKF/EW unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert. Diese verbesserungsfähige Ausstattung wird durch die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bestätigt. Das Nebenzentrum Welper weist bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet nur eine Zentralität von 61 % auf. Dies bedeutet, dass das Nebenzentrum Welper in dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

derzeit nur eingeschränkt seiner auch planerisch gewünschten Versorgungsfunktion (vgl. Kapitel 4.1.3) gerecht werden kann. Gleichwohl kann hieraus nicht unmittelbarer Handlungsbedarf abgeleitet werden, da dem Nahversorgungszentrum Blankenstein für den Stadtteil Blankenstein ebenso eine Versorgungsfunktion zukommt. Dies gilt es bei den Empfehlungen zur Nahversorgung im konzeptionellen Teil des Masterplans zu berücksichtigen.

Insbesondere die unzureichende Verkaufsflächenausstattung der prägenden Lebensmittelbetriebe verdeutlicht jedoch, dass eine langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums mit einer aktiven Standortweiterentwicklung verbunden sein muss.

### **Nahversorgungsstruktur in Winz-Baak**

Im Stadtteil Winz-Baak sind keine Nahversorgungszentren oder weitere zentrale Versorgungsbereiche verortet. Es befinden sich elf Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil. Acht von diesen Betrieben befinden sich in den im Stadtteil identifizierten Nahversorgungsstandorten an der Mozartstraße und an der Rauendahlstraße. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung liegt mit einem Wert von 0,15 m<sup>2</sup> VKF/ EW deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (vgl. nachstehende Tabelle). Der Supermarkt Edeka und der Lebensmitteldiscounter Aldi stellen für den Stadtteil, trotz der geringen Verkaufsfläche, bedeutende Anbieter dar. Die quantitative Ausgestaltung der Nahversorgungsstruktur stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 24: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Winz-Baak**

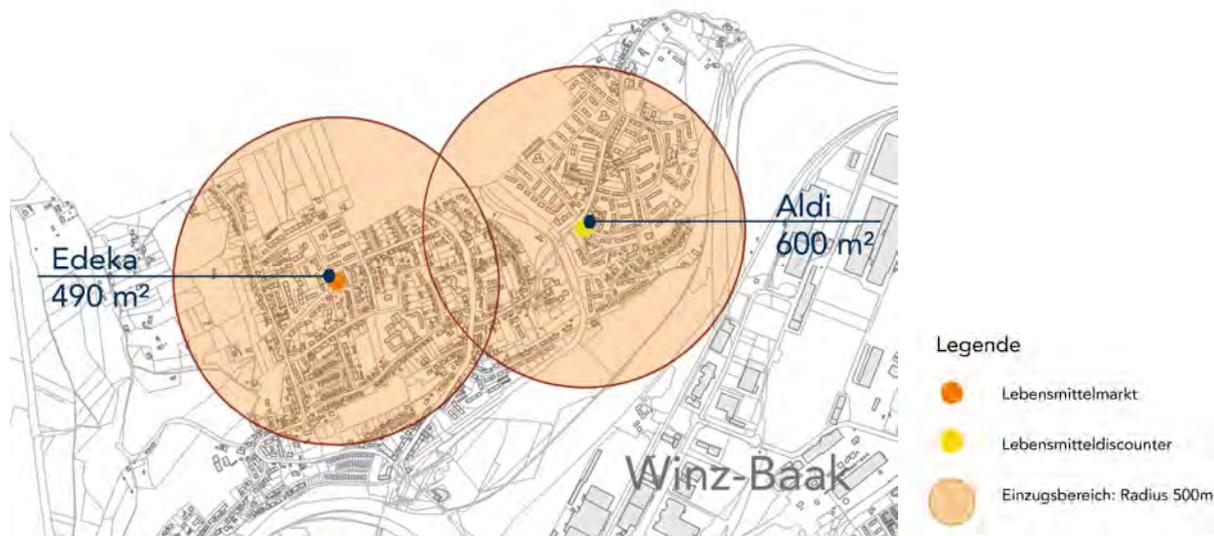
<b>Einwohner im Stadtteil</b>	7.932
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	1.160 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,15 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Einzelhandelsrel. Kaufkraft NuG</b>	rd. 16,1 Mio. €
<b>Jahresumsatz NuG</b>	rd. 6,8 Mio. €
<b>Kaufkraftbindung NuG</b>	rd. 40 %
<b>Stadtteil-Zentralitätskennziffer NuG</b>	rd. 42 %
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1x Lebensmittelsupermarkt</li> <li>1x Lebensmitteldiscounter</li> <li>4x Betriebe des Lebensmittelhandwerks</li> <li>0x Getränkemarkt</li> <li>0x Lebensmittelfachgeschäft</li> <li>5x Kiosk/ Tankstellenshop</li> </ul>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2007, Lebensmittelzeitung 2007, IfH 2005, BBE 2008; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Hattingen (Stand: 30.06.2007)

Der Betriebstypenmix als Ausdruck der qualitativen Ausstattung der Nahversorgung ist bei Betrachtung der Betriebstypen, die ein umfassendes Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln vorhalten, positiv zu bewerten. Allerdings ist anzuführen, dass im Stadtteil weder Getränkemarkte noch weitere Lebensmittelfachgeschäfte verortet sind.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Nahversorgungsstruktur im Winz-Baak.

Abbildung 52: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Winz-Baak



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattungen

Wie die obige Abbildung veranschaulicht sind kaum Defizite der fußläufig erreichbaren Versorgung im Nahbereich für den Stadtteil Winz-Baak festzustellen. Einzig im Bereich der Königsteiner Straße ist ein fußläufig unterversorgter Bereich festzustellen, der sich auch auf Grund seiner topografischen Lage vom restlichen Stadtteil absetzt.

Gleichwohl ist das Fehlen eines städtebaulich-funktionalen Zentrums einerseits sowie die quantitativ unzureichende Verkaufsflächenausstattung verbunden mit erheblichen Kaufkraftabflüssen in Richtung Bochum andererseits als Imperativ für eine aktive Weiterentwicklung insbesondere des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Stadtteil zu begreifen.

## Nahversorgungsstruktur in den übrigen Stadtteilen

Bezüglich der Stadtteile Bredenscheid-Stüter, Niederbonsfeld, Niederelfringhausen, Oberelfringhausen und Oberstüter ist festzuhalten, dass diese in der Bestandsbetrachtung über kein marktgängiges und umfassendes Lebensmittelangebot verfügen.

Dies ist insbesondere der geringen Einwohnerzahl, die diese Stadtteile aufweisen, geschuldet. Einzig die Stadtteile Niederbonsfeld (rd. 2.500 EW) und Bredenscheid-Stüter (rd. 3.300 EW) weisen mehr als 1.000 Einwohner auf.

Aufgrund der für heutige Anbieteranforderungen eher geringen Einwohnerzahl und aufgrund der Standortstruktur der Konkurrenzstandorte und der solitären Lage der Stadtteile im Stadtgebiet wird eine Schließung der Nahversorgungslücke in den übrigen Stadtteilen nicht als wahrscheinlich angesehen. Einzige Ausnahme hiervon stellt der Stadtteil Bredenscheid-Stüter dar, in dem perspektivisch, auf Grund seiner etwas kompakteren

Siedlungsstruktur, seiner im Vergleich zu den übrigen Stadtteilen höheren Einwohnerzahl und auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße 51, ein marktgängiges und zukunftsfähiges Lebensmittelangebot realisiert werden kann.

Unter diesen Gesichtspunkten werden für diese Stadtteile im konzeptionellen Teil Empfehlungen erarbeitet, wie ein gewisser Grad an Nahversorgung trotz der geringen Einwohnerzahl erhalten bzw. erreicht werden kann (vgl. Kapitel 4.1.4).

## 2.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Hattingen

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

### Zwischenfazit: Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und funktionale Bewertung

Zu den für den Einzelhandel in Hattingen wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Das Kaufkraftniveau in Hattingen liegt mit 101,6 über dem Bundesdurchschnitt.
- Hattingen liegt am Rand eines siedlungsstrukturell stark verflochtenen Raumes mit einem leistungsstarken Wettbewerbsumfeld.
- Im Umfeld der Stadt Hattingen befinden sich kaum kommunal eigenständige Grundzentren, die in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Hattingen ausgerichtet sind und begünstigend auf die Einzelhandelsentwicklung in Hattingen wirken können.
- Die verkehrliche Anbindung Hattingens ist sowohl bezogen auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch bezogen auf den SPNV als positiv zu bezeichnen. Ebenso ist die Anbindung der Hattinger Stadtteile an das ÖPNV-Netz als gut zu bezeichnen.
- Hattingen ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, welches sich überwiegend auf den Norden des Stadtgebietes konzentriert.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Die Stadt Hattingen verfügt über eine räumlich-strukturell gute Ausgangslage. Die Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend in zentralen oder sonstigen städtebaulich integrierten Lagen verortet.
- Die Stadt Hattingen verfügt gesamtstädtisch betrachtet über eine räumlich und funktional ausgewogene Zentrenstruktur (1x Innenstadtzentrum – 1x Nebenzentrum – 4x Nahversorgungszentrum).
- Das Einkaufscenter Reschop Carré wird wesentlichen Standortdefiziten entgegensteuern.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Hattingen verfügt mit 364 Einzelhandelsbetrieben und rd. 67.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche über eine quantitativ unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung. Es können zwar in sämtlichen Sortimentsbereichen Angebote vorgehalten werden, die Ausstattung in einigen Sortimentsbereichen – insbesondere in den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Spielwaren, Sportartikel, Neue Medien und Uhren/ Schmuck – ist für ein Mittelzentrum jedoch steigerungsfähig.
- Gesamtstädtisch betrachtet weist die Stadt Hattingen eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur auf. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb beträgt rd. 190 m<sup>2</sup>.
- Die Stadt Hattingen verzeichnet in sämtlichen Bedarfsbereichen – insbesondere in den kurz- und mittelfristig nachgefragten Sortimentsbereichen – eine verbesserungsfähige Kaufkraftbindung.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität über alle Sortimentsbereiche von 74 % ist für ein Mittelzentrum steigerungsfähig. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich sowohl die Kaufkraftbindungsquote als auch die Zentralitätswerte durch den Markteintritt des Einkaufscenters Reschop Carré absehbar erhöhen werden.
- Der Stadtteil Winz-Baak, gemessen an der Einwohnerzahl der Zweitgrößte, verfügt nur über eine geringe Einzelhandelsausstattung, die auch nicht in einem zentralen Versorgungsbereich organisiert ist.
- Die überwiegende Anzahl der Befragten (Einzelhändler- und Haushaltsbefragung) vermissen in Hattingen Angebote insbesondere aus den Sortimentsbereichen Bekleidung, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik und Elektrohaushaltsgeräte/ Leuchten.

### **Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums**

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Auf Grund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums vorzunehmen. Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Hattingen folgende Stärken festhalten:

- Das Innenstadtzentrum verfügt über eine leistungsfähige Anbindung sowohl an das MIV- als auch an das ÖPNV-Netz.
- Das Innenstadtzentrum verzeichnet aus subjektiver Kundensicht eine im Saldo gestiegene Einkaufshäufigkeit.
- Einzelhändler und Kunden bewerten das Innenstadtzentrum insgesamt positiv. Insbesondere die Aspekte Verweilqualität, Sauberkeit und das Dienstleistungsangebot werden als gut bewertet.
- Das Innenstadtzentrum weist mit 174 Einzelhandelsbetrieben und einem Verkaufsflächenanteil von rd. 48 % ein hohes gesamtstädtisches Standortgewicht auf.
- Das Innenstadtzentrum verfügt – insbesondere mit dem Warenhaus Hertie – über leistungsstarke Magnetbetriebe, die räumlich gut über das gesamte Innenstadtzentrum verteilt liegen.
- Das Einzelhandelsangebot wird wie in einem Mittelzentrum üblich von Sortimentsbereichen des mittel- und kurzfristigen Bedarfes geprägt.
- Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch einen Abwechslungsreichtum durch die hohe Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte aus.
- Der Betriebstypenmix in der Innenstadt gestaltet sich insbesondere in den beiden Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung abwechslungsreich und ist daher positiv zu bewerten.
- In der Innenstadt sind zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen insbesondere in der Fußgängerzone oder in unmittelbarer Nähe verortet.
- Eine klar räumlich ablesbare Struktur (linear entlang der Heggerstraße und der Straße Gelinde, ergänzt um die Altstadt im Süden) prägt das Innenstadtzentrum.
- Endogene Potenzialflächen sind in der Innenstadt vorhanden, allerdings unterliegen sie gewissen Restriktionen. Eine Erweiterung der Innenstadt über die sich im Bestand ergebende Abgrenzung (z. B. um das Areal der Firma Kone oder das Bunkergelände) erscheint demnach nicht notwendig.

- Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums Reschop Carré – räumlich dem Innenstadtzentrum unmittelbar zugeordnet – weist das Innenstadtzentrum zukünftig einen weiteren bedeutenden Frequenzbringer auf, der darüber hinaus die derzeit identifizierbaren Defizite mildern wird.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- Einzelhändler und Kunden bewerten die Warenvielfalt, die Qualität der Waren (hier insbesondere die Einzelhändler), den Sanierungsbedarf und das Parkplatzangebot negativ.
- In einigen Sortimentsbereichen ist nur ein eingeschränktes Angebot vorhanden. Dies betrifft insbesondere die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentsbereiche Sportartikel und Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche.
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche kleiner 100 m<sup>2</sup> prägen die Einzelhandelsstruktur insbesondere in der Altstadt. Die durchschnittliche Verkaufsfläche in der Innenstadt beträgt nur 150 m<sup>2</sup>.
- Die Öffnungszeiten innerhalb der Innenstadt – insbesondere morgens und zur Mittagszeit – sind deutlich uneinheitlich.
- Das Innenstadtzentrum weist insbesondere in einigen Bereichen der Nebenlagen eine Konzentration von Leerständen und gewisse Trading-down-Effekte auf. Allerdings ist die Hauptlage des Innenstadtzentrums davon kaum betroffen (vgl. Abbildung 23).

## **Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nebenzentrums Welper**

Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Nebenzentrum Welper folgende Stärken festhalten:

- Das Nebenzentrum Welper ist gut in das Straßen- und ÖPNV-Netz angebunden.
- Ein hohes aber verbesserungsfähiges Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und am gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil zeichnet das Nebenzentrum Welper aus.
- Das Angebot im Nebenzentrum umfasst überwiegend den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.
- Zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen ergänzen das Einzelhandelsangebot.
- Im Nebenzentrum Welper sind kaum Leerstände vorhanden.
- Die qualitative Ausstattung des Nebenzentrums gemessen am Betriebstypenmix ist insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln als gut zu werten

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- Die Magnetbetriebe im Nebenzentrum verfügen derzeit über keine zukunftsfähigen Standortrahmenbedingungen (Verkaufsfläche, Andienung, Parkplätze).
- Der Lebensmitteldiscounter Penny wird absehbar seinen Standort im Nebenzentrum verlassen.
- Auf Grund des lang gezogenen Einzelhandelsbesatzes sind nur geringe Kopplungseffekte im Nebenzentrum zu verzeichnen.
- Die Aufenthaltsqualität entlang der Thingstraße ist verbesserungsfähig.

## **Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung der Nahversorgungszentren**

Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für die Nahversorgungszentren in Hattingen folgende Stärken festhalten:

- Die Nahversorgungszentren sind gut in das Straßen- und ÖPNV-Netz angebunden.
- Ebenso weisen die Nahversorgungszentren eine gute Integration in die Siedlungsstruktur der einzelnen Stadtteile auf.
- Das Angebot in den Nahversorgungszentren umfasst überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich und ist insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umfassend.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- Die Magnetbetriebe in einigen Nahversorgungszentren verfügen derzeit über keine zukunftsfähigen Verkaufsflächen.
- Die Nahversorgungszentren Blankenstein und Niederwenigern weisen einen unzureichenden Betriebstypenmix auf.

## **Zwischenfazit: Standortbereiche für großflächigen Einzelhandel**

Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für die sonstigen bedeutenden Standortbereiche in Hattingen folgende Stärken festhalten:

- Aus Kundensicht ergibt sich für alle drei Standortbereiche in nicht integrierter Lage (mit teilweise nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsprägung) eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer.
- Der Standortbereich Am Büchenschütz stellt sich durch die Erweiterung des Hellweg Baumarkts zukunftsfähig dar.

Gleichzeitig lassen sich folgende Schwachpunkte erkennen:

- Der Standortbereich Beul I kann aktuell durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln als eine durchaus nennenswerte Konkurrenz für die zentralen Versorgungsbereiche gewertet werden.

## **Zwischenfazit: Nahversorgungssituation**

Zur Nahversorgungssituation in Hattingen lassen sich folgende Punkte aus der Analyse zusammenfassen:

- Hattingen ist gesamtstädtisch leicht unterdurchschnittlich mit Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel ausgestattet. Analog dazu ist die Eigenbindungsquote bei Nahrungs- und Genussmitteln mit 85 % und ebenso die Zentralität (87 %) zu einem gewissen Grad steigerbar.
- Die wesentlichen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels sind in Hattingen vorhanden. Allerdings ist ein Verbrauchermarkt oder ein SB-Warenhaus nicht vorhanden.
- Das Nahversorgungsangebot weist für sämtliche Zentren in Hattingen eine hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung auf.
- Bei einer teilräumlichen Betrachtung der Nahversorgung ist ein gewisses Ungleichgewicht zu erkennen. Insbesondere die südlichen Stadtteile, die überwiegend eine geringe Einwohnerzahl aufweisen, sind durch ein Defizit der fußläufig erreichbaren Versorgung gekennzeichnet.
- Überwiegend weisen die Stadtteile mit einem Nahversorgungsangebot nur geringe Defizite in der fußläufigen Versorgung im Nahbereich auf. Einzig in den Stadtteilen Hattingen-Mitte und Niederwenigern sind hiervon größere Siedlungsbereiche betroffen.
- Das Nahversorgungsangebot in Welper kann derzeit seine Versorgungsfunktion für den funktional zugeordneten Stadtteil Blankenstein nur eingeschränkt wahrnehmen.
- Die Versorgungssituation in Winz-Baak ist quantitativ und qualitativ defizitär. Hier ist eine gezielte Standortweiterentwicklung notwendig.

## **Zwischenfazit: Abschließende Betrachtungen**

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

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

## 3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf der Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Hattingen zu erörtern. Hierzu werden sowohl der absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen für Hattingen identifiziert als auch räumliche Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Szenarien erörtert.

### 3.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für Hattingen

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

#### Landesentwicklungsprogramm NRW 2007

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

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf. Zukünftig sollen Einzelhandelsbetriebe, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und sofern sie ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen, nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.<sup>39</sup>

Des Weiteren beinhaltet das novellierte LEPro NRW folgende Aussagen, die bei der weitergehenden Bearbeitung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Hattingen berücksichtigt werden müssen:

- Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch eine Gemeinde sind die zentrenrelevanten Leitsortimente nach der Anlage des novellierten LEPro NRW zu beachten.

---

<sup>39</sup> vgl. § 24 a LEPro NRW

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, aufweist.
- Weitergehende Bestimmungen des novellierten LEPro NRW befassen sich mit Hersteller-Direktverkaufszentren (FOC) bzw. Einzelhandel in raumbedeutsamen Großeinrichtungen.

## Regionalplanerische Vorgaben

Der derzeit aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg enthält Zielvorgaben für die kommunale Planung, die sich auch auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel beziehen. Diese sind von der Stadt Hattingen im Rahmen ihrer Planungen zu beachten und insofern auch für die Erstellung von kommunalen Entwicklungszielen zum Einzelhandel wichtig. Folgende Ziele werden im Regionalplan als Rahmenvorgabe formuliert:

„Im Rahmen der Bauleitplanung sind Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauN-VO vorrangig aus dem ‚Allgemeine Siedlungsbereich‘ zu entwickeln.“

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollten standörtlich konzentriert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass negative Auswirkungen solcher Konzentrationen auf die Zentrenbereiche der Siedlungsschwerpunkte ausgeschlossen bleiben.“

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

„Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sollen die Zentrenstruktur und Versorgungsfunktion der eigenen und der benachbarten Zentren nicht beeinträchtigen.“

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

„Eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV muss gewährleistet sein.“<sup>40</sup>

## Zielvorgaben durch das regionale Einzelhandelskonzept

Für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche liegt ein regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 (Fortschreibung) vor, in dem übergeordnete Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung entworfen werden. Basis für die künftige Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und -planungen ist der sog. „Regionale Konsens“, der folgende Teilaspekte umfasst (vgl. BBE 2007: S. 79):

- Verständigung auf die Abstimmung überörtlich bedeutsamer Investitionen,
- Definition von Abstimmungserfordernissen,
- Definition von Bewertungskriterien und Zulässigkeitsvoraussetzungen,
- Vereinfachung von Verfahren zur landesplanerischen Abstimmung, sofern die Bewertungskriterien und Zulässigkeitsvoraussetzungen eingehalten werden,
- Definition und Einhaltung von Mindestanforderungen für (Einzelhandels-)Gutachten.

Inhaltlich zielen die Regelungen in erster Linie auf eine Stärkung der Zentren; sie beziehen sich aber auch auf die Nahversorgung sowie auf großflächige Anbieter etwa der Möbel- und Baumarktsortimente:

- Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt innerhalb eines regional bedeutsamen zentralen Versorgungsbereichs, z. B. Innenstadtzentrum Hattingen,
- außerhalb solcher Standorte nur dann regionaler Konsens für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt möglich, wenn sie einen bestehenden Betrieb ersetzen und in einem Einkaufs- oder Fachmarktzentrum liegen (vgl. ebd.: S. 86 f.),
- regionale Zulässigkeitsregeln für Lebensmittelmärkte (einschließlich Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser) mit einer Verkaufsfläche größer 1.500 m<sup>2</sup>: Regionaler Konsens erzielt, wenn das Vorhaben in einem regional bedeutsamen zentralen Versorgungsbereich oder in einem von der Kommune bestimmten Nahversorgungsschwerpunkt liegt und tragfähig ist (vgl. ebd.: S. 87f.),
- regionaler Konsens bei Bau- und Möbelmärkten unter Einhaltung bestimmter Kriterien zur Standortqualität (teil- bzw. regionalbedeutsamer Ergänzungsstandort), zur Größendimensionierung und zu Randsortimenten (vgl. ebd.: S. 90 ff.).

---

<sup>40</sup> Vgl. Bezirksregierung Arnsberg: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen; Stand: September 2008

Darüber hinaus enthält das regionale Einzelhandelskonzept eine regionale Sortimentsliste, an denen sich die Kommunen orientieren sollen. Diese Liste umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente (z. B. Nahrungsmittel), ‚zentrenrelevante Sortimente (ohne räumliche Differenzierung)‘ (z. B. Bekleidung) und nicht zentrenrelevante Sortimente (z. B. Bau- und Heimwerkerbedarf). Darüber hinaus werden auch ‚zentrenrelevante Sortimente (räumliche Differenzierung)‘ (z. B. zoologischer Bedarf) aufgeführt bei denen es den Kommunen freigestellt ist, ob sie dieses Sortimente als zentren- oder nicht zentrenrelevante einstufen.

Es bleibt den Kommunen freigestellt, zugunsten einer bestmöglichen eigenen Standortentwicklung weitere oder geeignetere Festlegungen zu entwerfen. Insofern ist es das Ziel dieses Masterplans Einzelhandel ein, für Hattingen angepasstes, anwendbares Regularium unter Berücksichtigung der regionalen Entwicklungsziele zur Verfügung zu stellen.

## **3.2 Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen**

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

### **3.2.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen**

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

- Der absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen stellt eine von insgesamt mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels dar.
- Sie können und sollen auch auf Grund ihres naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenzen der Entwicklung“ (etwa als oberer oder als unterer Grenzwert) darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitlinien sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Hattingen korrespondieren (vgl. Kapitel 4.7) und wenn sie an in diesem Konzept ausgewiesenen Standorten (vgl. Kapitel 4.1 bis 4.3) angesiedelt werden sollen.

