

TEILAKTUALISIERUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES

für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz

- ÜBERPRÜFUNG UND ABGRENZUNG DES
ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES
„ORTSTEILZENTRUM CLARHOLZ“ -

Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz

- Überprüfung und Abgrenzung des zentralen
Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Clarholz“ -

Im Auftrag der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Andrée Lorenzen
Stefan Kruse

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

April 2013

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung	5
2	Nutzungssituation im Bereich des Ortsteilzentrums Clarholz (April 2013)	6
3	Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Clarholz (April 2013)	13

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Im Jahr 2010 ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz durch den Rat der Gemeinde als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Entwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits beschlossen worden. In Diskussionen, Gesprächen und Verfahren hat sich dieses Konzept mehrfach bewährt. Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandelskonzeptes – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber insbesondere für die Steuerung des Einzelhandels – stellen die *zentralen Versorgungsbereiche* dar. Zu diesen zählt auch das „Ortsteilzentrum Clarholz“.

Bereits zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bestanden verschiedene Überlegungen zur räumlichen Weiterentwicklung dieses Einzelhandelsstandorts. Der Fokus der Betrachtungen lag seinerzeit auf der baulichen Erweiterung des Marktplatzumfeldes südlich der Beelener Straße, die jedoch bislang nicht umgesetzt werden konnte. Zwischenzeitlich haben sich hingegen Planungen zur Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf der Nordseite der Beelener Straße auf dem Gelände der Fa. Schlösser GmbH und Co. KG konkretisiert. Auf dem zur Diskussion stehenden Gelände sollen ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt realisiert werden. Die Grundstücke des Vorhabenstandorts sind jedoch nicht in Gänze durch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Clarholz“ erfasst, da die aktuelle Entwicklungsoption zum damaligen Zeitpunkt nicht ausreichend erkennbar gewesen ist. Gleichwohl steht der Vorhabenstandort in unmittelbarem räumlichem Kontext zu den bestehenden Einzelhandelslagen des Ortsteilzentrums Clarholz.

Somit ergibt sich ein Bedarf zur Überprüfung und Aktualisierung der Festlegungen zum zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Clarholz“ im Rahmen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Dabei geht es neben der Bewertung der aktuellen und perspektivischen Nutzungssituation vor allem um die konkrete räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Entsprechender Anpassungsbedarf im bestehenden Einzelhandelskonzept ergibt sich insbesondere für das Kapitel 7.1.2 „Ortsteilzentrum Clarholz“, S. 58 ff. Der vorliegende Bericht stellt eine Teilaktualisierung des gültigen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz dar, die sich auf die dortigen konzeptionellen, städtebaulichen bzw. räumlichen Aspekte beschränkt. Eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Einzelhandelsbausteine ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung, sondern wurde von der Gemeinde Herzebrock-Clarholz separat in Auftrag gegeben¹. Diese kommt zu dem Kernergebnis, dass die geplanten Einzelhandelsbausteine in der der angedachten Größenordnung sowohl mit den relevanten bundesrechtlichen und raumordnerischen Vorgaben, als auch mit den Empfehlungen, Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz kompatibel sind.

¹ vgl. Junker + Kruse, städtebauliche Wirkungsanalyse zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz - ergänzte und überarbeitete Fassung -, Dortmund, März 2013

2 Nutzungssituation im Bereich des Ortsteilzentrums Clarholz (April 2013)

Aktuelle Nutzungssituation im Bereich des Ortsteilzentrums Clarholz

Der Ortsteil Clarholz verfügt über zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Dieses **Ortsteilzentrum** befindet sich an der Beelener Straße, die als Bundesstraße (B 64) die wichtigste Hauptverkehrsachse des Ortsteils darstellt. Vor allem im Bereich um den Marktplatz sowie die Einmündungen Marienfelder Straße und Holzhofstraße sind Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in mehr oder weniger dichtem räumlichem Zusammenhang angesiedelt.