- Vorhaben, die diesen Zielen und dem Standortkonzept jedoch nicht entsprechen und die sich auf Grund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen der ermittelten absatzwirtschaftlichen (Verkaufsflächen-)Potenziale einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene absatzwirtschaftliche Potenzialanalyse im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext der räumlich gefassten Entwicklungsleitlinien kann der absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

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

### 3.2.2 Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung

Abbildung 53: Methodik der Potenzialermittlung



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfes die gegenwärtigen (nunc), die vergangenen Entwicklungen (ex post) sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen (ex ante) einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zu Grunde gelegt (vgl. Abbildung 53):

- Bevölkerungsentwicklung in Hattingen
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Entwicklung der Verbrauchsausgaben sowie Entwicklung des Anteiles einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Verbrauchsausgaben)
- Entwicklung bzw. Verschiebung sortimentspezifischer Ausgabenanteile
- Entwicklung der Flächenproduktivitäten

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

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

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens einzeln erörtert und detailliert beschrieben.

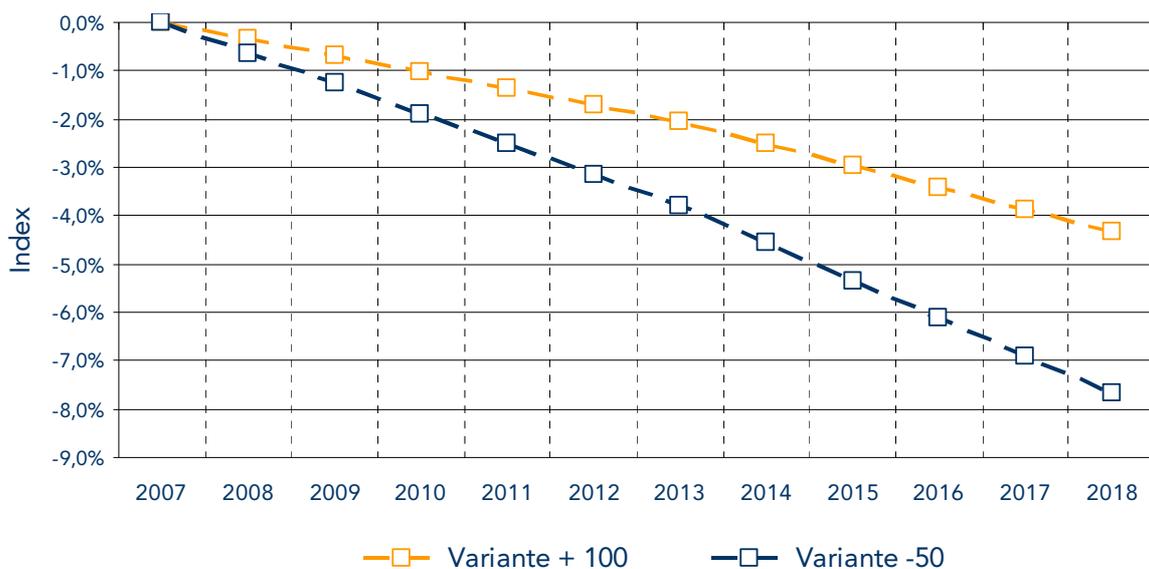
## Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Hattingen werden vorhandene Bevölkerungsvorausberechnungen des LDS<sup>41</sup> zu Grunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognosen umfassen unterschiedliche Entwicklungsvarianten, die für die Zwecke der absatzwirtschaftlichen Potenzialermittlung übernommen werden:

- Im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante einen Rückgang der Bevölkerungszahl bis 2018 um rund 4,5 % (Variante +100).
- In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl bis 2018 um rund 7,5 % gegenüber dem Ausgangswert zurück (Variante -50).

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zu Grunde gelegten Variante – keine Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht diese Entwicklungen grafisch:

**Abbildung 54: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Hattingen**



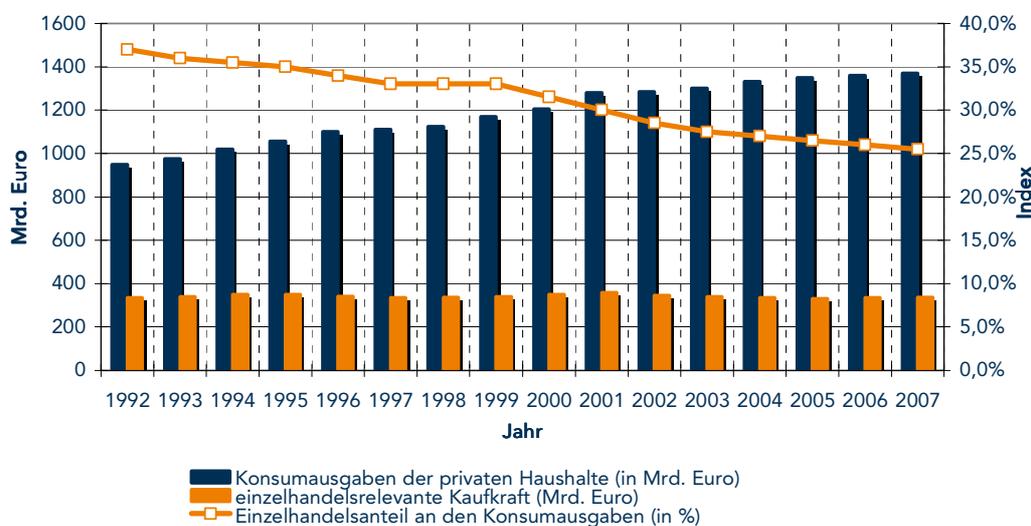
Quelle: LDS (2005): Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Hattingen

<sup>41</sup> Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes NRW (LDS) (2005): Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Hattingen

## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

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

**Abbildung 55: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft in Deutschland**

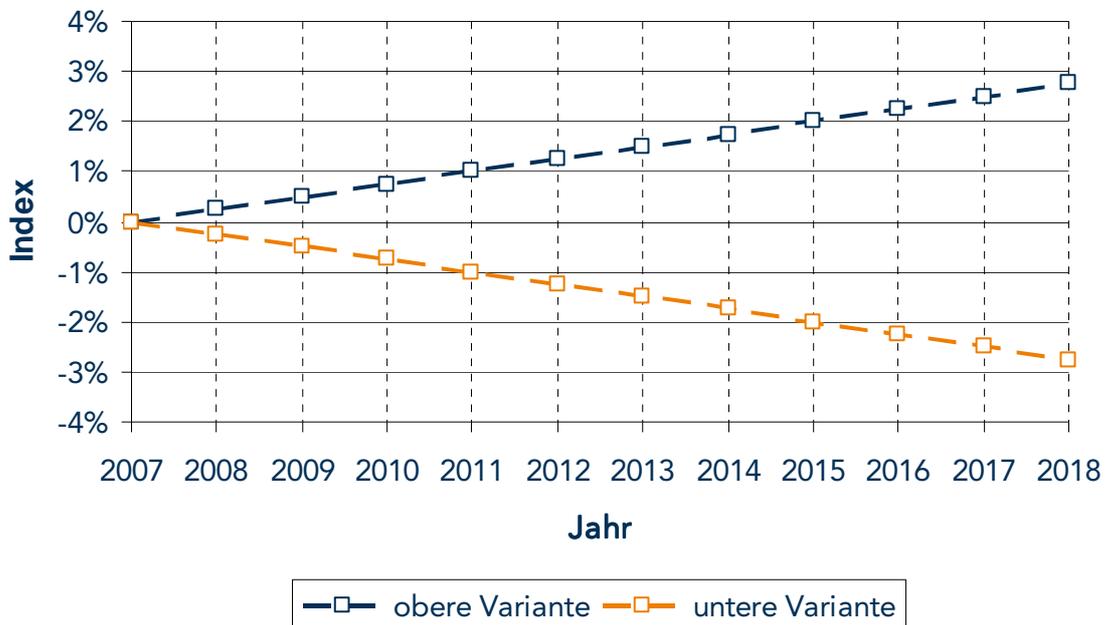


Quelle: Hahn-Immobilien 2006, WABE-Institut 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>42</sup> seit Jahren. Auf Grund einer erheblichen Prognoseunsicherheit im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung wird für die Ermittlung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens sowohl eine moderat steigende als auch eine moderat sinkende Entwicklung eingestellt, welche den Trend stagnierender Ausgaben für den Einzelhandel mit einer hinreichend plausiblen Varianzspannweite weiter fortschreibt (vgl. folgende Abbildung).

<sup>42</sup> Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 56: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf in Hattingen (in %)

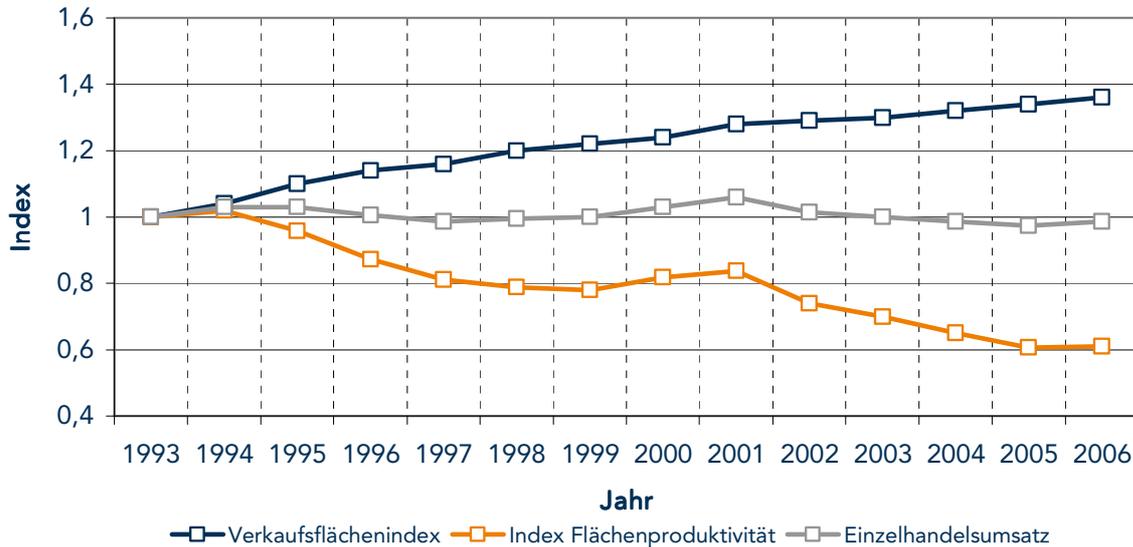


Quelle: eigene Annahmen basierend auf Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

## Entwicklung der Flächenproduktivitäten

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

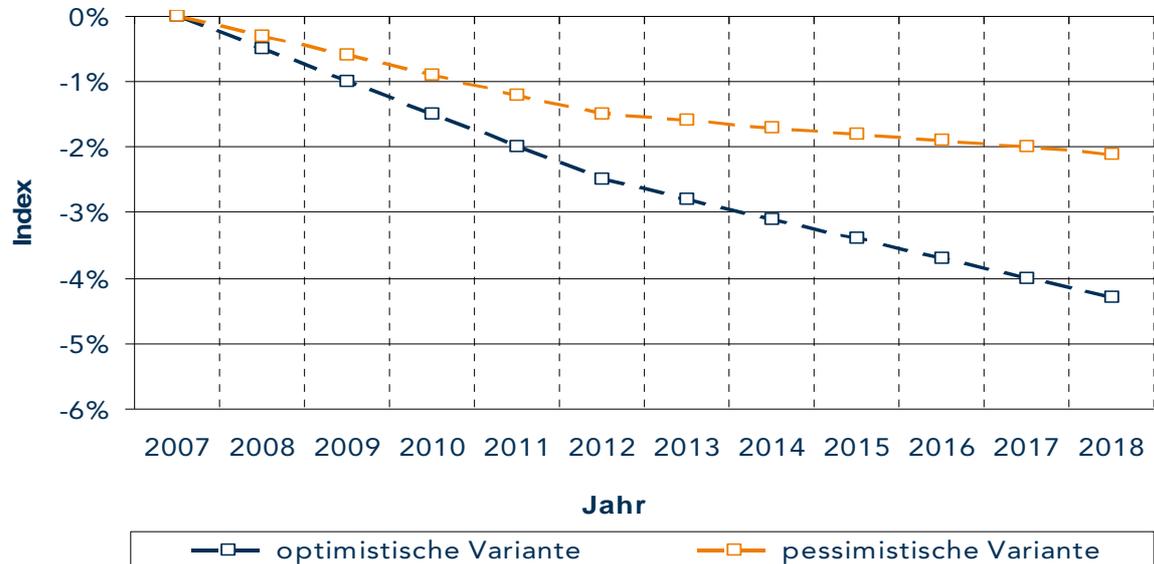
Abbildung 57: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006 in Deutschland



Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

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

**Abbildung 58: Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Hattingen  
Perspektive 2013/18**



Quelle: eigene Annahmen

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

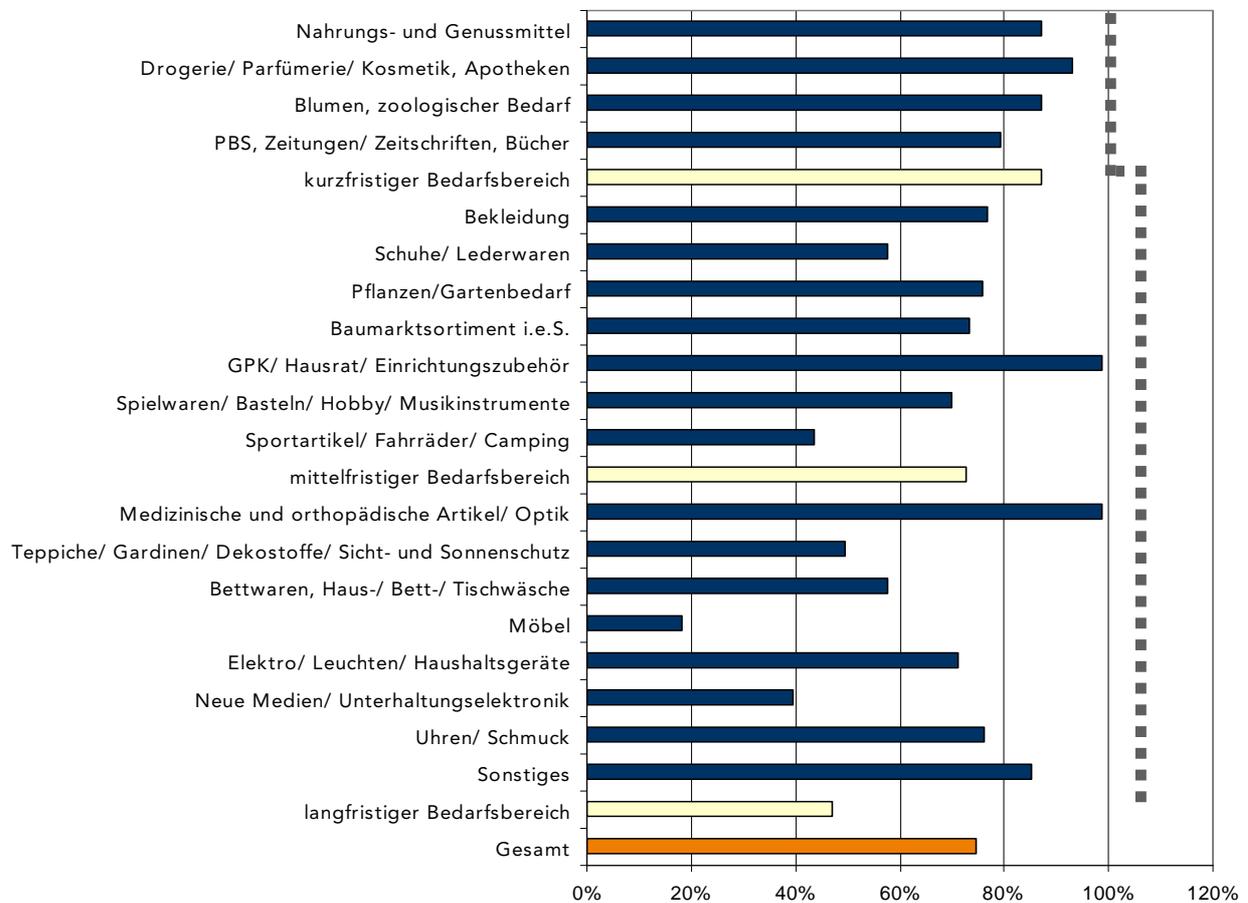
## **Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten**

Die heutige Einzelhandelszentralität von Hattingen beträgt 74 % (vgl. Kapitel 2.3). Hieraus erwächst für einige der Warengruppen ein Entwicklungsrahmen bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. Abbildung 59).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfes ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Hieraus ergibt sich für sämtliche Sortimentsbereiche des kurzfristigen Bedarfsbereiches ein Entwicklungsrahmen (vgl. nachstehende Abbildung; Zielzentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfes sollte in Hattingen künftig eine Ziel-Zentralität von 105 % angelegt werden. Diese erscheint landesplanerisch akzeptabel und im Hinblick auf das zuvor abgegrenzte enge Einzugsgebiet der Stadt Hattingen und im Vergleich zu den angrenzenden Mittel- und Oberzentren in der Region realisierbar. Allerdings ist auf Grund der hohen Konkurrenzsituation im nahe gelegenen polyzentralen Verflechtungsraum Ruhrgebiet in einigen Sortimentsbereichen (insb. Möbel und Neue Medien) von der Erreichung dieser Ziel-Zentralität nicht auszugehen, gleichwohl die Zielsetzung des Erreichens einer solchen Zentralität für die Stadt Hattingen durchaus legitim und realistisch ist.

Abbildung 59: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007 sowie EHI 2008, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008

### 3.2.3 Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Hattingen

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

- Einkaufscenter Reschop Carré (rd. 11.500 m<sup>2</sup> VKF)
- Erweiterung des Hellweg-Baumarktes (Erweiterung auf rd. 7.550 m<sup>2</sup> VKF)

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Hattingen bestimmt durch das Sinken der Bevölkerungszahl (sowohl in der optimistischen als auch in der pessimistischen Variante) und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben). Die Prognose der Eingangswerte bezogen auf die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft verdeutlicht eine Stagnation bzw. einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich in nennenswertem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten sowie durch Entwicklungsbedarfe in Warengruppen, die bisher nicht angemessen in Hattingen vorhanden sind (Ziel-Zentralitäten). Berücksichtigt man jedoch bereits realisierte (Erweiterung Hellweg) oder kurz vor der Realisierung stehende einzelhandelsrelevante Entwicklungen (Errichtung Reschop Carré) wird der sich bietende Entwicklungsrahmen, durch die hierin genutzten Verkaufsflächenpotenziale, wiederum stark reduziert.

**Tabelle 25: Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Hattingen unter Berücksichtigung aktueller Planvorhaben im Einzelhandel**

Warengruppe	2013		2018	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel	1.200	2.200	500	2.500
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	-	-	-	-
Blumen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	300	400	200	400
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.500</b>	<b>2.600</b>	<b>700</b>	<b>2.900</b>
Bekleidung	-	-	-	-
Schuhe/ Lederwaren	400	700	300	700
Pflanzen/ Gartenbedarf	300	800	400	900
Baumarktsortiment i.e.S.	1.400	2.600	1.300	2.900
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	-	-	-	-
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	200	400	200	500
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.100	1.300	1.100	1.300
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>3.400</b>	<b>5.800</b>	<b>3.300</b>	<b>6.300</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	-	-	-	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	1.000	1.300	900	1.300
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	800	900	700	1.000
Möbel	9.100	10.300	9.000	10.400
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	800	1.100	700	1.200
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	700	1.100	600	1.200
Uhren/ Schmuck	-	100	-	100
Sonstiges	-	100	-	100
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>12.300</b>	<b>14.900</b>	<b>11.000</b>	<b>15.300</b>
<b>Gesamt</b>	<b>17.200</b>	<b>23.300</b>	<b>15.000</b>	<b>24.500</b>

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m<sup>2</sup> VKF

In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2018: Es besteht ein rechnerischer Entwicklungsrahmen in einer Größenordnung von rd. 23.300 bis 24.500 m<sup>2</sup>. Diese Größenordnung entspricht etwa 35 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Hattingen. Der Schwerpunkt der Potenziale liegt vor allem bei den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel und Baumarktsortiment i.e.S..

Für Hattingen bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die zugewiesene Versorgungsfunktion Hattingens gleichwohl in einigen Sortimentsbereichen, über die bereits oben angeführten Vorhaben hinaus, durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass es im kurzfristigen Bedarfsbereich auch unter Berücksichtigung der aktuellen Planvorhaben einen nennenswerten Entwicklungsrahmen gibt (insb. NuG),
- dass in den Sortimentsbereichen ohne nennenswerten Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im

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

- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Hattinger Zentrenstruktur resultiert,
- dass angesichts des begrenzten Entwicklungsrahmens für einige Sortimentsbereiche künftig der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein hohes Gewicht beigemessen werden sollte.

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

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

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

## **Nahrungs- und Genussmittel**

In diesem Sortimentsbereich ist ein nennenswerter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Die Summen (in der oberen Variante bis 2013 und 2018 etwa 2.100 bis 2.400 m<sup>2</sup> VKF) entsprechen etwa dem sortimentsbezogenen Flächenbedarf von bis zu drei Lebensmittelmärkten.

Auf Grund der besonderen städtebaulich-funktionalen Bedeutung nahversorgungsrelevanter Sortimente und Betriebe sollte der Standortfrage bei künftigen Neuansiedlungen und/oder Betriebsverlagerungen eine primäre Bedeutung beigemessen werden. Gutachterlicherseits wird daher folgende Verwendung des ermittelten Ansiedlungsspielraumes empfohlen:

1. Auf Grund der hohen funktionalen Bedeutung der Lebensmittelmärkte für die zentralen Versorgungsbereiche, trotz ihrer zumeist nicht mehr marktgängigen Verkaufsflächenausstattung, sollte das Ansiedlungspotenzial primär dazu genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches stabilisiert wird.
2. Die verbesserungsfähigen Nahversorgungsstrukturen der Nahversorgungszentren – insbesondere in Niederwenigern – sollte mit dem ermittelten Ansiedlungspotenzial ergänzt und somit langfristig stabilisiert werden (z. B. durch Schaffung von Koppelungseinkäufen).
3. Des Weiteren sollte das Ansiedlungspotenzial dahingehend genutzt werden, den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Winz-Baak zu entwickeln.
4. Nur im konzeptionell begründbaren Einzelfall sollte das Ansiedlungspotenzial dahingehend genutzt werden, um die in der Nahversorgungsanalyse identifizierten Defizite in der fußläufigen Versorgung – insbesondere im Stadtteil Bredenscheid-Stüter – zu beheben.

## **Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsbereiche**

Bei den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentsbereichen besteht, auf Grund des Vorhabens Reschop Carré, nur ein geringes Potenzial für eine Erweiterung des Angebotes. Es umfasst in der jeweils optimistischen Berechnungsvariante rund 4.500 m<sup>2</sup> VKF bis 2013 und rund 4.800 m<sup>2</sup> bis 2018 (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

Unter Berücksichtigung der räumlichen Zielvorstellungen sollte jedoch zudem erwogen werden, (begrenzte) Ansiedlungspotenziale jeweils zur Aufwertung des nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichs Welper strategisch gezielt einzusetzen.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass der ermittelte Entwicklungsrahmen gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist, überschritten werden kann zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 4.7) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

**Tabelle 26: Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente**

Warengruppe	Entwicklungsrahmen bis 2013 (in m <sup>2</sup> )	Entwicklungsrahmen bis 2018 (in m <sup>2</sup> )
Bekleidung	-	-
Schuhe/Lederwaren	400 - 700	300 - 700
Glas/Porzellan/Hausrat, Einrichtungszubehör	-	-
Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente	200 - 400	200 - 500
Sportartikel/Camping/Fahrräder	1.100 - 1.300	1.100 - 1.300
Medizinische & orthopädische Artikel, Optik	-	-
Bettwaren, Haus-, Bett-, Tischwäsche	800 - 900	700 - 1.000
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	700 - 1.100	600 - 1.200
Uhren/Schmuck	~ 100	~ 100
<b>Summe</b>	<b>3.300 – 4.500</b>	<b>3.000 - 4.800</b>

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; gerundete Werte in m<sup>2</sup> VKF

## Üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimentsbereiche

Bei den üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen besteht, trotz der Berücksichtigung der Erweiterung des Hellweg Baumarktes, ein erhebliches Potenzial für eine Erweiterung des Angebotes.

In diesen Sortimentsbereichen ergibt sich bis 2018 ein absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen in der Summe von rund 13.700 m<sup>2</sup> bis 2013 und 14.200 m<sup>2</sup> bis 2018 (vgl. nachstehende Tabelle).

Bei derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben in der Regel zwischen 10.000 und 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt sich allerdings für Hattingen in diesem Sortimentsbereich kein Potenzial für einen weiteren Anbieter.

Der ermittelte Entwicklungsrahmen sollte daher für etwaige Ansiedlungen kleinmaßstäblicherer – aber die Grenze der Großflächigkeit überschreitende – Fachmärkte oder Erweiterungen von bestehenden Betrieben genutzt werden.

Im Sortimentsbereich Möbel erreicht das zukünftige Potenzial an Verkaufsfläche einen solchen Umfang, dass die Etablierung eines kleineren Möbelhauses in Hattingen als durchaus realistisch gesehen werden kann.

Der ermittelte Entwicklungsrahmen kann aber auch für etwaige Ansiedlungen kleinmaßstäblicherer – aber die Grenze der Großflächigkeit überschreitende – Fachmärkte oder Erweiterungen von bestehenden Betrieben genutzt werden.

**Tabelle 27: Entwicklungsrahmen für üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente**

Warengruppe	Oberes Verkaufsflächenpotenzial bis 2013	Oberes Verkaufsflächenpotenzial bis 2018
Pflanzen/ Gartenbedarf	300 - 800	400 - 900
Baumarktsortiment	1.400 - 2.600	1.300 - 2.900
Möbel	9.100 - 10.300	9.000 - 10.400
<b>Summe</b>	<b>10.800 – 13.700</b>	<b>10.700 14.200</b>

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; gerundete Werte in m<sup>2</sup> VKF

### 3.3 Räumliche Entwicklungsszenarien und übergeordnete Entwicklungsleitlinien für Hattingen

Die Erarbeitung von Szenarien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels stellt einen zentralen Baustein des Masterplans Einzelhandel bei der Erarbeitung der Zielebene dar. Die Szenarien basieren auf unterschiedlichen politischen und planerischen Annahmen und werden hinsichtlich ihrer jeweiligen unterschiedlichen ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen beschrieben. Durch die Szenarien werden Zusammenhänge der Hattinger Zentrenentwicklung, der Standort- und Nahversorgungsstruktur aufgezeigt, die zwischen der Ansiedlung, dem Aus- oder Rückbau von Einzelhandelsstandorten einerseits und der Entwicklung des gesamten Versorgungsnetzes andererseits bestehen. Auf diese Weise wird eine wichtige Grundlage für die Leitbilddiskussion geschaffen, die sich mit den verbindlichen Zielvorstellungen für die gesamtstädtischen Einzelhandelszentren auseinandersetzt.

Im Einzelnen werden das Innenstadtzentrum von Hattingen, die nachgeordneten übrigen zentralen Versorgungsbereiche sowie städtebaulich integrierte und nicht integrierte Einzelhandelsstandorte grafisch vereinfacht berücksichtigt. Es werden drei Entwicklungsszenarien dargelegt, die modellhaft und idealtypisch zu verstehen sind und die zur Verdeutlichung der Handlungsfolgen bewusst überzeichnet sind.

Zu Beginn der Darstellung jedes Szenarios werden die zentralen Annahmen des zu Grunde liegenden modellhaften Planungskonzeptes dargelegt und mit den zu erwartenden Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Hattingen verknüpft. Sowohl die Veränderungen der Angebots- als auch der Nachfragestrukturen nehmen dabei Einfluss auf die räumliche Entwicklung und stehen daher im Fokus der Betrachtungen. Abschließend erfolgt eine Kurzbewertung des jeweiligen Szenarios.

Im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises wurden die Szenarien und ihre Folgewirkungen diskutiert. Die Empfehlung für ein künftig zu verfolgendes Szenario bildet die Grundlage für die Entwicklung der Umsetzungs- und Sicherungsinstrumente. Die teilnehmenden Vertreter

der Verwaltung, der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes, des örtlichen Stadtmarketings und Einzelhandels sowie des Gutachterbüros stellten in dieser Diskussion fest, dass die idealtypische Entwicklungsoption für Hattingen aus einer Kombination der drei Szenarien besteht.

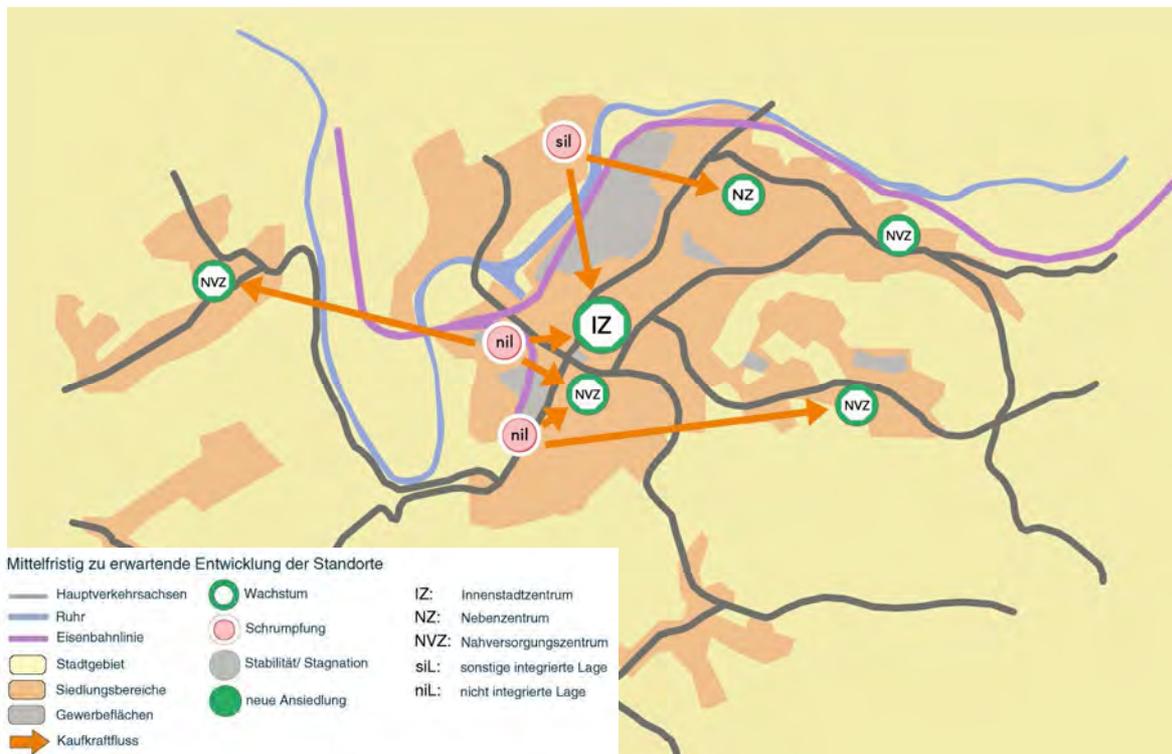
Am Ende dieses Teilbausteins steht eine Empfehlung, welche mit Blick auf die Einzelhandels-, Zentren- und Nahversorgungsentwicklung unter Berücksichtigung der Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, die zukünftige räumliche Entwicklungsleitlinie für die Stadt Hattingen sein soll. Daher wird diese Entwicklungsleitlinie schließlich als Grundlage für die weitere konzeptionelle Ebene des Masterplans Einzelhandel, am Ende dieses Leistungsbausteines textlich erläutert.

### **3.3.1 Szenario 1: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung**

#### **Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte**

Im Mittelpunkt des Szenarios „städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung“ steht eine deutliche Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Hattingens. Hierzu zählen neben dem Innenstadtzentrum das Nebenzentrum Welper und die Nahversorgungszentren. Während die Einzelhandelsentwicklung in diesen Zentren deutlich priorisiert wird, werden die übrigen Einzelhandelsstandorte in städtebaulich integrierter und nicht integrierter Lage politisch nicht weiter verfolgt. Daraus ergeben sich Umsatzsteigerungen für das Innenstadtzentrum und die übrigen zentralen Versorgungsbereiche, allerdings (modellhaft) zu Lasten der übrigen Einzelhandelsstandorte (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 60: Szenario 1 – „Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung“



Quelle: eigene Darstellung

## Kurzbewertung dieses Szenarios

Durch den stringenten Schutz und die Weiterentwicklung der Zentren bietet dieses Szenario den Vorteil einer deutlichen Stärkung des Innenstadtzentrums und des Nebenzentrums. Zudem birgt es den Vorteil einer hohen Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit für die Kommune wie auch für Eigentümer bzw. Unternehmer, da es klare Regeln für bestehende Einzelhandelsbetriebe und Neuansiedlungen enthält.

Andererseits besteht bei einer konsequenten Umsetzung des Szenarios – modellhaft gedacht – die Gefahr einer Schwächung der wohnortnahen Grundversorgung, da Standorte in den Stadtteilen möglicherweise Umsatzeinbußen hinnehmen müssten, die ggf. bis zu Betriebschließungen führen würden. Eine derartige Vernachlässigung der Versorgung in der Fläche wäre auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer damit u. U. zusammenhängenden steigenden Bedeutung des Faktors „Nähe“ nicht hinnehmbar.

Zudem ergeben sich für flächenintensive Betriebe kaum Angebotsflächen, woraus eine Abwanderung solcher Betriebe in Nachbarkommunen resultieren könnte. Außerdem ist kaum realistisch anzunehmen, dass die Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentren mittel- bis langfristig zurückgebaut werden könnten und sollten. Hier stehen Entschädigungsregelungen und die nicht zu erwartende politische Umsetzbarkeit entgegen.

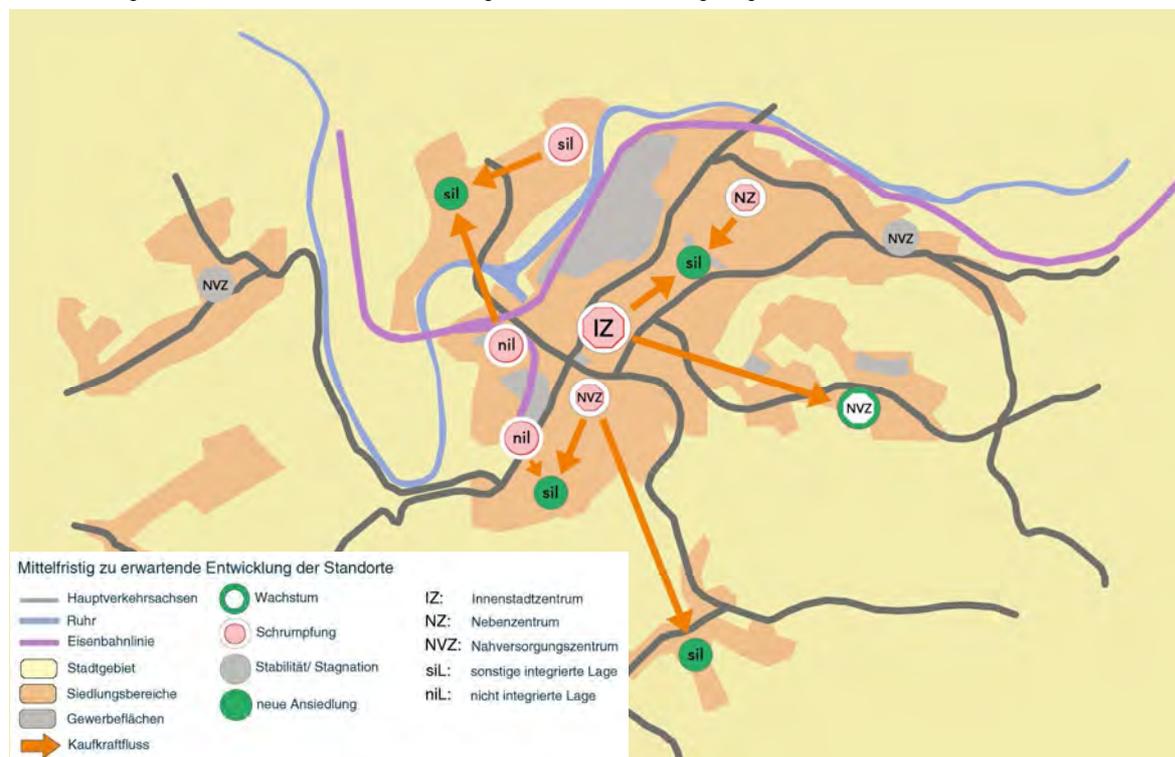
## 3.3.2 Szenario 2: Bestmögliche Nahversorgung

### Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht die Umsetzung einer bestmöglichen Nahversorgung wohnortnah in allen Stadtteilen. Das Ziel besteht darin, ein feinmaschiges Versorgungsnetz zu entwickeln, indem die fußläufig erreichbaren Einzelhandelsstandorte mit Angeboten aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich gestärkt werden. Die Standorte in städtebaulich integrierter Lage gewinnen also an Bedeutung und wachsen, während autokundenorientierte Standorte in nicht integrierter Lage nicht weiterentwickelt werden.

Bei konsequenter Umsetzung des Konzeptes und Konzentration auf das feinmaschige Versorgungsnetz ist eine Umverteilung der örtlichen Kaufkraft zu erwarten: Einzelhandelsstandorte in nicht integrierten Lagen werden verkleinert oder nicht weiter entwickelt. Allerdings wäre – modellhaft – auf Grund der intrakommunalen Kaufkraftumverteilung auch die Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche auf Grund der hohen städtebaulich-funktionalen Bedeutung der Lebensmittelbetriebe innerhalb dieser Standortbereiche zu erwarten.

Abbildung 61: Szenario 2 – „Bestmögliche Nahversorgung“



Quelle: eigene Darstellung

### **Kurzbewertung dieses Szenarios**

Vor dem Hintergrund eines höheren Stellenwertes einer wohnortnahen Grundversorgung stellt dieses Szenario grundsätzlich zunächst eine wünschenswerte Entwicklung dar. Insbesondere den immobilen Bevölkerungsgruppen kommt dieses Szenario zugute, da eine Deckung der täglichen Bedürfnisse dauerhaft in Wohnortnähe gewährleistet wird.

Im Hinblick auf die Umsatzumverteilungen könnte allerdings – rein theoretisch – eine städtebaulich-funktionale Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche durch Betriebs-schließungen resultieren. Da Betriebe mit dem Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln als Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum, das Nebenzentrum und insbesondere für die Nahversorgungszentren fungieren, ist von einem Bedeutungs- und Attraktivitätsverlust dieser Standorte auszugehen. Dieses ist mit Blick auf den baurechtlich verankerten und stadtentwicklungspolitisch zu empfehlenden Schutzstatus zentraler Versorgungsbereiche nicht vereinbar. In Reinform stellt sich dieses Szenario zudem für die Anbieterseite als unrealistisch dar, da die möglichen Standorte die aktuellen Anforderungen der Betriebe nicht erfüllen können: Aktuelle Betriebsformen sind nicht mehr auf eine kleinteilige vollständige Bedarfsdeckung in Wohngebieten ausgerichtet.

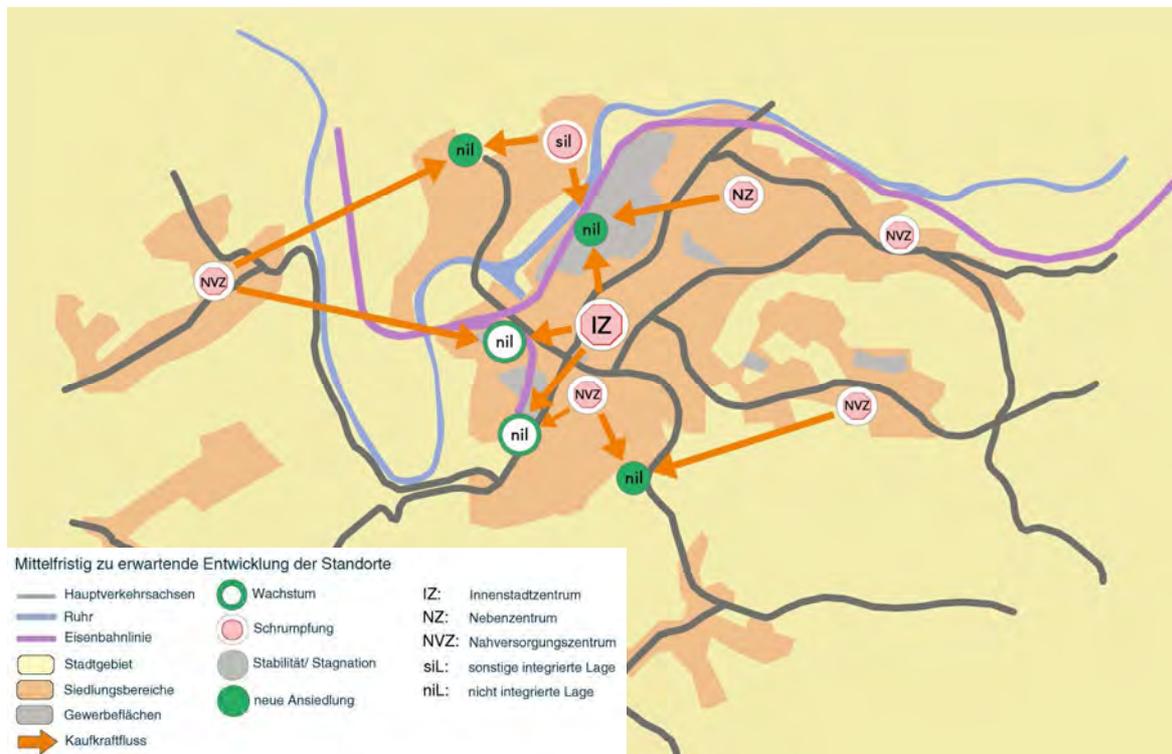
### **3.3.3 Szenario 3: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes**

#### **Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte**

Im Gegensatz zu Szenario 1 steht bei diesem Szenario die freie Entfaltung der Kräfte des Marktes im Vordergrund. Es basiert auf der hypothetischen Annahme, dass die Kommune ihr gesetzlich verankertes Recht, städtebauliche Planungen innerhalb ihres Stadtgebietes eigenverantwortlich und im Rahmen der Gesetze durchzuführen, nicht wahrnimmt. Stattdessen werden Einzelhandelsvorhaben durch die Marktkräfte gesteuert, also insbesondere durch Investoren und Unternehmer.

Auf Grund der anzunehmenden Orientierung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten oder an Standorten mit niedrigeren Grundstückskosten als in den Zentren (z. B. Gewerbegebiete) werden hauptsächlich Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen weiterentwickelt und gewinnen an Größe (vgl. folgende Abbildung). Die dorthin fließende Kaufkraft stammt im Modell überwiegend aus den zentralen Versorgungsbereichen, die ihre ansässigen Betriebe nicht mehr halten können und an Attraktivität verlieren werden.

Abbildung 62: Szenario 3 – „Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes“



Quelle: eigene Darstellung

## Kurzbewertung dieses Szenarios

In erster Linie ginge mit der Umsetzung dieses Konzeptes eine Schwächung der Zentren einher. Da durch die Kommune keine steuernden Eingriffe erfolgen, werden neue Standorte ohne Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur eröffnet. Dadurch stellt sich die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums sowie des Nebenzentrums äußerst unwahrscheinlich dar. Die gesamtstädtische und regionale Bedeutung und die Attraktivität insbesondere des Innenstadtzentrums gehen verloren und städtebaulich negative Folgen wie Leerstände und Probleme in Bezug auf die Folgenutzungen sind zu erwarten.

Neben den Zentren leiden auch die sonstigen städtebaulich integrierten Lagen unter der Neuansiedlung großflächiger Betriebe in den städtebaulich nicht integrierten Lagen. Die Einzelhandelsbetriebe in sonstigen städtebaulichen Lagen entfallen und können nicht mehr zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes beitragen.

Auch für die örtliche Wirtschaft bedeutet die Umsetzung des Konzeptes eine Schwächung. Aus der Inanspruchnahme der günstigen Grundstücke in Gewerbegebieten resultieren eine Grundstückspreissteigerung in Gewerbegebieten sowie die Verringerung des Flächenangebotes für das Gewerbe. Da diesem Szenario nicht allein die regionalen Genehmigungsbehörden entgegenstehen, sondern auch die Vertreter des Innenstadt-Einzelhandels, ist dieses Szenario nicht als realitätsnah und umsetzbar zu bewerten.

### 3.4 Die räumlichen Entwicklungsleitlinien für Hattingen

Keines dieser Szenarien sollte bzw. könnte in der jeweiligen Reinform umgesetzt werden; die Sichtweise der diskutierten Vor- und Nachteile wurde auch im Prozess begleitenden Arbeitskreis geteilt. Als optimal ausgewogene und den Entwicklungslinien der Stadt Hattingen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollte daher eine Kombination der Vorteile aller drei Szenarien, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In Hattingen sollten zukünftig folgenden räumlichen Entwicklungsleitlinien verfolgt werden:

1. Zentrenstärkung: Erhaltung und Stärkung des Innenstadtzentrums, des Nebenzentrums Welper und der Nahversorgungszentren,
2. Nahversorgung: die flächendeckende Versorgung in den Stadtteilen bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Standortbereiche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen: ergänzende Flächen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen eindeutiger Regelungen bereitstellen (vgl. Kapitel 4.3 und 4.7), ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der wohnortnahen Grundversorgung zu beeinträchtigen.

Die formulierten räumlichen Entwicklungsleitlinien wurden nach einem intensiven Diskussionsprozess innerhalb des begleitenden Arbeitskreises als Grundpfeiler der zukünftigen räumlichen Entwicklungsleitlinie für Hattingen mitgetragen. Grundsätzlich schlägt die Stadt Hattingen mit diesen Entwicklungsleitlinien keinesfalls eine stadtentwicklungspolitisch neue Richtung ein, denn das verwaltungsseitige und politische Handeln in der Vergangenheit war stets auf eine Zentren- und Nahversorgungsstärkung ausgelegt und hat maßgeblich zur Schaffung der jetzigen städtebaulich-funktional äußerst soliden Ausgangslage beigetragen.

Im Rahmen des Diskussionsprozesses ist jedoch festgestellt worden, dass die gelebte und empfohlene räumliche Entwicklungsleitlinie für Hattingen bezüglich des Aspektes der Zentrenstärkung unter Berücksichtigung der in der Strukturanalyse festgestellten Einzelhandelsstruktur in dem Stadtteil Winz-Baak (vgl. Kapitel 2.4) einer Konkretisierung bedarf:

- Umfasst das Ziel der Zentrenstärkung bislang nur den Erhalt und die Stärkung bestehender zentraler Versorgungsbereiche ist dieser Aspekt, auf Grund der Standortgegebenheiten im Stadtteil Winz-Baak, zu erweitern.
- Demnach soll die Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Winz-Baak, der gemessen an der Einwohnerzahl den zweitgrößten Hattinger Stadtteil darstellt, dadurch forciert werden, dass dort ein perspektivischer zentraler Versorgungsbereich entwickelt wird, der eine räumlich-funktionale Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil Winz-Baak wahrnimmt (vgl. Kapitel 4.1).
- Demnach umfasst die räumliche Entwicklungsleitlinie für Hattingen neben der Zentrenstärkung und der damit verbundenen Erhaltung und Stärkung bestehender zentraler Versorgungsbereiche auch den Aspekt der Entwicklung eines perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs.