Karte 1: Lage und gegenwärtige Struktur des Ortsteilzentrums Clarholz



Eigene Darstellung

Die hier ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe profitieren einerseits von der verkehrsgünstigen Lage im Schnittpunkt der Verkehrsachsen Beelener Straße (B 64) und Marienfelder Straße sowie dem hohen Anteil an Durchgangsverkehr. Andererseits stellt die B 64 mit der

teilweise hohen verkehrlichen Belastung sowie die unmittelbar südlich der Straße parallel verlaufende Bahntrasse eine nicht unbedeutende verkehrliche bzw. städtebauliche Barriere dar.

Südlich der Verkehrsachse liegt im Bereich **um den Marktplatz** der momentane räumliche Angebotsschwerpunkt des Ortsteilzentrums. Die Erschließung erfolgt über die von der Beelener Straße abzweigende Lindenstraße. Ein Jibi-Supermarkt und eine Aldi-Lebensmitteldiscounter bilden die frequenzerzeugenden Magnetbetriebe der Geschäftslage. Das ergänzende Angebot umfasst ein Blumenfachgeschäft, einige Dienstleistungsbetriebe (Frisör und Versicherungsbüro) sowie gastronomische Angebote (Restaurant und Eiscafé) und kirchliche Einrichtungen (Kirchengemeinde bzw. ehem. Klosteranlage Schloss Clarholz).

Foto 1 und Foto 2: Einzelhandelsstandort Marktplatz / Lindenstraße



Eigene Aufnahmen

Auf der **Nordseite der Beelener Straße** erstreckt sich der Besatz an Ladenlokalen vor allem zwischen dem Einmündungsbereich zur Marienfelder Straße im Westen bis etwa auf die Höhe des gegenüber liegenden Marktplatzes im Osten. Die sehr wenigen Einzelhandelsbetriebe sind kleinteilig strukturiert und werden ergänzt von einzelnen Dienstleistungsanbietern. Der Besatz an Ladenlokalen ist jedoch sehr aufgelockert und stark mit Wohnnutzung durchmischt.

Abgesehen von der Avia-Tankstelle an der Ortseinfahrt beginnt der Besatz an Ladenlokalen westlich des **Einmündungsbereichs zur Marienfelder Straße** mit einem Schreib- und Spielwarenfachgeschäft. Nach einem reinen Wohngebäude folgt das Eckgrundstück westlich des Schnittpunkts von Marienfelder Straße und Beelener Straße, das selbst derzeit unbebaut ist und für gewerbliche Nutzungen vermarktet werden soll. Die abzweigende Marienfelder Straße führt in die nördlich angrenzenden Siedlungsgebiete des Ortsteils. Im Einmündungsbereich setzt sich der sehr aufgelockerte Besatz an Ladenlokalen auf den ersten rd. 100 m fort, jedoch ist dieser Bereich in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt. Auf der nordöstlichen Straßenseite steht ein ehemaliges Blumenfachgeschäft derzeit leer, auf der südwestlichen Straßenseite bilden ein Nah & Gut Lebensmittelladen (mit integriertem Backshop) sowie angrenzende Dienstleistungsbetriebe (Bestatter / Frisör) den Abschluss an gewerblichen Nutzungen. Im weiteren Verlauf befinden sich keine weiteren Ladenlokale, sondern ausschließlich Wohngebäude. Erst im räumlich deutlich abgesetzten Kurvenbereich hinter der Abzweigung Hütemersch liegt ein Getränkemarkt (Lösch-Depot). Dieser Standort weist jedoch aufgrund der Entfernung zum Kernbereich des Ortsteilzentrums keine nennenswerten Synergien zu den Einzelhandelslagen des Zentrums auf.

Foto 3 und Foto 4: Freifläche und Ladenlokal im Einmündungsbereich Marienfelder Straße



Eigene Aufnahmen

Die nordwestlich abzweigende, als Allee gestaltete **Holzhofstraße** weist bis zu der eine Blocktiefe weiter querenden Schulstraße unterschiedliche Nutzungen auf. Neben einem Einzelhandelsbetrieb (Fahrradfachgeschäft) sind hier vor allem einzelne Dienstleistungsanbieter ansässig (Sparkasse, Volksbank, Eiscafé, Frisör). Der überwiegende Teil der Bebauung besteht aus Wohngebäuden.