Zwischen den je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet und schädliche Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur ausbleiben.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 4.6). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept (einschließlich des Nahversorgungskonzeptes) auf diese Entwicklungsleitlinie näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 4.7 erfolgt.

## 4 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 4.1 und 4.3) das Nahversorgungskonzept (Kapitel 4.2), die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Hattinger Liste“, Kapitel 4.6) sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 4.7). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Hattingen (Kapitel 4.8).

### 4.1 Das Zentrenkonzept

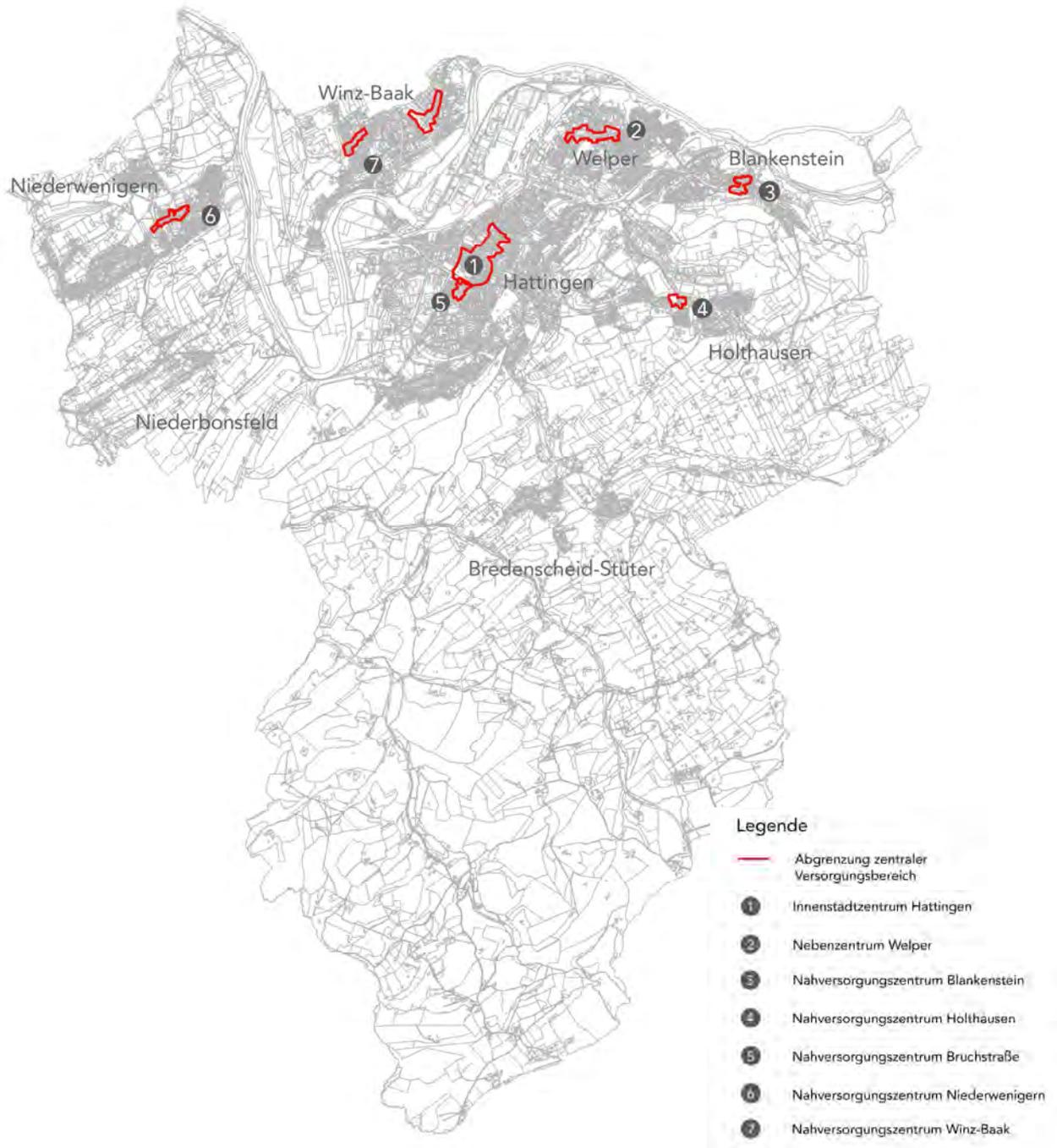
Das Zentrenkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Hattinger Einzelhandels die empfohlene Standort-Gesamtstruktur unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens (vgl. Kapitel 3.2) und der übergeordneten räumlichen Entwicklungsleitlinie (vgl. Kapitel 3.4). Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf (vgl. Kapitel 2.4).

#### 4.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Hattingen

Für den Aspekt der Zentrenstärkung beinhaltet der erste Schritt die Zentrenfestlegung bei gleichzeitiger Zuordnung in die Zentrenhierarchie. In Hattingen werden insgesamt sieben Einzelhandelsagglomerationen als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nebenzentrum Welper und den fünf Nahversorgungszentren (vier im Bestand sowie ein empfohlenes in Winz-Baak).

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

Abbildung 63: Zentrale Versorgungsbereiche in Hattingen (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Neben den aus der Bestandsanalyse ermittelten zentralen Versorgungsbereichen wird mit dem Nahversorgungszentrum Winz-Baak ein weiterer Einzelhandelsstandorte als zentraler Versorgungsbereich definiert. In der Bestandsanalyse konnte auf Grund der nicht vorhandenen Nutzungsmischung, der unzureichend ausgeprägten städtebaulichen Dichte und dem Defizit an Vitalität in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen und ggf. Kultur/ Bildung in Winz-Baak kein zentraler Versorgungsbereiche definiert werden. Gleichwohl soll diesem Stadtteil, der gemessen an der Einwohnerzahl der zweitgrößte in Hattingen ist, eine einzelhandelsseitige Entwicklung ermöglicht und forciert werden, so dass eine Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Winz-Baak sinnvoll ist.

Die in der obigen Abbildung aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche sollen im Weiteren vorgestellt und mit Empfehlungen hinterlegt werden:

#### **4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum**

##### **Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum**

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Hattingen und in Teilen darüber hinaus<sup>43</sup>. Als städtebauliches Zentrum einer regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

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

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene und bewertete Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kapitel 2.4.3) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Hattingen, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

---

<sup>43</sup> Funktional ist diesem zentralen Versorgungsbereich daher im Sinne von § 24a Abs. 2 LEPro NRW die Gesamtstadt zuzuordnen.

**Tabelle 28: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote (auch durch Ausbau gesamtstädtisch bislang unterrepräsentierter Branchen)</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion (insbesondere der Lebensmittelmärkte im Innenstadtzentrum)</li> <li>▪ Nutzung des Impulsgebers Reschop Carré</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

Der für Hattingen ermittelte absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungsrahmen sollte, gleichwohl dieser durch die Entwicklung des Reschop Carrés zukünftig nur eingeschränkt vorhanden ist, gezielt zur Umsetzung der o. g. Erhaltungs- und Entwicklungsziele eingesetzt werden.

Hierzu können folgende Empfehlungen im Detail formuliert werden:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten<sup>44</sup>.
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs primär in der Haupt- und Nebenlage sekundär in den funktionalen Ergänzungsbereichen.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II
  - räumlich: primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen, sekundär in den funktionalen Ergänzungsbereichen

<sup>44</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Masterplans Einzelhandel – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzeptes irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

- funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens
- 4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Sortimentsbereichen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind
- 5. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungsleitlinien für Hattingen zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf das Nebenzentrum Welper, die Nahversorgungszentren und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Dieses ist ggf. durch Einzelgutachten nachzuweisen. Die Ansiedlungsleitsätze für Hattingen berücksichtigen diese zu Grunde liegende ausgewogene Zielstellung.

**Tabelle 29: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW**

	ZVB Innenstadtzentrum	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ vgl. Kapitel 2.4.3	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Gesamtes Stadtgebiet von Hattingen	rd. 57.324 EW

Quelle: eigene Darstellung; \*Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan, vgl. Bezirksregierung Arnsberg)

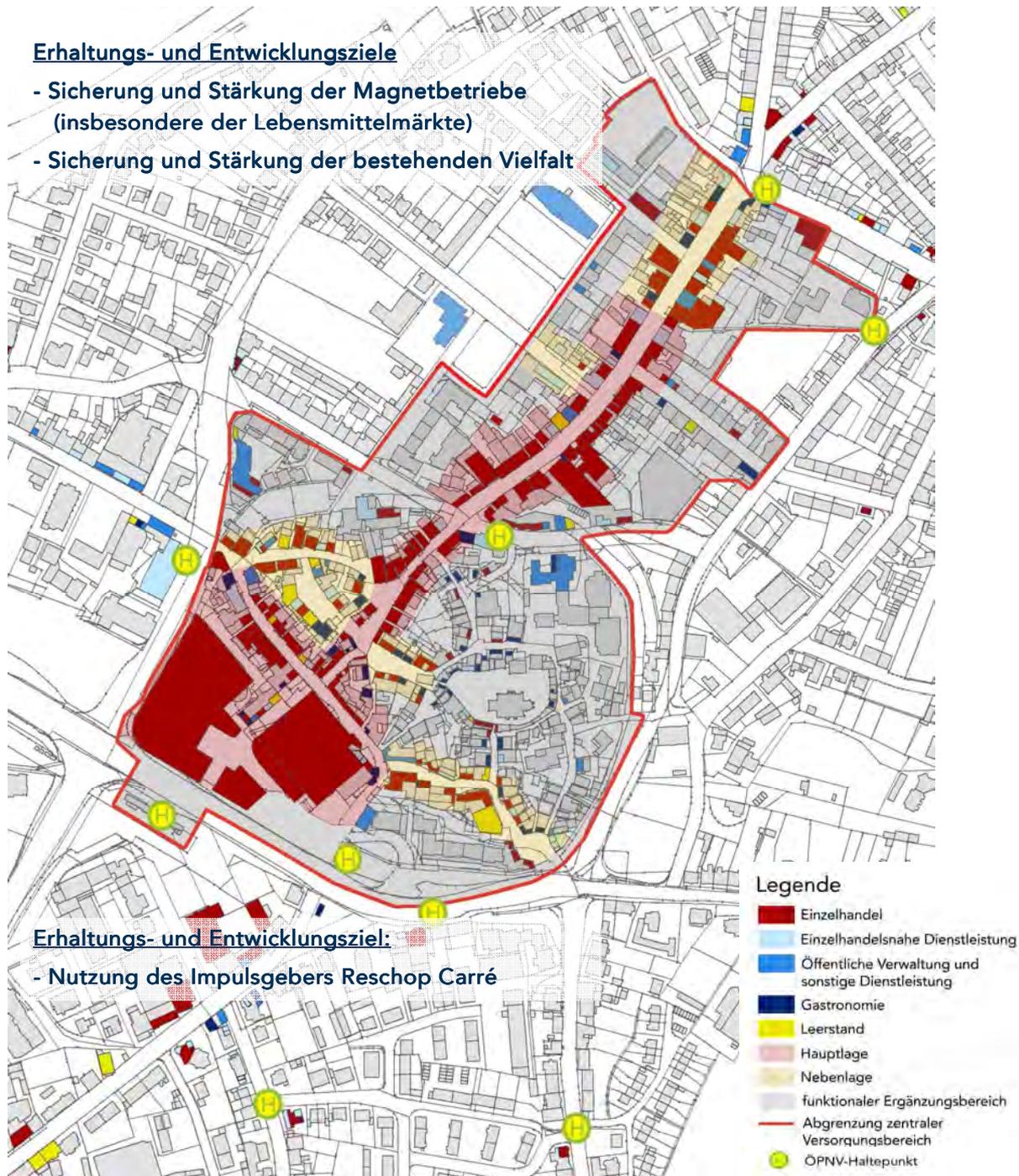
### Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich<sup>45</sup>. Diese wird wie in der folgenden Abbildung

<sup>45</sup> Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietsscharfe, Abgrenzung zu verstehen,

dargestellt empfohlen und umfasst die in der Bestandsanalyse bereits als Innenstadtzentrum beschriebenen Bereiche.

**Abbildung 64: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt, oder durch Bereiche, die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessen erreichbaren Zusammenhang zum Kern des Innenstadtzentrums, der Hauptlage, vermissen lassen.

Es ergeben sich im Einzelnen folgende anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.4.1) begründete Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs:

- Wegen der großen städtebaulichen Dichte und Nutzungsvielfalt ist im Norden des zentralen Versorgungsbereichs die Heggerstraße bis zum Kreuzungspunkt mit der Blankensteiner Straße und der Straße An der Windmühle miteinbezogen. Gleichwohl der Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen im Kreuzungsbereich zur Hüttenstraße fortläuft, stellt sich dieser Kreuzungsbereich als Endpunkt des zentralen Versorgungsbereichs dar.
- Im Südwesten wird der historische Stadtgrundriss als Bestandteil des Innenstadtzentrums aufgenommen und der Verlauf der August-Bebel-Straße wird, auf Grund seiner durch die hohe Verkehrsbelastung erzeugten Barrierewirkung, zur Definition des zentralen Versorgungsbereichs herangezogen. Im Nordwesten hingegen stellt die Straße ‚Rathausplatz‘ die Grenze des Innenstadtzentrums dar, da im Weiteren keine für einen zentralen Versorgungsbereich notwendige Nutzungsvielfalt vorhanden ist.
- Im Nordosten erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich um die Stellplatzflächen Schreys Gasse und den östlich angrenzenden Kindergarten (bestehende städtebauliche Zielvorstellungen). Des Weiteren ist die Oststraße bis zur Einmündung in die Schulstraße sowie die Augustastraße mit dem Parkhaus Bestandteil des Innenstadtzentrums. Im Südosten wird der historische Stadtgrundriss des Innenstadtzentrums aufgegriffen und als Grenze des zentralen Versorgungsbereichs definiert.
- Im Süden wird der Verlauf der Martin-Luther-Straße, auf Grund seiner Barrierewirkung (hohe Verkehrsbelastung) als Grenze des Innenstadtzentrums definiert und nur um den Bereich des schienengebundenen Haltepunktes Hattingen-Mitte, der südlich der Martin-Luther-Straße gelegen ist und durch eine Fußgängerbrücke mit dem Innenstadtzentrum unmittelbar verbunden ist, erweitert. Demnach umfasst der zentrale Versorgungsbereich den Bereich des künftigen Einkaufszentrums Reschop Carré ebenso wie den ZOB.

Diese als Zielkonzept empfohlene Abgrenzung beinhaltet neben der Haupt- und Nebenlage demnach funktionale Ergänzungsbereiche, die in der Bestandsanalyse als Teil des Innenstadtzentrums ermittelt wurden (vgl. Kapitel 2.4.3).

## Konkretisierte Entwicklungsaspekte für das Innenstadtzentrum

Nähere Empfehlungen zur Fortentwicklung des Zentrums können ergänzend zu den oben angeführten Empfehlungen aufbauend auf den Innenstadtcheck (vgl. Kapitel 2.4.3) zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus werden im Folgenden städtebauliche Maßnahmen, die zur funktionalen Stärkung des Innenstadtzentrums beitragen können, aufgezeigt. Eine Gliederung der empfohlenen Entwicklungsaspekte erfolgt anhand der in der Bestandsanalyse ermittelten Funktionsräume. Zunächst sollen jedoch übergeordnete Entwicklungsaspekte, die sämtliche Funktionsräume betreffen, dargelegt werden:

- Funktionale Ergänzung des Einzelhandelsangebots: Wie die Strukturanalyse gezeigt hat, verfügt das Innenstadtzentrum über eine vielfältige Einzelhandelsstruktur, gleichwohl vereinzelt sowohl quantitativer als auch qualitativer Handlungsbedarf gegeben ist. Demnach wäre in den Sortimentsbereichen Sportartikel, und Bettwaren/ Haus-, Bett-, Tischwäsche eine quantitative Angebotsergänzung und in dem Sortimentsbereich Bekleidung, obwohl kaum ein absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zur Verfügung stehen, eine qualitative Angebotsergänzung, auch durch neue Vorhaben, empfehlenswert.
- Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten: Die Attraktivität eines Innenstadtzentrums hängt auch von den Ladenöffnungszeiten ab. Insbesondere uneinheitliche Ladenöffnungszeiten wirken negativ. Die Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten ist daher zu empfehlen (primär morgens und mittags)
- Inszenierung der Stadteingänge: Für die räumliche Ablesbarkeit eines Innenstadtzentrums sind die Stadteingänge von hoher Bedeutung. Dem Kunden soll vermittelt werden, dass er einen Bereich hoher Nutzungsvielfalt betritt. Die Inszenierung dieser Stadteingänge, insbesondere der historischen, ist daher empfehlenswert.

### *Funktionsraum obere Heggerstraße:*

- Verdichtung des Einzelhandelbestands: Die im Rahmen der Potenzialflächenanalyse ermittelten Potenziale im Bereich der Heggerstraße (leerstehende Ladenlokale, Zusammenlegung von Ladenlokalen) sollten zur Stärkung der Nebenlage einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Insbesondere Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen sind zu empfehlen.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität: Die Umsetzung von Maßnahmen, die insbesondere darauf abzielen die Qualität des Straßenbelages und der Möblierung zu erhöhen, ist empfehlenswert.
- Bei einer Nutzung der Potenzialfläche Schreys Gasse (vgl. Potenzialflächenbetrachtung) ist die bestehende städtebauliche Anbindung aufzuwerten.

- Nahversorgung für den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich: Bereits heute weist die obere Heggerstraße eine Versorgungsfunktion im Bereich der (auch preisgünstigen) Grundversorgung auf. Gerade im Kontext der Entwicklung des Reschop Carrés ohne größeren nahversorgungsrelevanten Anbieter kann für die nördliche Heggerstraße und die angrenzenden Bereiche (inkl. der Potenzialflächen Postgelände und Bereich Schreys Gasse) eine funktionale Ausrichtung im grundversorgungs- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zu einer Standortprofilierung beitragen.

### *Funktionsraum Heggerstraße:*

- Arbeiten im Bestand: Insbesondere in der Hauptlage entlang der Heggerstraße sollte die Einzelhandelsfunktion gesichert und ausgebaut werden. Die im Rahmen der Potenzialflächenanalyse ermittelten Potenzialflächen können hierbei genutzt werden; es ist daher zu empfehlen derzeitige Leerstände einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen und bei bestehenden Ladenlokalen, deren Flächen eine marktfähige Einzelhandelsnutzung nicht mehr ermöglichen, über Erweiterungsoptionen, z. B. durch Zusammenlegungen, nachzudenken. Insbesondere Ansiedlungsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimentsbereichen (primär Bekleidung zur qualitativen Angebotsergänzung, Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik) sind zu empfehlen.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität: Ebenso wie im Funktionsraum obere Heggerstraße gilt auch hier, dass städtebaulich abwechslungsreiche und attraktive Räume sowie die Möblierung im öffentlichen Raum zur Aufenthaltsqualität beitragen. Die Umsetzung von Maßnahmen, die insbesondere darauf abzielen die Qualität des Straßenbelags und der Möblierung zu erhöhen, ist daher empfehlenswert. Diese sind um einen einheitlichen Charakter des Innenstadtzentrums zu gewährleisten im Zusammenhang mit den städtebaulichen Empfehlungen für den Funktionsraum obere Heggerstraße zu sehen.

### *Funktionsraum Rathausplatz:*

- Der Rathausplatz stellt – wenngleich nicht unmittelbar zum Innenstadtzentrum zugehörig - mit seiner Funktion als Stellplatzanlage und als Marktplatz eine Ergänzung des Innenstadtzentrums dar. Diese Funktion gilt es primär zu sichern. Eine Einzelhandelsnutzung empfiehlt sich gleichwohl nicht.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität: Die Umsetzung von Maßnahmen, die insbesondere darauf abzielen die Qualität der Platzgestaltung und der Möblierung zu erhöhen und somit eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität bewirken, ist empfehlenswert.

## *Funktionsraum Gelinde:*

- Dynamik des Reschop Carrés aufgreifen: Die Entwicklung des Einkaufszentrums am südlichen Rand des Innenstadtzentrums sollte um Kopplungseffekte für die bestehende Einzelhandelsstruktur zu erzielen als Impulsgeber verstanden werden. Die funktionale Entwicklung des Reschop Carrés sollte sich demnach an der Einzelhandelsstruktur in der Haupt- und Nebenlage orientieren und diese ergänzen<sup>46</sup>. Darüber hinaus sollte die räumliche Einbindung des Einkaufszentrums Reschop Carré in die bestehenden Strukturen gesichert sein.
- Arbeiten im Bestand: Die Einzelhandelsentwicklung in diesem Funktionsraum sollte sich nicht nur auf das Einkaufszentrum konzentrieren, sondern insbesondere in den bestehenden Strukturen muss die Einzelhandelsfunktion gesichert und ausgebaut werden. Die im Rahmen der Potenzialflächenanalyse ermittelten Potenzialflächen können hierbei genutzt werden; es ist daher zu empfehlen derzeitige Leerstände einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen und bei bestehenden Ladenlokalen, deren Flächen eine marktfähige Einzelhandelsnutzung nicht mehr ermöglichen, über Erweiterungsoptionen, z. B. durch Zusammenlegungen, nachzudenken. Für die leerstehenden Ladenlokale im Bereich Krämersdorf ist eine Umnutzung mit gastronomischen Angeboten (mit Außengastronomie) zum empfehlen, um die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Platzgestaltung zu erhöhen.

## *Funktionsraum Altstadt:*

- Der historisch gut erhaltene Stadtkern, überwiegend durch die Wohnfunktion und durch zentrenergänzende Funktionen (insbesondere Gastronomie) geprägt, weist auf Grund seiner baulichen Qualitäten, insbesondere durch die denkmalwerte Bausubstanz, ein erhebliches touristisches Potenzial auf. In diesem Bereich der Innenstadt weist die Einzelhandelsfunktion daher nur eine nachgeordnete Funktion auf.

---

<sup>46</sup> Zum geplanten Flächenprogramm des Einkaufszentrums vgl. BBE (2006): Einzelhandelsgutachten zum geplanten Einkaufszentrum Reschop Carré in Hattingen. Köln

## *Funktionsraum Sankt-Georg-Straße:*

- Für den Bereich Steinhagen und Sankt-Georg-Straße, die zwar an die Altstadt angrenzen aber stärker durch Einzelhandel geprägt sind, sollten Handlungsempfehlungen entwickelt werden, da dort eine Konzentration von leerstehenden Ladenlokalen zu verzeichnen ist. Die im Rahmen der Potenzialflächenanalyse ermittelten Potenzialflächen können zur Attraktivierung dieses Standortbereiches genutzt werden. Daher erscheint es empfehlenswert derzeitige Leerstände einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen und bei bestehenden Ladenlokalen, deren Flächen eine marktfähige Einzelhandelsnutzung nicht mehr ermöglichen, über Erweiterungsoptionen, z. B. durch Zusammenlegungen, nachzudenken. Die sich daraus ergebenden Ansiedlungspotenziale sollten insbesondere für zentrenrelevante Sortimentsbereiche (primär Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren/ Einrichtungszubehör und Uhren/ Schmuck) genutzt werden, die eine thematische Verbindung mit der historischen Bedeutung des Standortbereiches aufweisen.

## **Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums**

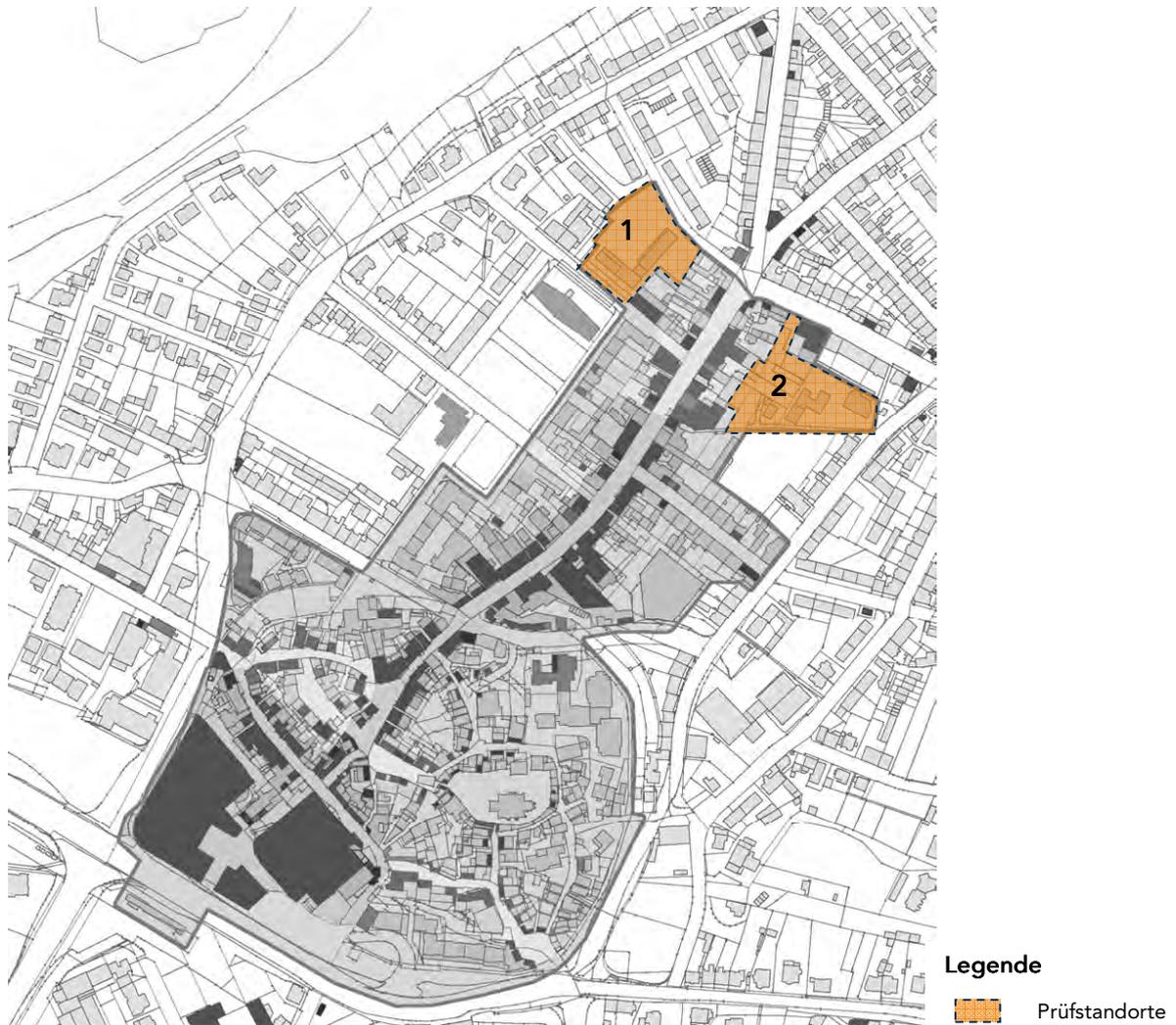
Die folgende Abbildung veranschaulicht Standorte, die für Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums aktuell nach überschlägiger Prüfung<sup>47</sup> erkennbar sind und daher einer Kurzanalyse zugeführt werden. Die Ermittlung dieser Potenzialflächen beruht darüber hinaus auf den Untersuchungen der Stadt Hattingen (Rahmenplanung Innenstadt Hattingen), die die folgenden Potenzialflächen einer Einzelhandelsnutzung zuführen sollten.

Es sei darauf hingewiesen, dass die folgende Kurzanalyse primär unter Einzelhandelsgesichtspunkten erfolgt. Weitere Fachaspekte in eine Gesamtbewertung dieser Standorte einzubeziehen, bleibt einer weiteren Prüfung im Rahmen etwa eines städtebaulichen Konzeptes vorbehalten, das neben den Aspekten der Einzelhandelsentwicklung weitere städtebauliche Kriterien beinhalten kann (z. B. die kommunalen Zielvorstellungen zur Verkehrserschließung, zur Freiraumentwicklung, zur Wohnraumversorgung etc).

---

<sup>47</sup> In einer ergänzenden, tiefer gehenden Analyse könnten ggf. weitere, in diesem Konzept noch nicht berücksichtigte Flächen zur Umstrukturierung und Umnutzung im Innenstadtzentrum ermittelt werden.

Abbildung 65: Untersuchte Prüfstandorte zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

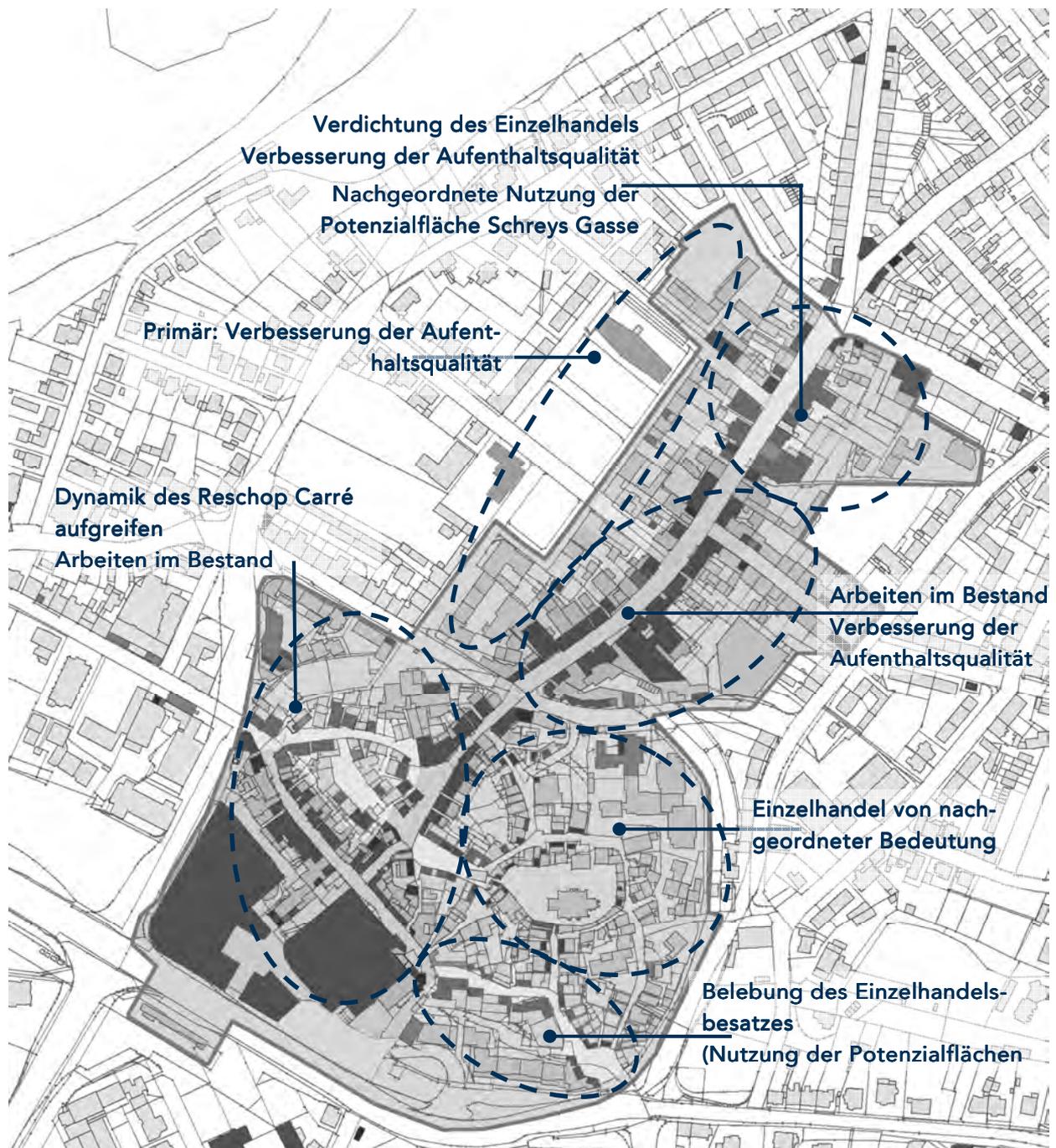
Die folgende Tabelle fasst die Standortmerkmale und Bewertungsfaktoren aus Sicht einer einzelhandelsorientierten Analyse zusammen.

**Tabelle 30: Kurzbewertung der Potenzialflächen**

	1 Postgelände	2. Schreys Gasse
<b>Aktuelle Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verteilzentrum der Post</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stellplatzanlage, hintere Flächenteile mit Kindergarten belegt</li> </ul>
Mikroräumliche Lage, Bezug zu den Kundenläufen	<ul style="list-style-type: none"> <li>unmittelbar an die nördliche Nebelage angrenzend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mit Fußweg unmittelbar an das nördliche Ende der Hauptlage angebunden</li> </ul>
<b>Bewertung</b> hinsichtlich einer Eignung für Einzelhandelszwecke und zur strategischen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums	<p>Positive Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>unmittelbare Nähe zur Einzelhandels-Nebelage</li> <li>günstig geschnittenes und vergleichsweise großes Grundstück in zentraler Lage</li> </ul> <p>Hemmende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fortbestand der derzeitigen Nutzung wünschenswert</li> </ul> <p><b>Ersteinschätzung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>eine Entwicklung des Areals könnte zu einer besseren Verbindung des Einzelhandels an der Heggerstraße und dem Rathauplatz beitragen</li> <li>der Standort wäre sehr gut geeignet zur Verstärkung des nördlichen Einzelhandels-Pols und zur Stabilisierung der Kundenfrequenz in der oberen Heggerstraße</li> </ul>	<p>Positive Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vergleichsweise großes Grundstück in zentraler Lage</li> </ul> <p>Hemmende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rückwärtige Lage zur Heggerstraße und eine unattraktive Anbindung an die Hauptlage</li> </ul> <p><b>Ersteinschätzung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>der Standort wäre gut geeignet zur Verstärkung des nördlichen Einzelhandels-Pols an der Heggerstraße, Potenzialfläche 1 ist hierfür jedoch besser geeignet</li> <li>Voraussetzung für eine möglichen Entwicklung dieses Areals aus Einzelhandelsicht ist die Anbindung an die Heggerstraße, die derzeit nur über einen unattraktiven Fußweg gegeben ist; ggf. ist unter Einbezug eines oder mehrerer Gebäude an der Heggerstraße eine attraktive Anbindung möglich</li> </ul>
<b>Empfehlungen</b> hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Höhere Priorität zur Stärkung der oberen Heggerstraße</li> <li>Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortiment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachgeordnete Priorität zur Stärkung der oberen Heggerstraße</li> <li>Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters</li> <li>Arrondierung um weiteren Einzelhandel mit nahversorgungs- oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 66: Entwicklungsaspekte im Hattinger Innenstadtzentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

### 4.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Welper

Das Nebenzentrum Welper ist gemessen am Einzelhandelsbesatz heute bereits gut aufgestellt. Ergänzend zur Beschreibung und Bewertung (vgl. Kapitel 2.4.4) werden an dieser Stelle nunmehr die künftigen Schutz- und Entwicklungsziele für diesen zentralen Versorgungsbereich definiert.

Im Wesentlichen sollte das Nebenzentrum seine heutige Funktion beibehalten und hierzu punktuell gestärkt werden. Die Funktion soll dabei aus folgenden zwei Aspekten bestehen:

- Nahversorgungsfunktion für den gesamten funktional zugeordneten Siedlungsbereich
- Ausgewählte Versorgung im Bereich mittelfristiger Sortimente für den funktional zugeordneten Siedlungsbereich

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

**Tabelle 31: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Welper**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion (insbesondere marktgerechte Standortrahmenbedingungen für die Lebensmittelmärkte)</li> <li>▪ Sicherung der Vielzahl der Fachgeschäfte und der vorhandenen hohen Branchenvielfalt</li> <li>▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums maßvoller Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt</li> <li>▪ Abbau der vorhandenen städtebaulichen Defizite, z. B. Erhöhung der Aufenthaltsqualität entlang der Thingstraße</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

Die Sicherung und Stärkung der Lebensmittelmärkte sollte durch folgende Empfehlungen gewährleistet und umgesetzt werden:

- Wahrung der aus Kundensicht gewünschten Angebotsattraktivität, etwa durch maßvolle Verkaufsflächenvergrößerung im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze am Standort selbst bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, z. B. an dem dafür vorgesehenen Standort im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Vgl. die bestehenden städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hattingen für das Tankstellenareal an der Straße Am Schewenkamp. Aus gutachterlicher Sicht gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass dieser Standort auf Grund seiner abseitigen Lage nicht optimal geeignet ist. Insbesondere die große Entfernung zu den bestehenden Lebensmitteldiscountern an der Thingstraße kann zu Verwerfungen in der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen.

- Für Plan- oder Verlagerungsvorhaben heißt dies: max. 800 m<sup>2</sup> VKF für Lebensmittel-discounter und 1.200 m<sup>2</sup> VKF für Supermärkte
- Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten der Lebensmittelmärkte, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nebenzentrums resultieren könnten.

Nicht nur die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfes sollte gesichert und gestärkt werden, sondern auch diejenige mit höherwertigen Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfssegment. Um hierbei allerdings keine deutliche Konkurrenz für den Schutz und die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums entstehen zu lassen, werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Ausbau des Einzelhandelsangebotes im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum nach sich ziehen und maximal eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> aufweisen.

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

**Tabelle 32: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW Nebenzentrum Welper**

	ZVB Nebenzentrum Welper	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ vgl. Kapitel 2.4.4	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Stadtteile Welper und Blankenstein	rd. 10.100 EW

Quelle: eigene Darstellung; \*Allgemeiner Siedlungsbereich (vgl. Bezirksregierung Arnsberg)

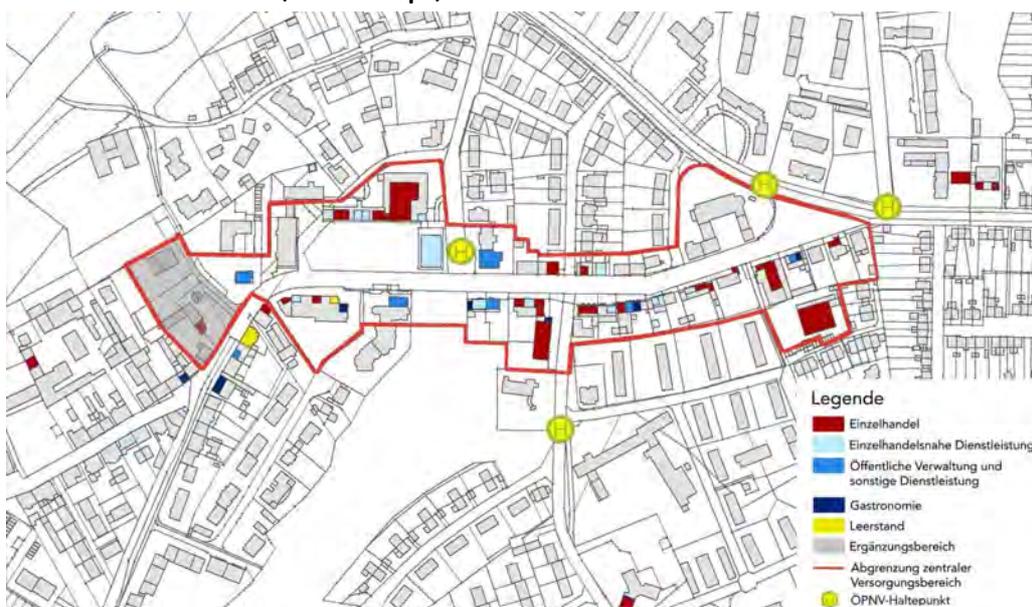
Die funktional zugeordneten Stadtteile zum Nebenzentrum Welper ergeben sich unter Beachtung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung in Bezug auf die Abfrage der Einkaufsorientierung und unter Beachtung der guten verkehrlichen Anbindung des Stadtteils Blankenstein an das Nebenzentrum Welper.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nebenzentrum. Neben der Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben sind ebenso die zentreneergänzenden Funktionen enthalten. Grenzen ergeben sich (wie in Kapitel 2.4.1 dargestellt) z. B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- Nördlich ist das Nebenzentrum nahezu ausschließlich von Wohnbebauung umgeben, die für den zentralen Versorgungsbereich auf Grund der fehlenden Nutzungsvielfalt und –dichte eine Begrenzung darstellt.
- Im Süden wird das Nebenzentrum ebenso durch Bereiche, die auf Grund der fehlenden Nutzungsvielfalt nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs sind, räumlich klar definiert.
- Im Westen beinhaltet das Nebenzentrum Erweiterungsflächen, die mit städtebaulichen Zielvorstellungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes belegt sind. Trotz geringfügig weiterem Besitz an zentreneergänzenden Funktionen bildet dieser Bereich den westlichen Abschluss des Nebenzentrums.
- Östlich erstreckt sich das Nebenzentrum Welper bis zur Einmündung der Thingstraße in die Marxstraße. Gleichwohl der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in geringem Umfang an der Marxstraße fortläuft bildet der Kreuzungsbereich den östlichen Schlusspunkt des zentralen Versorgungsbereichs.

**Abbildung 67: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Welper als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



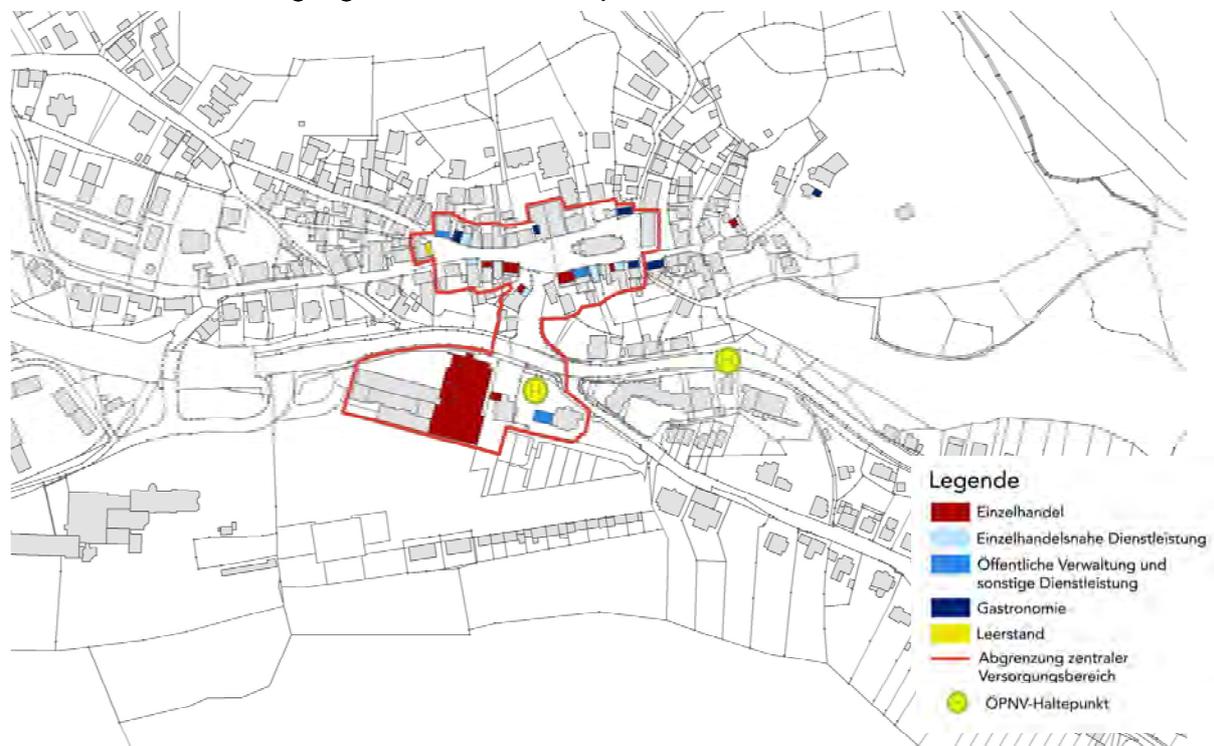
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

## 4.1.4 Fünf Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche

### Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche

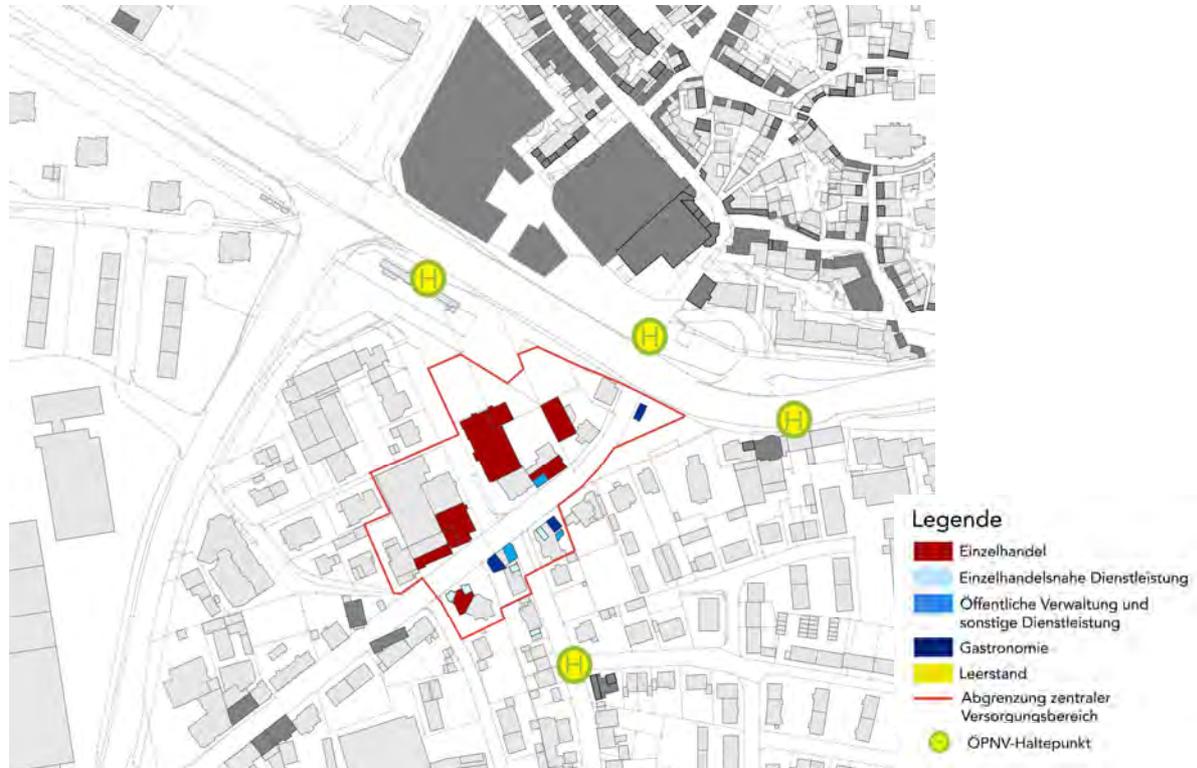
Für die Nahversorgungszentren werden nachfolgend die räumliche Festlegung sowie die Sicherungs- und Entwicklungsziele, auf die sich künftige Bauleitpläne beziehen können, zusammengefasst. Die räumlichen Festlegungsempfehlungen der vier bereits bestehenden Nahversorgungszentren basieren auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigen alle in Kapitel 2.4.1 genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

**Abbildung 68: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Blankenstein als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