Foto 5 und Foto 6: Nutzungen in der Holzhofstraße



Eigene Aufnahmen

Östlich der Einmündung Holzhofstraße setzt sich der aufgelockerte Besatz an Geschäftsnutzungen entlang der B 64 noch über eine kurze Distanz fort. Neben dem Frisörbetrieb auf dem Eckgrundstück zur Holzhofstraße befindet sich in der Folge neben weiteren Wohngebäuden noch eine Büronutzung und Textilfachgeschäft mit integrierter Reinigung. Im weiteren Verlauf in Richtung Osten ist bis zum Netto-Markt kein weiteres Ladenlokal vorhanden.

Foto 7 und Foto 8: Nutzungen an der Beelener Straße (Nordseite)



Eigene Aufnahmen

Das Verkaufsflächenangebot der 9 im Ortsteilzentrum ansässigen Einzelhandelsbetriebe beläuft sich insgesamt auf rund 2.200 m². Das entspricht rund einem Drittel der Verkaufsfläche innerhalb des Ortsteils und rund 11 % des Verkaufsflächenangebots der gesamten Gemeinde. Der Angebotsschwerpunkt liegt in erster Linie im Bereich der Grundversorgung, d. h. in nahversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Das Ortsteilzentrum übernimmt somit vor allem Grundversorgungsfunktionen für die ortsansässige Bevölkerung im Ortsteil Clarholz sowie den angrenzenden ländlichen Gebieten und weist diesbezüglich eine Zentralität auf.

Seit der letzten Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im Jahr 2009 hat sich das Einzelhandelsangebot im Clarholzer Ortsteilzentrum durch die Schließung einzelner kleinteiliger Ladenlokale tendenziell weiter ausgedünnt. Durch die Ansiedlung des Netto-Marktes an der Beelener Straße hat sich die Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Ortsteils hingegen deutlich verschärft. Aber auch Entwicklungen in den Nachbarkommunen (z. B. Ansiedlung Netto in Beelen) erhöhen den Handlungsdruck auf die im Ortsteilzentrum ansässigen Lebensmittelanbieter. Ferner ist nach der Insolvenz der Fa. Schlecker im Ortsteil Clarholz (und darüber hinaus im gesamten Gemeindegebiet) kein umfassendes Drogeriewarenangebot mehr vorhanden. Gesundheits- und Körperpflegeartikel werden außer in Apotheken fast ausschließlich als Randsortiment von Lebensmittelanbietern angeboten.