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



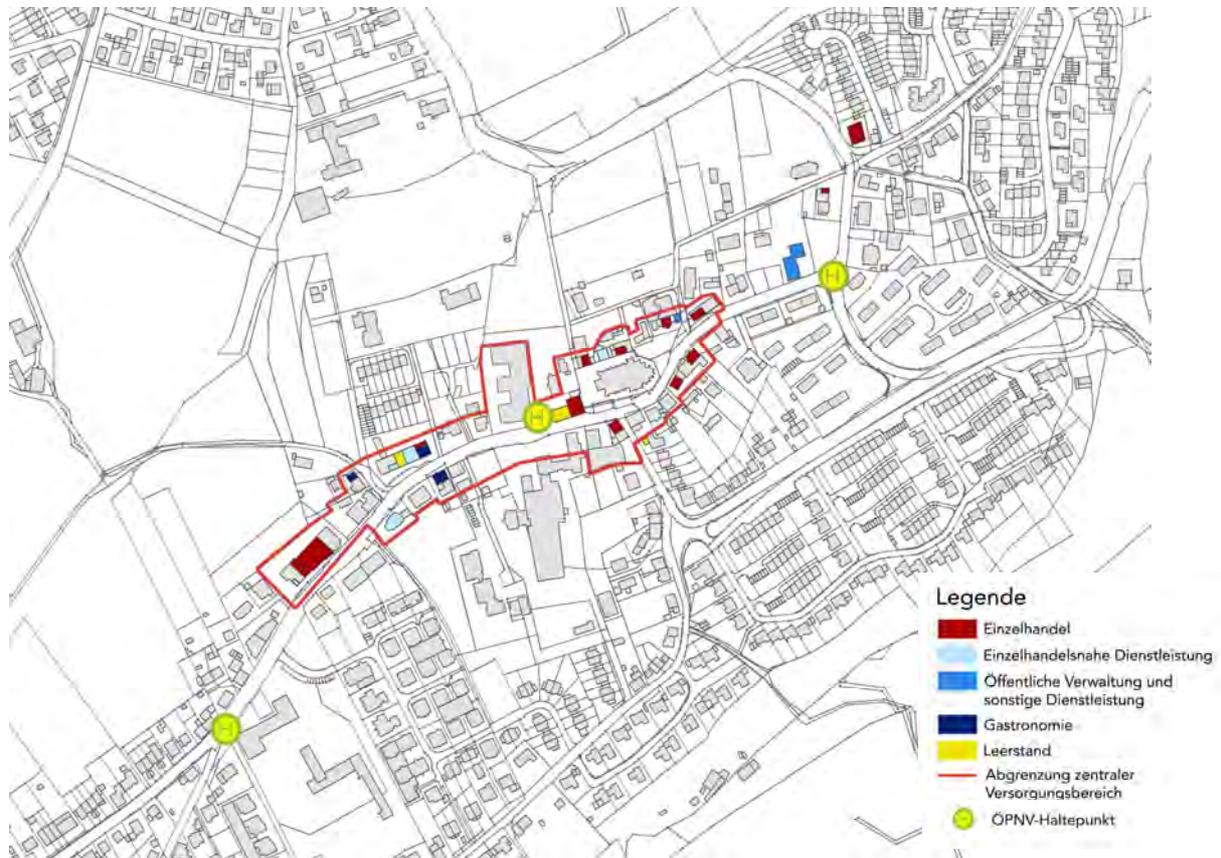
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Abbildung 70: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Holthausen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

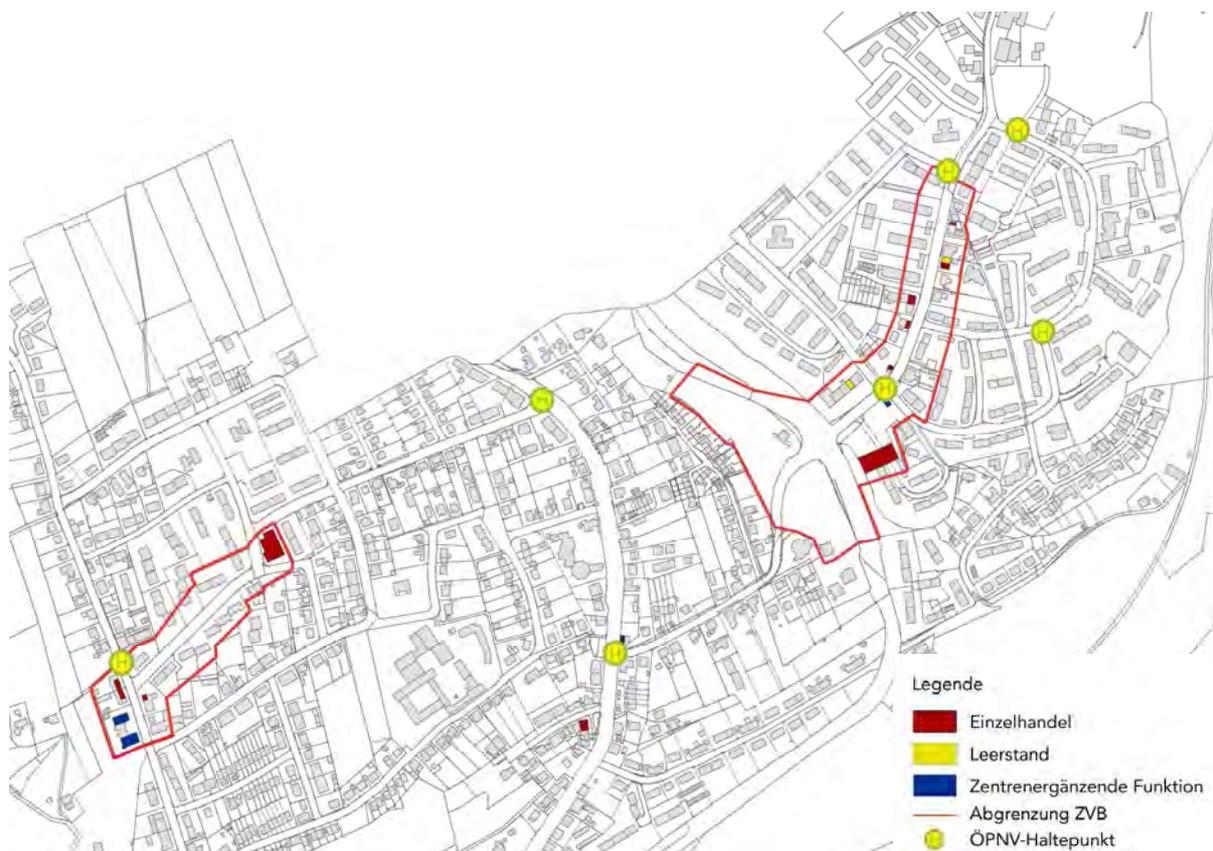
Abbildung 71: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Niederwenigern als zentrales Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Für das Nahversorgungszentrum Winz-Baak, welches sich nicht aus der Bestandsaufnahme entwickelt, aber auf Grund der Hattinger Entwicklungsleitlinie einen zentralen Versorgungsbereich darstellen soll, wird im Weiteren die räumliche Festlegung detailliert beschrieben.

**Abbildung 72: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Winz-Baak**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Das Nahversorgungszentrum Winz-Baak stellt sich in der Zielkonzeption als bipolarer zentraler Versorgungsbereich dar, der die beiden in der Bestandsanalyse ermittelten Nahversorgungsstandorte Winz-Baak Rauendahl und Winz-Baak. Demnach umfasst das Nahversorgungszentrum Winz-Baak folgende Bereiche:

- Den bestehenden Nahversorgungsstandort Winz-Baak West mit dem Supermarkt Edeka an der Mozartstraße als Frequenzbringer sowie in Ergänzung dazu Bereiche entlang der Haydnstraße und entlang der Dahlhausener Straße (südlich der Einmündung Haydnstraße), die derzeit nur eine geringe Nutzungsdichte und –vielfalt aufweisen.
- Den bestehenden Nahversorgungsstandort Winz-Baak Ost mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi, der an der Rauendahlstraße verortet ist, sowie den angrenzenden Besitz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen entlang der Rau-

dahlstraße. Ergänzt wird dieser Standortbereich des Nahversorgungszentrums um Flächen im Kreuzungsbereich der Wuppertaler Straße und der Denkmalstraße.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen für die Nahversorgungszentren

Folgende konkrete Ziele werden für die weitere Entwicklung der Nahversorgungszentren empfohlen:

**Tabelle 33: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Nahversorgungszentren**

Erhaltung und Fortentwicklung der Nahversorgungszentren...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion zur Erreichung optimaler Nahversorgungsbedingungen im jeweiligen Stadtteil.               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten der Lebensmittelmärkte, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der Nahversorgungszentren resultieren könnten.</li> <li>▪ Wahrung der aus Kundensicht gewünschten Angebotsattraktivität, etwa durch maßvolle Verkaufsflächenvergrößerung der als Frequenzbringer dienenden Lebensmittelmärkte im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze am Standort selbst bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.</li> </ul> </li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

Konkretisierte Entwicklungsaspekte zur Fortentwicklung der Nahversorgungszentren sollen im Weiteren ergänzend zu den oben angeführten Empfehlungen jeweils für jedes Nahversorgungszentrum zur Verfügung gestellt werden:

**Tabelle 34: Konkretisierte Entwicklungsaspekte für die Nahversorgungszentren**

...bezogen auf	NVZ Blankenstein	NVZ Bruchstraße	NVZ Holthausen	NVZ Niederwien- gern	NVZ Winz-Baak
<b>Verkaufsflächenrahmen NuG</b>	▪ rd. 100 m <sup>2</sup> VKF	▪ bis rd. 400 m <sup>2</sup> VKF	▪ bis rd. 900 m <sup>2</sup> VKF	▪ bis rd. 1.000 m <sup>2</sup> VKF	▪ bis rd. 1.000 m <sup>2</sup> VKF
<b>Primäre Ansiedlungsempfehlung (NuG)</b>	▪ Angebotsarrondierung der Lebensmittelbetriebe	▪ Angebotsarrondierung der Lebensmittelbetriebe	▪ Angebotsarrondierung der Lebensmittelbetriebe	▪ Neuansiedlung eines Lebensmittelanbieters	▪ Angebotsarrondierung der Lebensmittelbetriebe ▪ Neuansiedlung eines Lebensmittelanbieters
<b>Weitere Ansiedlungsempfehlungen</b>	▪ Drogeriemarkt ▪ Blumenfachgeschäft	▪ Getränkemarkt ▪ Apotheke ▪ Blumenfachgeschäft	▪ Drogeriemarkt ▪ Apotheke	-	▪ Getränkemarkt ▪ Apotheke ▪ Blumenfachgeschäft

Quelle: eigene Darstellung

Die aufgezeigten Empfehlungen sind aus fachgutachterlicher Sicht und aus Sicht des begleitenden Arbeitskreises innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zumindest in einer mittelfristigen Perspektive realistisch umsetzbar. Dies sollte bei allen künftigen Ansiedlungs- oder Verlagerungsfällen als grundsätzliche Diskussionsbasis und städtische Handlungsleitlinie im Gespräch mit potenziellen Investoren konsequent vertreten werden.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht ergänzend zu den Erhaltungs- und Entwicklungsaspekten, inwieweit die landesplanerischen Voraussetzungen für diese zentralen Versorgungsbereiche erfüllt werden und welche funktionalen Aufgabenzuweisungen für die Nahversorgungszentren vorgenommen werden.

**Tabelle 35: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW**

	NVZ Blankenstein	NVZ Bruchstraße	NVZ Holthausen	NVZ Niederwenigern	NVZ Winz-Baak
Lage in ASB* gem. LEPro NRW	✓	✓	✓	✓	✓
Angemessene ÖPNV- Anbindung gem. LEPro NRW	ÖPNV-Anbindung durch Haltepunkt:				
	Museum/ Klinik (zwei Linien)	Hattingen- Mitte	Am Röhr (zwei Linien)	Niederwenigern Krankenhaus (eine Linie)	Haydnstraße und In der Delle (jeweils eine Linie)
Funktional zu- geordnete Stadtteile	Stadtteil Blankenstein	Südlicher Be- reich des Stadtteils Hattingen- Mitte	Stadtteil Holthausen	Stadtteil Niederwenigern	Stadtteil Winz-Baak
Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen	rd. 2.810 EW	rd. 7.000 EW	rd. 5.920 EW	rd. 6.010 EW	rd. 7.930 EW

Quelle: eigene Darstellung; \*Allgemeiner Siedlungsbereich (vgl. Bezirksregierung Arnsberg)

Alle fünf Nahversorgungszentren sollen einen jeweils definierten Nahbereich (s. o.) vornehmlich mit Waren des kurzfristigen Bedarfes versorgen.

## 4.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 2.6 beschrieben und analysiert. Vor diesem Hintergrund und auf Grund der hohen Bedeutung der Nahversorgung für die immobilen Bevölkerungsteile – insbesondere für ältere Bevölkerungsteile und für junge Familien – werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Hattingen ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- dem absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen (Kapitel 3.2)
- den übergeordneten räumlichen Entwicklungsleitlinien (Kapitel 3.4)
- dem empfohlenen Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 4.1 und 4.3)
- sowie den Ansiedlungsleitsätzen (Kapitel 4.7)

Die Ausgangslage ist, wie beschrieben, gekennzeichnet durch eine quantitativ verbesserungsfähige gesamtstädtische Ausstattung mit Lebensmittel-Verkaufsflächen und eine räumlich und funktional ausgewogene Zentrenstruktur, in der die Nahversorgungsangebote eine hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung aufweisen. Diese gute Ausgangslage gilt es zu sichern und zu stabilisieren, insbesondere wenn die zu sichernden Lebensmittelmärkte zugleich wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen darstellen.

Hierzu wurden bereits im Zentrenkonzept Empfehlungen entwickelt, die somit direkt auch das an dieser Stelle behandelte Nahversorgungskonzept betreffen. An dieser Stelle sollen diese Aspekte nur kurz wieder aufgegriffen werden und darüber hinaus soll auf die entsprechenden Entwicklungsaspekte des Zentrenkonzepts verwiesen werden (vgl. Kapitel 4.1).

Demnach werden im Weiteren nur Ergänzungsmaßnahmen für Teilbereiche des Stadtgebietes, die trotz der guten gesamtstädtischen Ausgangslage Defizite in der Nahversorgung aufweisen, behandelt.

### Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist (vgl. Kapitel 3.2) und da mit zunehmendem Überschreiten dieses rechnerischen Potenzials die gesamtstädtischen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Hattingen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

1. Das Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum und

Nahversorgungszentren) nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche stabilisiert wird bzw. geplante zentrale Versorgungsbereiche (Winz-Baak) entwickelt werden können (vgl. Kapitel 4.1).

2. Künftige Neuansiedlungen sollten somit zunächst zur Behebung der identifizierten Ausstattungsdefizite in den Stadtteilen Niederwenigern, Bredenscheid-Stüter und Winz-Baak (s. u.) genutzt werden.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 4.7); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

### **Empfehlungen für den Stadtteil Hattingen-Mitte**

Die wichtigste Aufgabe im Stadtteil Hattingen-Mitte ist die Sicherung und Fortentwicklung des Lebensmittelangebotes im Innenstadtzentrum und im Nahversorgungszentrum Bruchstraße, da dieses nicht nur die wohnortnahe Versorgung sicherstellt, sondern auch ein Frequenz erzeugendes Angebot mit wichtigen Magnetbetrieben, die zur Funktionsstabilität des gesamten Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums beitragen, darstellt. Zur Sicherungsaufgabe zählt auch, dass vorhandene Märkte umgebaut und ggf. auch vergrößert werden sollten, sofern ihre Bestandsstruktur nicht mehr den aktuellen Anforderungen sowohl der Anbieter als auch der Nachfrager entspricht. Bedarf eine solche Verbesserung der Standortrahmenbedingungen einer Standortverlagerung, so ist diese perspektivische Verlagerung innerhalb des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches zu verorten.

Die in der Nahversorgungsanalyse ermittelten fußläufig unterversorgten Bereiche im Süden und im Westen des Stadtteiles weisen auf Grund der Hattinger Entwicklungsleitlinie (Primat der Zentrenstärkung) keine Handlungspriorität auf. Die im Stadtteil Hattingen-Mitte verorteten zentralen Versorgungsbereiche sollen eine Versorgungsfunktion für diese fußläufig unterversorgten Bereiche übernehmen. Diese Empfehlung soll eine Beeinträchtigung der ausgewogenen Zentrenstruktur, für die die Lebensmittelangebote eine räumlich-funktional hohe Bedeutung aufweisen, verhindern.

Unter selbigen Gesichtspunkten sind die Lebensmittelangebote am Standortbereich Beul I zu werten. Die dort verorteten Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Aldi, Lidl) weisen zwar eine fußläufige Versorgungsfunktion insbesondere für die westlichen Bereiche des Stadtteiles auf, allerdings sollen an diesem Standort keine weiteren Entwicklungen vollzogen werden, um der Hattinger Entwicklungsleitlinie in dem Aspekt der Zentrenstärkung gerecht zu werden.

**Tabelle 36: Empfehlungen zur Nahversorgung**

Stadtteil Hattingen
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sicherung und Fortentwicklung des bestehenden Lebensmittelangebotes im Innenstadtzentrum und im Nahversorgungszentrum Bruchstraße</li><li>▪ Sicherung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche für die fußläufig unterversorgten Bereiche im Stadtteil</li></ul>

Quelle: eigene Darstellung

## **Empfehlungen für den Stadtteil Bredenscheid-Stüter**

Der Stadtteil Bredenscheid-Stüter weist, trotz einer Einwohnerzahl von rd. 3.350 Einwohnern, in der Bestandsanalyse ein Defizit in der fußläufigen Versorgung im Nahbereich auf. Mit einem solchen Bevölkerungsanteil verfügt der Stadtteil jedoch über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Etablierung eines gängigen Lebensmittelanbieters (wie z. B. ein Lebensmitteldiscounter oder –supermarkt). Die Etablierung eines solchen Vorhabens wäre daher dort empfehlenswert.

Falls in diesem Suchbereich mikroräumlich geeignete Flächen zur Verfügung stehen, die einerseits vom Handel akzeptiert werden und die andererseits gut in diesen Siedlungsbereich integriert sind, sollte zugleich eine planerische Beschränkung dieser Neuansiedlung auf eine für die Versorgung des engeren Gebietes bezogene Funktion vorgenommen werden. Dazu zählt auch, dass eine Standortagglomeration aus mehreren Einzelhandelsbetrieben oder mit weiteren Versorgungsangeboten (z. B. Gastronomie) vermieden werden sollte, damit der neu zu besetzende Standort nicht zu attraktiv zulasten der räumlich und funktional ausgewogenen Zentrenstruktur wird. Auf Grund des quantitativ geringen Kaufkraftvolumens im Stadtteil sollte der anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb die Grenze zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> VKF) nicht überschreiten. Diese Maßnahme weist allerdings nur eine geringe Handlungspriorität auf

## **Empfehlungen für die Stadtteile Niederwenigern und Winz-Baak**

Auf Grund der geringen nahversorgungsrelevanten Ausstattung – insbesondere im Lebensmittelangebot – in den beiden Stadtteilen und in den jeweiligen Nahversorgungszentren ist bezogen auf die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Niederwenigern und Winz-Baak ein wesentlicher Handlungsbedarf erkennbar.

Dieser Handlungsbedarf wird durch die in der Nahversorgungsanalyse ermittelten fußläufig unterversorgten Bereiche in den beiden Stadtteilen verstärkt. Im Stadtteil Niederwenigern waren dies insbesondere Bereiche im Westen des Stadtteiles. Im Stadtteil Winz-Baak war nur der Bereich entlang der Königsteiner Straße unterversorgt.

Zur Behebung dieser Defizite wird daher insbesondere für den Stadtteil Niederwenigern eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes empfohlen. Unter Berücksichtigung des Primats der Zentrenstärkung (vgl. Kapitel 3.4) wird hierfür analog zu den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes ein Standort in den zentralen Versorgungsbereichen empfohlen. Im Stadtteil Winz-Baak wird eine Ansiedlung u. a. in der Potenzialfläche empfohlen.

Gleichzeitig sollte der marktgerechte Ausbau der bestehenden Anbieter (in VKF, Andienung, Stellplätze) ein Kernziel künftiger Stadtentwicklungsplanungen sein.

### **Empfehlungen für die Stadtteile Blankenstein, Holthausen und Welper**

Die Stadtteile Blankenstein, Holthausen und Welper weisen, wie die Analyse der Nahversorgungssituation aufgezeigt hat, eine auf den Stadtteil bezogene quantitativ gute Ausstattung auf.

Ebenso wurden in der räumlichen Nahversorgungsanalyse nur geringe Defizite in der fußläufigen Versorgung im Nahbereich aufgedeckt, die auf Grund ihrer geringen Entfernung zum jeweiligen zentralen Versorgungsbereich nur eine nachgeordnete Handlungspriorität aufweisen.

Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation werden daher die Empfehlungen für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche als ausreichend betrachtet, so dass an dieser Stelle auf diese verwiesen werden kann (vgl. Kapitel 4.1).

### **Empfehlungen für die übrigen Stadtteile**

Auf Grund des geringen Bevölkerungsanteiles in den jeweiligen Stadtteilen erscheint die Ansiedlung eines gängigen Lebensmittelanbieters (wie z. B. ein Lebensmitteldiscounter oder –supermarkt) in den Stadtteilen Niederbonsfeld, Niederelfringhausen, Oberelfringhausen und Oberstüter unrealistisch. Gleichwohl wäre es empfehlenswert in diesen Stadtteilen ein umfassendes fußläufiges Lebensmittelangebot zu etablieren.

Für den Stadtteil Niederbonsfeld, der mit einer Einwohnerzahl von rd. 2.510 Einwohner über eine ausreichende Mantelbevölkerung verfügt, wird daher empfohlen dort einen sog. Nahversorgungsladen mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup> zu etablieren.

In den übrigen Stadtteilen, die allesamt ein zu geringes Einwohnerpotenzial für die Etablierung eines Nahversorgungsladens aufweisen, ist die Etablierung eines solchen grundsätzlich nicht auszuschließen. Aber es bedarf hierbei häufig eines gesellschaftlichen

Engagements. Alternativ sind nicht stationäre Nahversorgungsangebote für diese Stadtteile zu prüfen<sup>49</sup>.

## **Exkurs: Nahversorgungsläden als Alternative zu Supermarkt und LM-Discounter**

Schon ab einer Mantelbevölkerung von 1.000 Einwohnern kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmittel-einzelhandels (Lebensmittelsupermärkte oder -discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsläden sind i. d. R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup>, die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.)
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen)
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist; Träger sind hier karitative und soziale Einrichtungen.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Weitergehende Informationen zu nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten bietet der Leitfaden des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.): DSSW-Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung – Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Berlin 2007

<sup>50</sup> Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden bietet der Leitfaden des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.): DSSW-Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung – Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Berlin 2007

### 4.3 Empfehlungen zum Umgang mit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklungen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Hattingen, wie andernorts auch, weitere Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieser Standorte Kapitel 2.5). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für – in der räumlichen Betrachtung – diese Standortbereiche und der künftigen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment zu formulieren sind.

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Hattingen (vgl. Kapitel 3.4) sind mehrere Zielstellungen mit der Neuansiedlung und Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment und der Entwicklung der Standorte verbunden, welche durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgeprägt sind.

Standortbereiche mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

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

Trotz dieser Ergänzungsfunktion zu den Zentren sollte dennoch zunächst der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche selbst die höchste Priorität städtischer Entwicklungsmaßnahmen und Planungen beigemessen werden – auch etwa durch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente im Innenstadtzentrum oder im Nebenzentrum Welper oder in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu.

Die Entwicklungsmöglichkeiten ergänzender Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sind zudem vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Stadtteilen zu bemessen. Gemäß der übergeordneten Zielstellung sollen solche Standortbereiche zu keinen negativen Auswirkungen auf die flächendeckende und wohnortnahe Nahversorgungsstruktur führen (hier vor allem nahversorgungsrelevante Randsortimente).

Eine gesamtstädtische Konzentration in Hattingen auf wenige leistungsfähige Standortbereiche ist sinnvoll, weil solche Standortbündelungen aus Kundensicht attraktive und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet einen interessanten Standort schafft.

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

- heutige Angebotsmerkmale, Strukturunterschiede gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere zum Innenstadtzentrum und zum Nebenzentrum Welper)
- Überlegungen zu einer künftigen ausgewogenen Aufgabenverteilung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen
- aktuelle Bedeutung des Standortbereiches für die Nahversorgung sowie Auswirkungen auf die flächendeckende Versorgung in den Stadtteilen
- die ermittelten gesamtstädtischen Ansiedlungsspielräume (Größe, Branchenschwerpunkte etc.)
- Profilierungschancen der Standortbereiche
- sowie nicht zuletzt die städtebaurechtlichen und landesrechtlichen Rechtsgrundlagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Für Hattingen empfiehlt sich die Weiterentwicklung der vorhandenen Standortbereiche in nicht integrierter Lage. Dabei ist für den Bereich BEUL I folgende aktuelle planungsrechtliche Änderung zu beachten: Für diesen Standortbereich wurde am 25.03.2010 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 158 "Gewerbegebiet Kreisstraße" gefasst wurde, in dem eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen ist, welches die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen ausschließt. Für künftige großflächige Einzelhandelsentwicklungen wäre ein Verträglichkeitsnachweis gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Sofern mehr als unwesentliche Auswirkungen zu erwarten wären, wäre eine entsprechende B-Planänderung für den jew. Planstandort erforderlich.

Standortbereiche, die keine einzelhandelsseitige Vorprägung aufweisen (z. B. das Areal der Firma Kone) sollen explizit keiner weiteren Einzelhandelsentwicklung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeführt werden.

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

**Tabelle 37: Standortprioritäten für den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (gesamtstädtisch)**

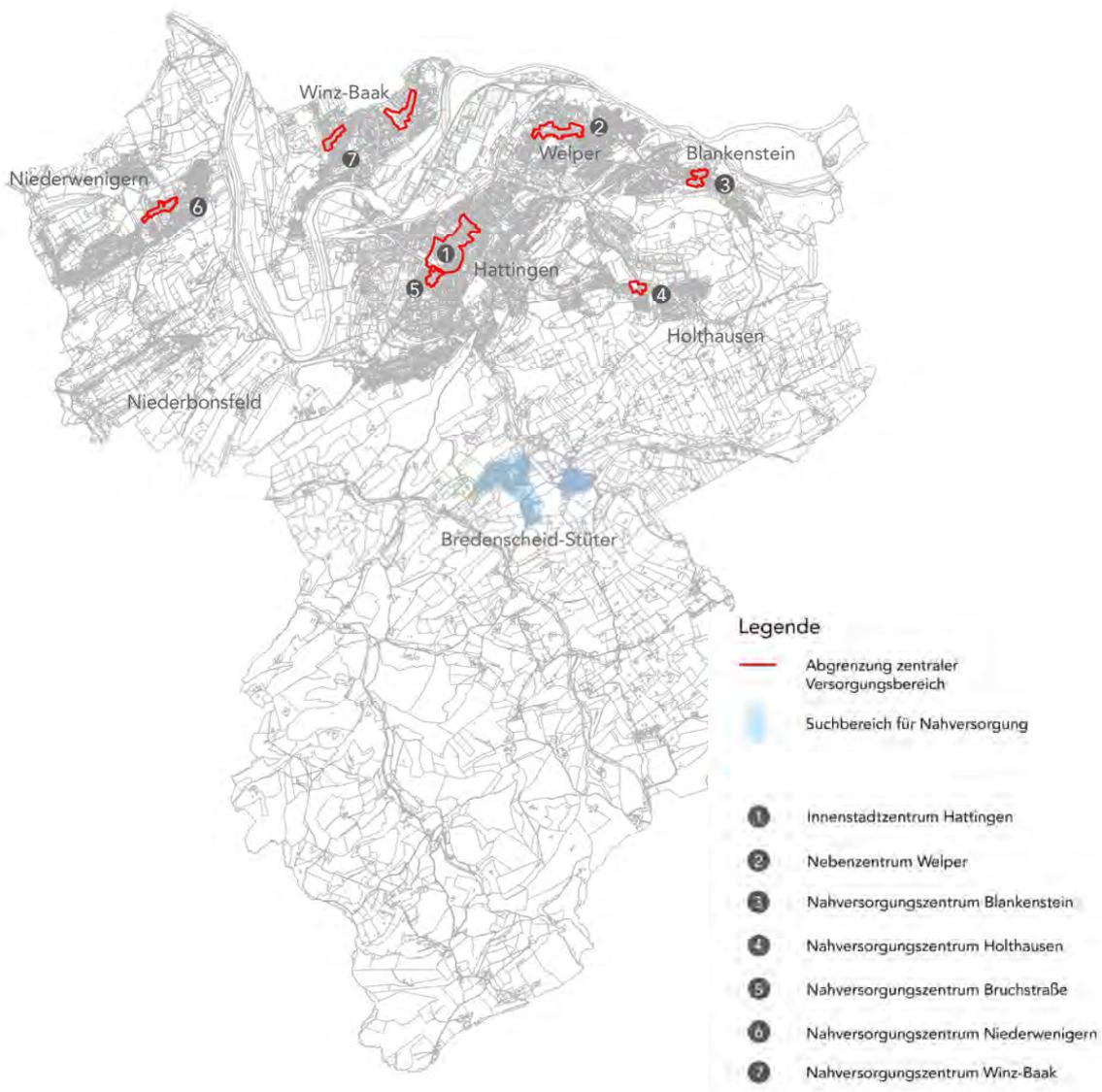
Standortprioritäten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	
<u>großflächige Betriebe</u>	<u>kleinflächige Betriebe</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ im Innenstadtzentrum, unmittelbar räumlich ans Innenstadtzentrum angrenzend oder, sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind, an den bestehenden durch nicht-zentrenrelevanten EH vorgeprägten Standorten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ primär im Innenstadtzentrum und im Nebenzentrum Welper oder unmittelbar an diese Zentren angrenzend</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind: an den bestehenden durch nicht-zentrenrelevanten EH vorgeprägten Standorten</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind: im sonstigen Stadtgebiet*</li> </ul>

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

## 4.4 Zusammenfassung: Das gesamtstädtische Zentren- und Standortkonzept

Für die Stadt Hattingen ergibt sich aus den zuvor dargelegten Überlegungen ein Zielkonzept für die künftige Standortstruktur des Einzelhandels. Eine Differenzierung erfolgt nach den verschiedenen Funktionen der Einzelstandorte. Auf der folgenden Abbildung sind neben den zentralen Versorgungsbereichen der ergänzende Standortbereiche für Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Lage sowie der Suchbereich für die Nahversorgung im Stadtteil Bredenscheid-Stüter gekennzeichnet.

Abbildung 73: Gesamtstädtisches Zentren- und Standortkonzept



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

## 4.5 Entwicklungsaspekte für Hofläden in Hattingen

Die Strukturanalyse hat aufgezeigt, dass Hofläden<sup>51</sup> in der Hattinger Einzelhandelsstruktur einer besonderen Darstellung bedürfen. Insbesondere in den südlichen Stadtteilen, die durch eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt sind, stellen die Hofläden ein gewisses Standortgewicht dar und bedürfen daher einer Einordnung in den Masterplan Einzelhandel.

Zunächst einmal ist festzuhalten, dass Hofläden für die landwirtschaftlichen Betriebe eine Möglichkeit darstellen, die erzeugten Produkte direkt vor Ort anzubieten. Somit tragen sie zur wirtschaftlichen Absicherung der landwirtschaftlichen Betriebe erheblich bei. Des Weiteren können Hofläden, bei entsprechender Vermarktung, ein Imageträger für die Stadt Hattingen sein.

Aus fachgutachterlicher Sicht sind die Hofläden wie folgt zu bewerten:

- Auf Grund der eingeschränkten Angebotsbreite und –tiefe weisen Hofläden demnach nur eine geringe Nahversorgungsrelevanz auf. Demnach können die im Hattinger Süden verorteten Hofläden die dargestellten Defizite in der fußläufigen Versorgung im Nahbereich (vgl. Kapitel 2.6) nicht ausgleichen.
- Eine Bewertung von Hofläden entzieht sich demnach auch dem Ansiedlungsleitsatz für nahversorgungsrelevante Sortimente (vgl. Kapitel 4.7).

Auf Grund der Vielzahl an Hofläden in Hattingen ist jedoch eine einzelhandelsrelevante Steuerung empfehlenswert, die die nachstehenden Aspekte umfassen sollte. Hofläden sollen dann zugelassen werden, wenn:

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb sowie
- eine klare inhaltliche Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

Zur Spezifizierung der oben angeführten Kriterien wird festgehalten:

- Die räumliche Zuordnung des Hofladens ist dann gegeben, wenn der enge bauliche und betriebliche Zusammenhang zum Hauptbetrieb gewährleistet ist.
- Die flächenmäßige Unterordnung des Hofladens ist dann gegeben, wenn die Verkaufsfläche max. 10 % der Fläche des Hauptbetriebes jedoch nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> beträgt. Bei Einhaltung dieses Kriteriums ist in der Regel von einer umsatzmäßigen Unterordnung zum Hauptbetrieb auszugehen.
- Die klare inhaltliche Zuordnung des Hofladens zum Hauptbetrieb ist dann gegeben, wenn in dem Hofladen nur solche Waren zum Verkauf angeboten werden, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb produziert oder weiter verarbeitet wurden.

---

<sup>51</sup> Zur Definition vgl. das Glossar.

## 4.6 Die Sortimentsliste für Hattingen

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

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Daher können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber auf Grund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen<sup>52</sup>. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW<sup>53</sup> und das Landesentwicklungsprogramm heranzuziehen. Der Einzelhandelserlass NRW unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten“, „nahversorgungsrelevanten“ und „in der Regel zentrenrelevanten“ Sortimentsgruppen, wobei einige Sortimente zugleich zentren- als auch nahversorgungsrelevant sein können. Das Landesentwicklungsprogramm enthält in § 24 a Abs. 2 eine Anlage mit „zentrenrelevanten Leitsortimenten“, die in der Bauleitplanung als Ziel der Landesplanung zu beachten sind.

Darüber hinaus sind die im regionalen Einzelhandelskonzept gemachten Empfehlungen zu den Sortimentslisten zu berücksichtigen.

---

<sup>52</sup> Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

<sup>53</sup> Stand 1996; derzeit ist eine Fortentwicklung des Einzelhandelserlasses geplant (ein Entwurf ist allerdings noch nicht öffentlich)

**Tabelle 38: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

**Zentrenrelevant** sind in der Regel Sortimente, die...

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

**Nahversorgungsrelevant** sind in der Regel Sortimente, die...

- zur Versorgung des täglichen Bedarfs benötigt werden
- wohnortnah angeboten werden
- dem kurzfristigen Bedarfsbereich zugerechnet werden

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

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

Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandelserlass NRW 1996 (Nr. 2.2.5)

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

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

**Tabelle 39: Sortimentsliste für die Stadt Hattingen („Hattinger Liste“)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 <sup>54</sup>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
Antiquitäten	52.50.1
Augenoptik	52.49.3
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42
Bücher	52.47.2
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5
Elektrohaushaltsgeräte	52.45.1
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	52.41.1
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7
Hausrat	52.44.3
Kosmetische Erzeugnisse	52.33.1
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2
Leuchtkörper	52.44.2
Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	52.32.0
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 52.49.9
Schuhe, Lederwaren	52.43
Spielwaren	52.48.6
Sportartikel (ohne Angelbedarf)	52.49.8
Telekommunikationsartikel	52.49.6
Teppiche (ohne Teppichböden)	52.48.1
Uhren/ Schmuck	52.48.5
Unterhaltungselektronik	52.45.2
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	52.49.9
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	52.48.2 52.44.6

<sup>54</sup> WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Blumen	52.49.1
Drogerieartikel	52.33.2 52.49.9
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	52.11.1 52.2
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0
Tierfutter	52.49.2
Zeitungen/ Zeitschriften	52.47.2 52.47.3
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	52.46 52.44.3 52.48.1 52.45.1
Bettwaren (Matratzen)	52.41.1
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	52.49-8
Fahrräder	52.49.7
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	52.44.3 52.46.1
Kfz-Zubehör	50.30.3
Leuchtmittel	52.45.1
Möbel	52.44.1 52.49.9 52.44.3 52.44.6
Pflanzen/ Samen	52.49.1
Teppiche (Rollware)	52.48.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2007

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich diesen Masterplan Einzelhandel als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen<sup>55</sup>. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen

<sup>55</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Das zu Grunde gelegte Warengruppenverzeichnis WZ 2003 wurde Anfang des Jahres 2008 durch das Statistische Bundesamt aktualisiert. In der neuen Ausgabe sind neben einer veränderten Nummerierung auch einige Warengruppen leicht abweichend von der Ausgabe 2003 gefasst. Da aktuell seitens des Statistischen Bundesamtes allerdings nur eine Übersichtsfassung vorhanden ist und eine detaillierte Ausgabe erst im Laufe des Jahres verfügbar wird, empfiehlt sich vorläufig die Weiterverwendung der Ausgabe 2003<sup>56</sup>.

## 4.7 Ansiedlungsleitsätze

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze sollen die räumlichen Entwicklungsleitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 3.4) konkretisiert und so eine städtebaulich bestmögliche Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft sichergestellt werden. Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

- Zentrenstärkung: Erhaltung und Stärkung des Innenstadtzentrums, des Nebenzentrums Welper und der fünf Nahversorgungszentren,
- Nahversorgung: die flächendeckende Versorgung in den Stadtteilen bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
- Standortbereiche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen: ergänzende Flächen für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen eindeutiger Regelungen bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der wohnortnahen Grundversorgung zu beeinträchtigen.

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

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher

---

<sup>56</sup> Für die Bauleitplanung ist es relevant, dass die Sortimente präzise nachvollziehbar sind. Hierfür ist es zunächst nicht von Bedeutung, ob eine Fassung von 2003 oder von 2008 zu Grunde gelegt wird. Das Statistische Bundesamt bietet auf seiner Website einen Umrechnungscode (2003 zu 2008 und umgekehrt) an, so dass beide Ausgaben des Warengruppenverzeichnisses miteinander vergleichbar bleiben.

Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Hattinger Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Hattinger Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei, und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Hattingen ansässiger Einzelhandelsbetriebe<sup>57</sup>.

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Hattingen empfohlen:

---

<sup>57</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Masterplan Einzelhandel enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Hattingen insbesondere des Innenstadtzentrums.

## **Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.**

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt<sup>58</sup>
- Im Nebenzentrum Welper bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> VKF)

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

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

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

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nebenzentrum Welper zulässig sein, sofern sie nicht die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordneten Nebenzentrum, während gleichzeitig jedoch ein angemessener Entwicklungsrahmen für dieses Nebenzentrum und dessen Versorgungsfunktion für die funktional zugeordneten Hattinger Stadtteile erhalten bleibt.

In den Nahversorgungszentren soll gemäß Leitsatz I kein Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig sein. Dieser Ausschluss begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums und des nachgeordneten Nebenzentrums Welper und dem mit diesem Masterplan Einzelhandel verfolgten Ziel der funktionalen Weiterentwicklung der beiden Standortbereiche.

---

<sup>58</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

## Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes<sup>59</sup>
- Bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, max. 800 m<sup>2</sup> VKF außerhalb des Innenstadtzentrums
- im Einzelfall (s. u.) je Sortiment auch deutlich darunter,

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

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um das Innenstadtzentrum vor diesen gemäß der Hattinger Entwicklungsleitlinien unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für das Innenstadtzentrum nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Innenstadtzentrums – insbesondere im Nebenzentrum Welper – eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits des Innenstadtzentrums in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall<sup>60</sup> ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Orientierungswerte zur Bewertung der Randsortimentsgrößen sind im Anhang dieses Konzepts dargestellt und erläutert.

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

<sup>59</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

<sup>60</sup> Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

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

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

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

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt<sup>61</sup>
- In den zentralen Versorgungsbereichen Nebenzentrum Welper und den fünf Nahversorgungszentren grundsätzlich bis 1.200 m<sup>2</sup> VKF, bis 1.500 m<sup>2</sup>, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Einzelfallprüfung/ Beeinträchtigungsverbot)
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten im Sinn des Masterplans Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot; vgl. Kapitel 4.1.4). Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m<sup>2</sup> (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel<sup>62</sup>; Detailprüfung notwendig)

Auf Grund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im Innenstadtzentrum und im Nebenzentrum Welper und in den fünf Nahversorgungszentren haben, sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

---

<sup>61</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

<sup>62</sup> Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002

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

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der (engeren) Gebietsversorgung zugelassen werden. Hierdurch soll (gemäß der Hattinger Entwicklungsleitlinien) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Detailliertere Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgungsstruktur werden zudem in Kapitel 4.1.4 formuliert.

**Leitsatz IV: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und in den durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgeprägten Standortbereichen.**

*Großflächige* Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär im Innenstadtzentrum (oder unmittelbar daran angrenzend) angesiedelt werden. Alternativ dazu sollen sie in den durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgeprägten Standortbereichen angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

*Nicht großflächige* Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung im Innenstadtzentrum und im Nebenzentrum Welper (oder unmittelbar angrenzend zu diesen) sowie eine Standortbündelung in den durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgeprägten Standortbereichen nahe zu legen ist.

Entwicklungsempfehlungen zu den einzelnen Standortbereichen werden zudem in Kapitel 4.3 formuliert.

## **Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.**

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

- keine negativen Auswirkungen auf die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind,
- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine eindeutige sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn die Verkaufsfläche max. 10 % der Fläche des Hauptbetriebes jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt.

Diese Regel umfasst des Weiteren Verkaufsstellen des Versandhandels.

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

### **Zwischenfazit**

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

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

## **4.8 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen**

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

### **Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien**

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte<sup>63</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

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

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

---

<sup>63</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen

## Allgemeine Hinweise zu Festsetzungen in Bebauungsplänen

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

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa die das Warenangebot prägenden Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.)
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. des ergänzenden Sonderstandortes sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>64</sup> (hierzu hält dieser Masterplan Einzelhandel vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Masterplans Einzelhandel
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungsleitlinien
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen

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

Die Hattinger Sortimentsliste, die zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst, sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in die Begründung des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>65</sup> Auf Grundlage der

---

<sup>64</sup> So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11)

<sup>65</sup> Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2003) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplanes zu gewährleisten.

Hattinger Sortimentsliste sollte dann für den jeweiligen Bebauungsplan unter Beachtung der Ziele des Masterplans Einzelhandel und des jeweiligen Bebauungsplans der Ausschluss oder die Zulässigkeit von Sortimenten und/ oder eine Verkaufsflächenbegrenzung erfolgen.

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

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Masterplans Einzelhandel<sup>66</sup> – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Festsetzung gebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen für unwirksam erklärt hat<sup>67</sup>. Dies gilt es insbesondere bei der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen.

## 4.9 Prozessfortführung und Fortschreibung

### Prozessfortführung durch Installation eines Konsultationskreises

Die in diesem Kapitel des Masterplans Einzelhandel der Stadt Hattingen erarbeiteten konzeptionellen Bausteine stellen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Hattinger Einzelhandels dar.

Der Transfer dieser Leitlinien in die kommunale Bauleitplanung kann insbesondere dann problematisch werden, wenn eine Vielzahl an Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben auf Grundlage dieser Leitlinien zu beurteilen sind.

Erfahrungen aus anderen Städten (z. B. Bochum oder Dortmund) haben gezeigt, dass zur Verstetigung der Ergebnisse des Masterplans Einzelhandel und zur Erörterung der Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben ein Konsultationskreis ein bewährtes Instrument darstellt.

Zur Diskussion und zur fachlichen Bewertung solcher Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben wird daher empfohlen einen solchen Konsultationskreis ebenso für die Stadt Hattingen einzurichten, der auf Basis eines Ratsbeschlusses als beratendes Gremium institutionalisiert

---

<sup>66</sup> Der Masterplan Einzelhandel selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

<sup>67</sup> Vgl. hierzu das Urteil 4 CN 3.07 des BVerwG vom 03.04.2008

wird. Ziel eines Konsultationskreises ist es demnach den politischen Gremien eine fachlich fundierte Entscheidungsgrundlage zur Verfügung zu stellen.

Als Mitglieder eines Konsultationskreises werden Vertreter der Stadt Hattingen (Fachbereich Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Touristik sowie Fachbereich für Stadtentwicklung, Bauordnung und Stadtverkehr), Vertreter der Industrie- und Handelskammer im mittleren Ruhrgebiet zu Bochum und des Einzelhandelsverbandes Südwestfalen empfohlen.

Der Konsultationskreis sollte kontinuierlich einmal im Quartal zusammenkommen. Bei besonderem Bedarf ist eine außerplanmäßige Sitzung sinnvoll.

## **Fortschreibung des Masterplans**

Die hohe Dynamik im Einzelhandelssektor muss auch im Hinblick auf die zuvor beschriebene Prozessfortführung und auf die dem Masterplan Einzelhandel zu Grunde gelegte Datenbasis Berücksichtigung finden.

Es empfiehlt sich daher ein sog. Einzelhandels-Monitoring zu installieren, welches, den hohen Aufwand einer Vollerhebung bedenkend, die Erfassung von ‚versorgungsstrukturprägenden‘ Betrieben gewährleistet, so dass zur Beurteilung des Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben eine aktuelle Datenbasis zur Verfügung steht. Grundsätzlich sind demnach alle Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 200 m<sup>2</sup> zu erfassen und in ein georeferenziertes Einzelhandelskataster einzupflegen. Als Quellen könnten Bauakten sowie Informationen des Stadtmarketings herangezogen werden.

Trotz dieser Fortführung durch das Einzelhandels-Monitoring ist auf Grund der hohen Dynamik im Einzelhandelssektor ein Bedarf zur Fortschreibung dieses Masterplans Einzelhandel – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels in Hattingen – nicht auszuschließen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine (Zentren- und Standortkonzept, Hattinger Sortimentsliste und die Ansiedlungsleitsätze) bedürfen einer (Erfolgs-)Kontrolle und ggf. einer Fortschreibung.

Dieser Bedarf sollte in Absprache mit den im Konsultationskreis beteiligten Institutionen erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden.

## 5 Schlusswort

Die Stadt Hattingen verfügt mit diesem Masterplan Einzelhandel über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung bzw. Sicherung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche.

Während der Erarbeitung dieses Konzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien zum Einzelhandel erörtert, aus denen stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abgeleitet wurden. In diesem Bericht werden die notwendigen stadtplanerischen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Masterplans Einzelhandel durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (unter Bezug auf § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Obschon dieser Masterplan Einzelhandel zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann er auch in anderen Zusammenhängen Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung, hinsichtlich neuer großer wie auch kleiner Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum oder im Nebenzentrum Welper) sowie auch für in die Tiefe gehende Konzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix, dem Standortmarketing oder zur städtebaulich-funktionalen Fortentwicklung der Standortbereiche in nicht integrierter Lage (mit teilweise nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsprägung)).



## Anhang

### Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente

Ansiedlungsleitsatz II beinhaltet eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums, die als Randsortiment je nach geplantem Vorhaben und Betriebstyp marktüblich sinnvoll sein können. Zwar können alle zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment zusammen betrachtet 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> einnehmen, im Einzelfall je Sortimentsbereich sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsbereiche im Innenstadtzentrum (Beispiel: 800 m<sup>2</sup> Randsortiment Schuhe/ Lederwaren stünden im Bezug zum Bestand im Innenstadtzentrum von rund 1.500 m<sup>2</sup> VKF in einem deutlichen Missverhältnis und würden eine Schädigung des Innenstadteinzelhandels sowie ein Hemmnis für dessen Fortentwicklung erwarten lassen). Insofern sollten die Bestände strukturprägender Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Tabelle). Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können, um die genannten Entwicklungsziele des Innenstadtzentrums dauerhaft gewährleisten zu können.