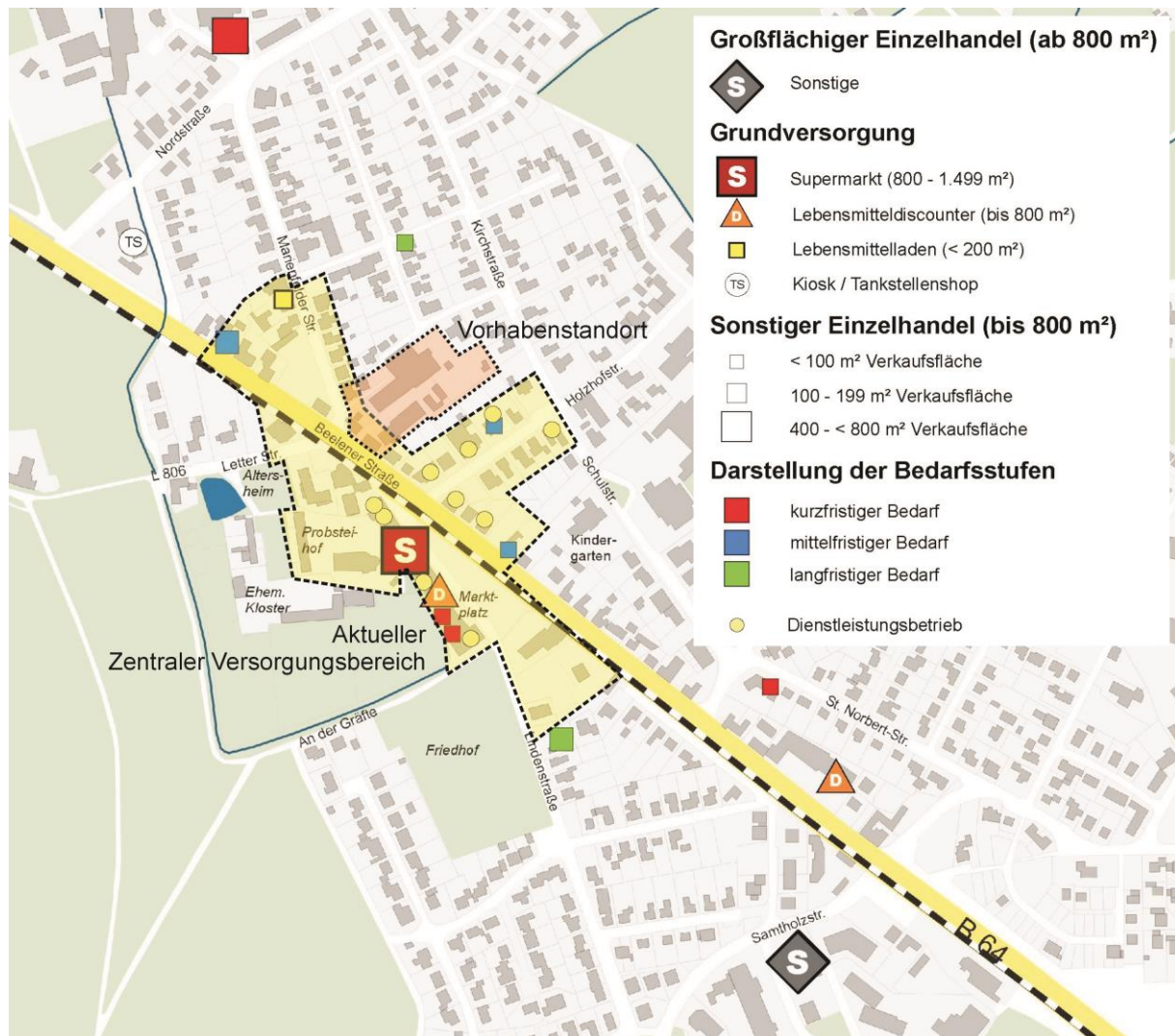
Aktuelle Planvorhaben und perspektivische Veränderungen der Nutzungssituation

Bereits während der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2009 wurde die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsbetriebe innerhalb des Ortsteils Clarholz diskutiert. Das ursprünglich prioritär verfolgte Ziel einer städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Aufwertung der Grundversorgungsstrukturen im Umfeld des Marktplatzes (z. B. Potenzialfläche Huckenbeck-Festsaal) zur Sicherung und Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches – ausgehend vom Kernbereich – konnte seit Beschluss des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2010 noch nicht umgesetzt werden.

Doch auch der Wunsch nach einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nördlich der Beelener Straße wurde seinerzeit bereits als alternative Entwicklungsoption diskutiert. Diese Planungen haben sich zwischenzeitlich dahingehend konkretisiert, dass auf dem Grundstück der Fa. Schlösser GmbH und Co. KG, Beelener Straße 84 / Schlösserweg auf der Nordseite der Beelener Straße

(B 64) ein **Rewe-Supermarkt** mit rd. 1.300 m² Verkaufsfläche (zzgl. integrierter Back-Shop mit rund 100 m² Verkaufsfläche) sowie ein **dm-Drogeriemarkt** mit max. 600 m² Verkaufsfläche errichtet werden soll. Daneben soll der bereits im Ortsteilzentrum ansässige **Aldi-Lebensmitteldiscounter** von der Lindenstraße an diesen Vorhabenstandort verlagert und von derzeit rund 625 m² auf rund 1.050 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Karte 2: Bisherige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und Lage der Potenzialfläche „Schlösserweg“



Eigene Darstellung auf Basis aktueller Bestandserhebungen und Vorhabenbeschreibung des Investors

Foto 9 und Foto 10: Potenzieller Vorhabenstandort „Schlösserweg“



Eigene Aufnahmen

Einordnung der perspektivischen Entwicklungen

Angesichts der bereits bestehenden guten quantitativen Ausstattungsgrade im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** im Ortsteil Clarholz und der Distanzempfindlichkeit der Kunden beim Lebensmittelkauf ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit weiterer Lebensmittelmärkte im Ortsteil fraglich. Ein erhöhter Wettbewerbsdruck auf bestehende Mitbewerber wäre eine unvermeidbare Folge.