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

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

Die Orientierungswerte sollten folgendermaßen angewendet werden:

- Als Orientierungswert dient der Durchschnittswert je Sortimentsgruppe.
- Beispiel: ein Baumarktvorhaben in städtebaulich nicht integrierter Lage sollte 60 m<sup>2</sup> Randsortimentsverkaufsfläche für Sportartikel nicht überschreiten.
- Sofern allerdings nur eine geringe Betriebsanzahl (fünf Betriebe oder weniger) für den genannten Durchschnittswert in den Tabellen zu Grunde liegt, sollte der *halbe* Orientierungswert nicht überschritten werden.
- Beispiel: Für das oben angeführte Beispiel bedeutet dies, dass der exemplarische Baumarkt in der Sortimentsgruppe Sportartikel eine Verkaufsfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten sollte.

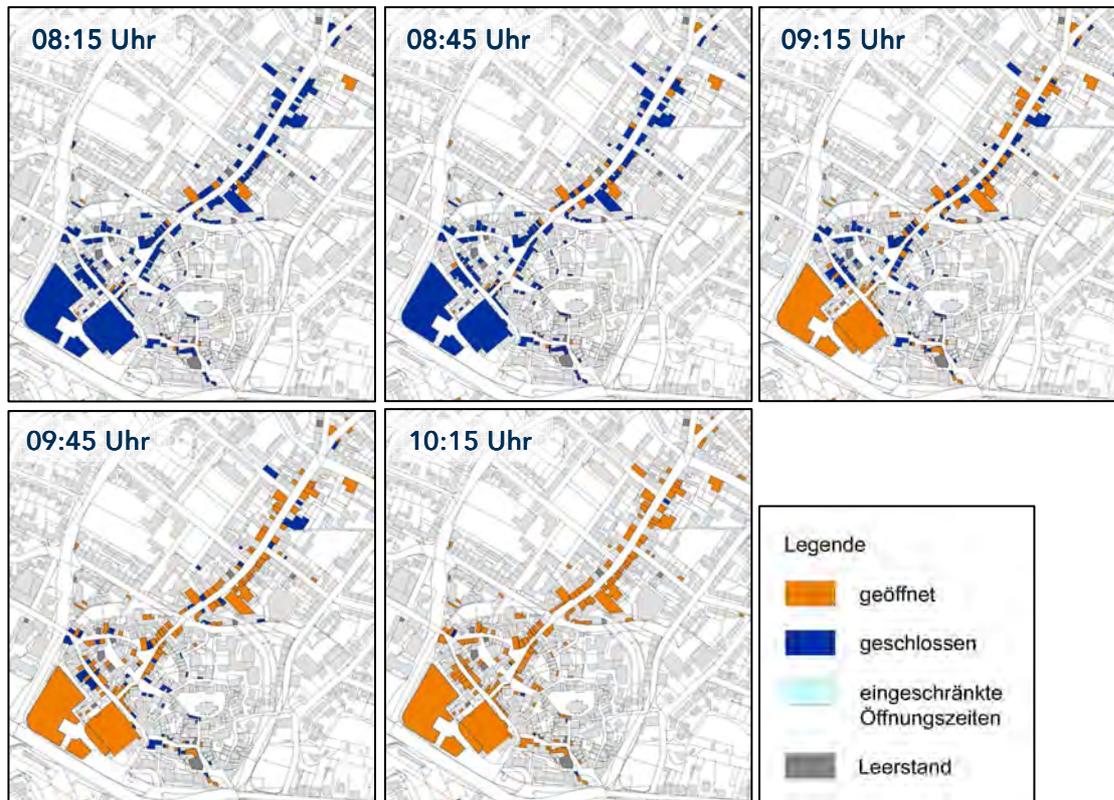
**Tabelle 40: Analyse strukturprägender Betriebe des Innenstadtzentrums**

Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße										VKF Ø
		5 kleinste Betriebe (VKF in m²)					5 größte Betriebe (VKF in m²)					
Nahrungs- und Genussmittel	31	10	10	10	10	20	100	120	290	380	1.050	90
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	11	30	30	40	40	50	50	50	80	220	470	100
Blumen, zoologischer Bedarf	4	30	30	-	-	-	-	-	-	40	90	50
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	10	10	30	30	40	50	70	80	90	160	390	90
Bekleidung,	42	40	40	40	40	40	400	670	840	1.180	3.000	220
Schuhe/ Lederwaren	12	30	50	50	60	80	90	100	100	100	160	80
Pflanzen/ Gartenbedarf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60	60
Baummarktsortiment i.e.S.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	16	20	40	40	50	50	70	70	80	260	270	80
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	7	10	30	30	40	40	-	-	-	50	220	60
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60	60
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	11	30	40	50	50	70	90	90	100	130	150	80
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	4	60	80	-	-	-	-	-	-	120	300	140
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Möbel	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	650	650
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	3	40	50	-	-	-	-	-	-	-	530	200
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	10	20	20	30	30	30	40	50	60	60	800	110
Uhren/Schmuck	7	20	30	40	40	-	-	-	50	50	60	40
Sonstiges	3	20	70	-	-	-	-	-	-	-	220	100

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2007

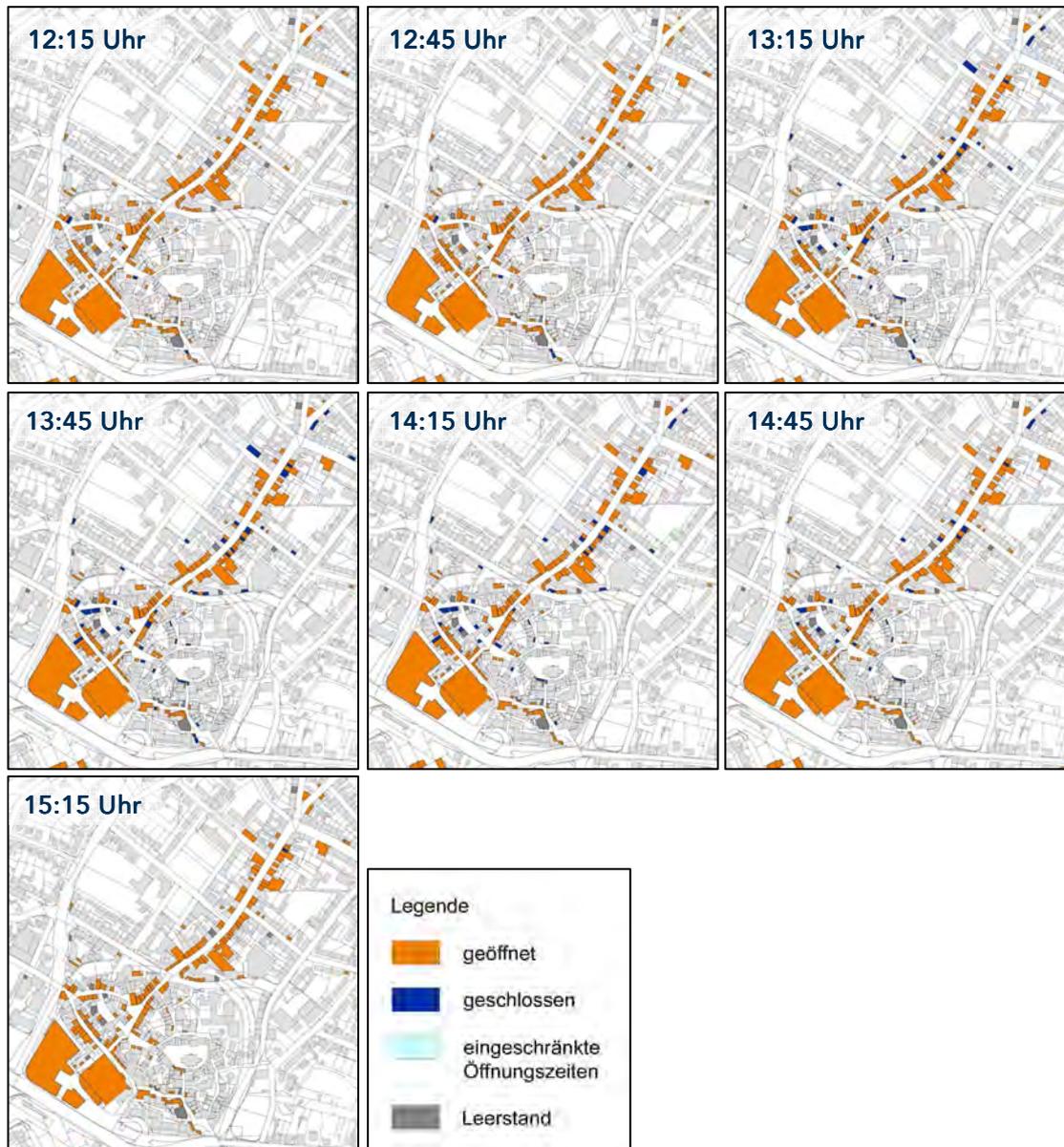
In großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die über die o. g. Orientierungswerte hinaus gehen, bleibt es nach geltendem Recht dem Vorhabenträger vorbehalten, einen Einzelfallnachweis zur städtebaulichen und landesplanerischen Unbedenklichkeit der geplanten Dimensionierung von zentrenrelevanten Randsortimenten zu führen (etwa durch ein Fachgutachten). Die maximale Summe aller zentrenrelevanten Sortimente von 10 % und max. 2.500 m² darf gem. LEPro NRW dennoch nicht überschritten werden.

Abbildung 74: Ladenöffnungszeiten (morgens) im Hattinger Innenstadtzentrum



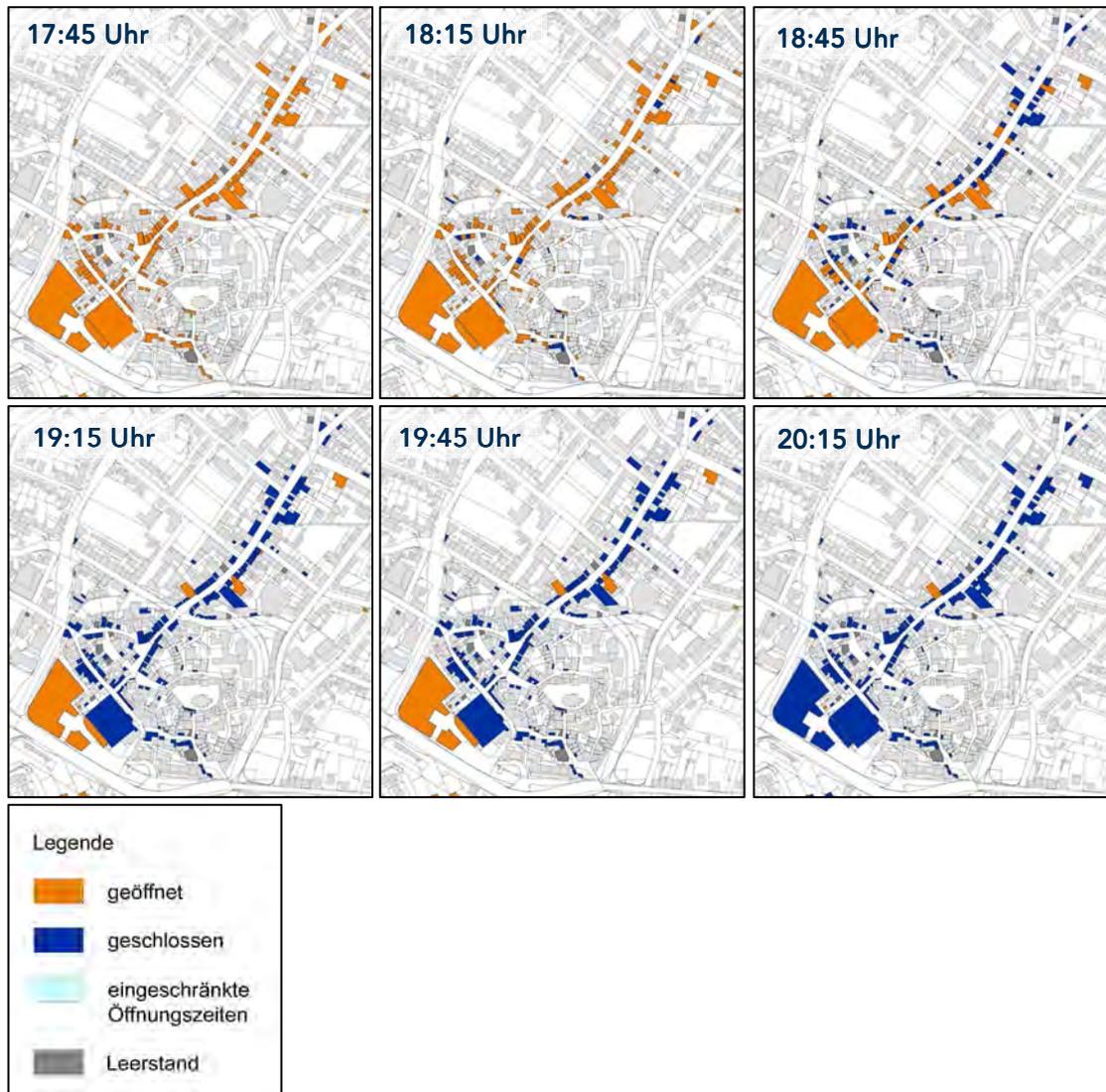
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt +Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Abbildung 75: Ladenöffnungszeiten (mittags) im Hattinger Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt +Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

Abbildung 76: Ladenöffnungszeiten (abends) im Hattinger Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt +Handel 11-12/2007; Kartengrundlage: Stadt Hattingen

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2006): Einzelhandelsgutachten zum geplanten Einkaufszentrum Reschop Carré in Hattingen. Köln

BBE (2007): Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche – Fortschreibung 2007. Köln

BBE (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008. Köln

Bezirksregierung Arnsberg (2008): Gebietsentwicklungsplan. Arnsberg

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

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

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

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

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

GMA (1999): Entwicklungskonzept Hattingen – Leitlinien für den Einzelhandel. Köln

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

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

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

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes NRW (2005): Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Hattingen

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

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

Stadt Hattingen (2004): Rahmenplanung Innenstadt Hattingen – Ein mittelfristiges Entwicklungskonzept. Hattingen/ Herdecke

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

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

Stadt + Handel (2008): Verträglichkeitsanalyse zur Einzelhandelsnutzung im Bereich Kreisstraße in Hattingen. Dortmund

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

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

## **Sonstige Quellen**

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte Masterplan Einzelhandel _____	7
Abbildung 2:	Lage in der Region _____	13
Abbildung 3:	Siedlungsstruktur in Hattingen _____	14
Abbildung 4:	Verkaufsflächenbestand in Hattingen nach Sortimentsgruppe (in m <sup>2</sup> ) _____	17
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand nach Größenklassen _____	18
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m <sup>2</sup> ) _____	21
Abbildung 7:	Bindung und Abfluss der Hattinger Kaufkraft _____	24
Abbildung 8:	Bindung und Abfluss der Hattinger Kaufkraft (detailliert) _____	25
Abbildung 9:	Umsatz- und Kundenherkunft im Hattinger Einzelhandel _____	30
Abbildung 10:	Angebotsdefizite aus Kundensicht in Hattingen _____	31
Abbildung 11:	Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren in Hattingens Zentren _____	33
Abbildung 12:	Bewertung der Angebotsvielfalt aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	34
Abbildung 13:	Bewertung der Angebotsqualität aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	35
Abbildung 14:	Bewertung der Verweilqualität aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	36
Abbildung 15:	Bewertung der Sauberkeit aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	36
Abbildung 16:	Bewertung der Leerstände und des Sanierungsbedarfes aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	37
Abbildung 17:	Bewertung des Dienstleistungsangebotes aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	38
Abbildung 18:	Bewertung des Parkplatzangebotes aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	38
Abbildung 19:	Bewertung der Gesamtzufriedenheit aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	39
Abbildung 20:	Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	41

Abbildung 21:	Modellhaftes Schema einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs	43
Abbildung 22:	Die Zentren- und Standortstruktur in Hattingen (bestandsorientierte Bewertung)	44
Abbildung 23:	Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)	49
Abbildung 24:	Städtebauliche Barrieren	50
Abbildung 25:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum	51
Abbildung 26:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum	52
Abbildung 27:	Ladenlokalgröße in der Hattinger Innenstadt	53
Abbildung 28:	Einzelhandelsstruktur differenziert nach üblicherweise zentrenrelevanten Sortimentsbereichen	57
Abbildung 29:	Struktur der zentrenergänzenden Funktionen im Hattinger Innenstadtzentrum (im Erdgeschoss)	60
Abbildung 30:	Einzelhandelsdichte in der Hattinger Innenstadt	61
Abbildung 31:	Passantenfrequenzen in der Hattinger Innenstadt	62
Abbildung 32:	Hauptlage im Hattinger Innenstadtzentrum	63
Abbildung 33:	Nebenlagen und funktionaler Ergänzungsbereich im Hattinger Innenstadtzentrum	64
Abbildung 34:	Städtebauliche Analyse der Hattinger Innenstadt (Innere Wegführung/ Zuführung/ Raumkanten)	64
Abbildung 35:	Funktionsräume der Hattinger Innenstadt	66
Abbildung 36:	Potenzialflächen in der Hattinger Innenstadt	67
Abbildung 37:	Nebenzentrum Welper (Bestandsstruktur)	69
Abbildung 38:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum Welper	70
Abbildung 39:	Die Nahversorgungszentren (NVZ) in Hattingen	72
Abbildung 40:	Fristigkeitsstufen in den Nahversorgungszentren (in m <sup>2</sup> VKF)	74
Abbildung 41:	Räumliche Einordnung des Stadtteils Winz-Baak	76
Abbildung 42:	Die Nahversorgungsstandorte in Winz-Baak	77
Abbildung 43:	Standortbereiche in nicht integrierter Lage (Bestandsstruktur)	79

Abbildung 44:	Fristigkeitsstruktur/VKF: Standortbereiche in nicht integrierter Lage _____	81
Abbildung 45:	Hofläden in Hattingen _____	82
Abbildung 46:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	85
Abbildung 47:	Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Hattingen-Mitte _____	87
Abbildung 48:	Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Blankenstein _____	89
Abbildung 49:	Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Holthausen _____	91
Abbildung 50:	Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Niederwenigern _____	93
Abbildung 51:	Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Welper _____	95
Abbildung 52:	Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Winz-Baak _____	98
Abbildung 53:	Methodik der Potenzialermittlung _____	111
Abbildung 54:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Hattingen _____	113
Abbildung 55:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft in Deutschland _____	114
Abbildung 56:	Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf in Hattingen (in %) _____	115
Abbildung 57:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006 in Deutschland _____	116
Abbildung 58:	Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Hattingen Perspektive 2013/18 _____	117
Abbildung 59:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität __	119
Abbildung 60:	Szenario 1 – „Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung“ _____	127
Abbildung 61:	Szenario 2 – „Bestmögliche Nahversorgung“ _____	128
Abbildung 62:	Szenario 3 – „Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes“ _____	130
Abbildung 63:	Zentrale Versorgungsbereiche in Hattingen (Zielkonzept) _____	134
Abbildung 64:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	138
Abbildung 65:	Untersuchte Prüfstandorte zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums _____	144
Abbildung 66:	Entwicklungsaspekte im Hattinger Innenstadtzentrum _____	146
Abbildung 67:	Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Welper als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	149

Abbildung 68:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Blankenstein als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	150
Abbildung 69:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Bruchstraße als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	151
Abbildung 70:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Holthausen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	152
Abbildung 71:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Niederwenigern als zentrales Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	153
Abbildung 72:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Winz-Baak _____	154
Abbildung 73:	Gesamtstädtisches Zentren- und Standortkonzept _____	166
Abbildung 74:	Ladenöffnungszeiten (morgens) im Hattinger Innenstadtzentrum _____	III
Abbildung 75:	Ladenöffnungszeiten (mittags) im Hattinger Innenstadtzentrum _____	IV
Abbildung 76:	Ladenöffnungszeiten (abends) im Hattinger Innenstadtzentrum _____	V

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	8
Tabelle 2:	Die Bevölkerungsverteilung in Hattingen _____	15
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Hattingen _____	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen _____	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	20
Tabelle 6:	Branchenspezifische Kaufkraft in Hattingen _____	23
Tabelle 7:	Angebots- und Nachfragedaten für Hattingen in der Übersicht (inkl. Zentralität) _____	28
Tabelle 8:	Angebotsdefizite aus Kundensicht in Hattingen im Detail _____	32
Tabelle 9:	Angebotsstruktur der Zentren in Hattingen _____	45
Tabelle 10:	Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche _____	47
Tabelle 11:	Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum _____	54
Tabelle 12:	Angebotsvielfalt im Hattinger Innenstadtzentrum _____	56
Tabelle 13:	Betriebstypenmix im Innenstadtzentrum _____	58
Tabelle 14:	Betriebstypenstruktur im Nebenzentrum Welper _____	71
Tabelle 15:	Strukturdaten der Nahversorgungszentren in Hattingen _____	73

Tabelle 16:	Strukturdaten der Nahversorgungsstandorte (NVS) in Winz-Baak _____	77
Tabelle 17:	Strukturdaten der bestehenden Standortbereiche in nicht integrierter Lage in Hattingen _____	80
Tabelle 18:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Hattingen gesamt _____	84
Tabelle 19:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel Hattingen _	86
Tabelle 20:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Blankenstein _____	88
Tabelle 21:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Holthausen _____	90
Tabelle 22:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Niederwenigern _____	92
Tabelle 23:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Welper _____	94
Tabelle 24:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Winz-Baak _____	97
Tabelle 25:	Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Hattingen unter Berücksichtigung aktueller Planvorhaben im Einzelhandel _____	121
Tabelle 26:	Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente _____	124
Tabelle 27:	Entwicklungsrahmen für üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente _____	125
Tabelle 28:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum ____	136
Tabelle 29:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW _____	137
Tabelle 30:	Kurzbewertung der Potenzialflächen _____	145
Tabelle 31:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Welper _____	147
Tabelle 32:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW Nebenzentrum Welper _____	148
Tabelle 33:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Nahversorgungszentren _____	155

Tabelle 34:	Konkretisierte Entwicklungsaspekte für die Nahversorgungszentren _____	156
Tabelle 35:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW _____	157
Tabelle 36:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	160
Tabelle 37:	Standortprioritäten für den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (gesamstädtisch) _____	165
Tabelle 38:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten __	169
Tabelle 39:	Sortimentsliste für die Stadt Hattingen („Hattinger Liste“) _____	170
Tabelle 40:	Analyse strukturprägender Betriebe des Innenstadtzentrums _____	II

## Glossar

### Betriebsform (Betriebstyp)

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

### Bindungsquote

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

### Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public-Private-Partnership-Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading-down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

### Einzelhandel

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

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

## einzelhandelsnahe Dienstleistungen

Im Unterschied zum Einzelhandel steht nicht der materielle Wert eines Produkts im Vordergrund, sondern eine erbrachte Leistung zur Befriedigung eines Bedürfnisses.

## Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

## Fabrikladen (Factory Outlet)

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

## Fachdiscounter

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

## Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

## Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m<sup>2</sup>, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m<sup>2</sup>, Möbelmarkt bis zu 50.000 m<sup>2</sup>).

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

## Factory-Oulet-Center (FOC)

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

## Grenzrentabilität

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

## Hofladen

Eine Verkaufsstelle, die einem landwirtschaftlichen Betrieb sowohl räumlich als auch inhaltlich zugeordnet ist und dazu dient Erzeugnisse des jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebes neben einem zugekauften und flächenmäßig gering ausgeprägten Randsortiment anzubieten.

## Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

## Innenstadt

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

## Innenstadtzentrum (IZ)

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

## Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

## **Kaufhaus**

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>

## **Kaufkraft**

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

## **Kaufkraftbindung**

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

## **Kaufkraftkennziffer**

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

## **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

## **Nahversorgungszentrum (NVZ)**

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

## SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

## Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

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

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

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

## Städtebaulich integrierte Lage (siL)

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

## Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

## Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

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

## Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m<sup>2</sup>, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

## Trading-down-Prozess

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

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

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

## Umsatz

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

## Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierten Freizeit- und Unterhaltungsangeboten (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

## Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## Zentraler Versorgungsbereich

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

## Zentralitätskennziffer

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