Auch die im **Ortsteilzentrum Clarholz** vorhandenen, benachbarten Lebensmittelmärkte wären von Umsatzumverteilungseffekten betroffen. Mögliche Synergieeffekte innerhalb des Ortsteilzentrums kämen aufgrund der vergleichbaren Sortimentsstruktur sowie der „Trennung“ durch die B 64 allenfalls geringfügig zum Tragen. Allein durch die geplante Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters von der Lindenstraße an den Vorhabenstandort ist eine räumliche Angebotsverschiebung zu Gunsten der Einzelhandelslagen nördlich der B 64 zu erwarten. Darüber hinaus sind jedoch auch wettbewerbliche Auswirkungen in Form von Umsatzumverteilungseffekten wahrscheinlich. Diese betreffen angesichts vergleichbarer Sortimentsstrukturen bzw. Betriebskonzeption vor allem den bestehenden **Jibi-Supermarkt** im Marktplatzumfeld. Im schlechtesten Fall ist eine Betriebsaufgabe in Folge des steigenden Wettbewerbsdrucks möglich².

Eine solche (mögliche) **Angebotsverschiebung** zu Lasten des Standortes um den Marktplatzbereich an der Lindenstraße südlich der B 64 und zu Gunsten des Vorhabenstandortes nördlich der B 64 ist jedoch nicht als städtebaulich negative Auswirkung zu werten. Angesichts der Tatsache, dass beide Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Clarholz“ liegen, kann für die bestehenden Anbieter **kein Wettbewerbsschutz** formuliert werden. Ein relevanter Funktionsverlust ist nicht zu erwarten, da beide Angebotsformen (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) nach wie vor innerhalb des Zentrums vorhanden wären.

Als maßgeblicher Orientierungsrahmen für Entscheidungen zu solchen Einzelhandelsentwicklungen gelten die **Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes** für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Grundsätzlich sind Einzelhandelsansiedlungen innerhalb eines zentralen Versor-

² vgl. dazu auch Junker + Kruse, „Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz – ergänzte und überarbeitete Fassung“, Dortmund, März 2013

gungsbereiches in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz demnach positiv zu werten, wenn sie sich hinsichtlich ihrer Größenordnung an der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums orientieren. Der **Vorhabenstandort** liegt (derzeit als „angeschnittene“ Fläche) **innerhalb** der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes vorgenommenen Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereichs Ortsteilzentrum Clarholz** und unterstützt damit das Ziel der räumlichen Konzentration von nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Nutzungen auf das Clarholzer Ortsteilzentrum. Die im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz aus dem Jahr 2009 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches konnte das Planvorhaben noch nicht berücksichtigen und stellt letztlich vor allem die erforderliche Ausrichtung einer Einzelhandelseinrichtung auf die Achse Beelener Straße und die vorhandenen Einzelhandelslagen des Ortsteilzentrums heraus. Diese Kriterien sind im Falle des Planvorhabens erfüllt, da die Erschließung über die B 64 erfolgt und die bestehenden Geschäftslagen unmittelbar angrenzen.

Auch die geplanten einzelbetrieblichen Größenordnungen sind – ungeachtet bestehender guter quantitativer Angebotsausstattungen im Lebensmittelbereich im Ortsteil – **adäquat zur Nachfrage** der Wohnbevölkerung im Versorgungsgebiet. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

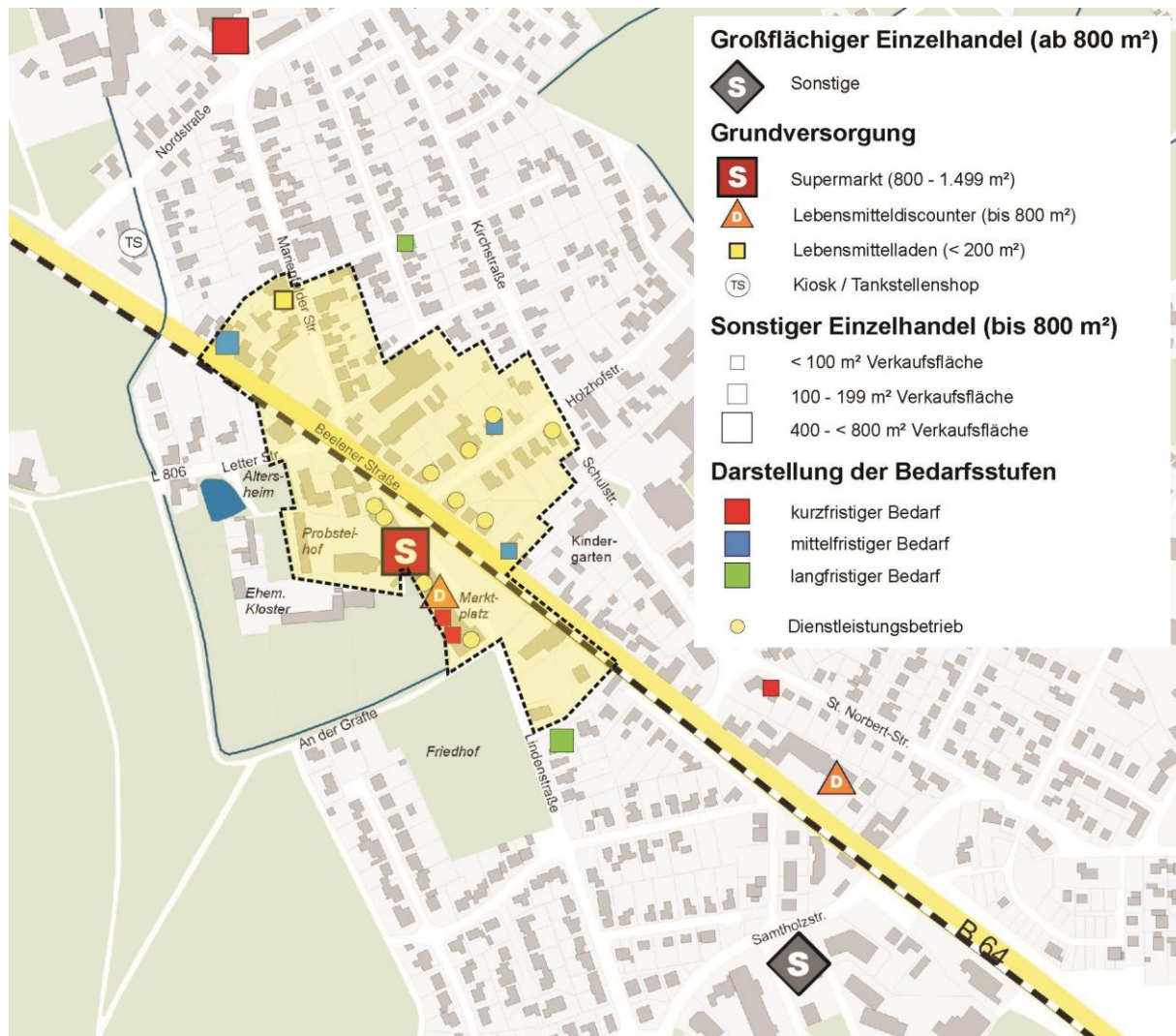
Die potenzielle Umstrukturierung innerhalb des Ortsteilzentrums hätte auf der einen Seite den **Vorteil**, dass die bestehenden Einzelhandelslagen nördlich der B 64 durch die frequenzerzeugenden Magnetbetriebe nachhaltig gestärkt würden und sich zudem die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsangebots aus den Wohngebieten nördlich der B 64 tendenziell verbessern würde. Zudem würde das Nahversorgungsangebot durch einen modernen Drogeriemarkt signifikant verbessert – sowohl auf Ebene des Ortsteils als auch des gesamten Gemeindegebiets.

Auf der anderen Seite steht die **Gefahr** des Verlustes bedeutender Ankermieter und Versorgungsbetriebe sowie eines entsprechenden Immobilienleerstands im Marktplatzumfeld. Dieser Bereich stellt derzeit noch den Kernbereich des Ortsteilzentrums dar. Mit der aufwändigen Sanierung des öffentlichen Raumes sind hier in der jüngeren Vergangenheit hohe Investitionen getätigt worden. Die Verlagerung des Aldi-Marktes bietet auf der anderen Seite auch Entwicklungspotenziale: der vorhandene Lebensmittelvollsortimenter könnte sich durch eine räumliche Erweiterung modern und zukunftsfähiger aufstellen, aber auch eine anderweitige Nachnutzung durch nahversorgungsrelevante Angebote wäre denkbar (z. B. Getränkemarkt o. ä.).

3 Zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Clarholz (April 2013)

(Aktualisierung / Ersatz Kapitel 7.1.2 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Herzebrock-Clarholz / Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsteilzentrum Clarholz; Seite 58 ff, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, 2010)

Karte 3: Ortsteilzentrum Clarholz



Eigene Darstellung

Lage und Struktur:

- Lage entlang der Beelener Straße (B 64) im Bereich um den Marktplatz an der Lindenstraße und das alte Klostergelände Schloss Clarholz auf der Südseite der Beelener Straße sowie um die Einmündungsbereiche Marienfelder Straße und Holzhofstraße auf der Nordseite der B 64.
- Kompaktes Zentrum mit einem **perspektivischen Kernbereich** nördlich der Beelener Straße zwischen Einmündung Marienfelder Straße und Holzhofstraße. Als Hauptfrequenzerzeuger

soll dort zukünftig die Standortgemeinschaft aus Lebensmittelvollsortimenter und –discounter sowie einem Drogeriemarkt auf dem Gelände östlich des Schlösserwegs fungieren.

- Durch die Realisierung dieses Planvorhabens im Geltungsbereich des B-Plans 260 „Schlösserweg“ ist jedoch mit Angebotsverschiebungen innerhalb des Zentrums und einem relativen Bedeutungsverlust der derzeitigen Hauptlage am **Marktplatz bzw. an der Lindenstraße** zu rechnen.
- Ergänzende kleinteilige Betriebe mit aufgelockertem Besatz in den angrenzenden Lagen entlang der straßenbegleitenden **Bebauung an der Beelener Straße** sowie in der abzweigenden **Marienfelder Straße** und der **Holzhofstraße**.
- Aufgrund der verkehrlichen Belastung besteht eine Barrierewirkung durch die Hauptstraße und eine Verbindung der beiden Teilbereiche ist nur über eine Fußgängerampel möglich.

Das Ortsteilzentrum definiert sich aus der Dichte und Kontinuität der zentrenrelevanten Nutzungen. Grundsätzlich ist eine kompakte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum“ eine notwendige Voraussetzung, um eine solche Dichte, eine räumliche Fokussierung der Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen und zu erhalten. Ein zu weitläufig bzw. großzügig abgegrenzter Bereich führt zu deutlichen Brüchen im Geschäftsbesatz, geringerer Dichte und Frequentierung und somit zu einem Attraktivitätsverlust der Einzelhandelslagen, der auch städtebauliche Funktionsverluste dieses Standorts nach sich zieht. Bei der Abgrenzung ist „von Innen nach Außen“ zu argumentieren, d.h. es ist auch hier zu hinterfragen, ob ein funktionaler Bezug einzelner Lagen zur Hauptlage vorhanden bzw. herzustellen ist.

Derzeit ist die Leerstandssituation in den ergänzenden Einzelhandelslagen des Ortsteilzentrums (v.a. an der Beelener Straße) spürbar und der bandförmige Fortsatz der gewerblichen Nutzungen entlang der Beelener Straße und Marienfelder Straße weist nur einen sehr unregelmäßigen und aufgelockerten Geschäftsbesatz auf. Durch die Umsetzung des Vorhabens am Standort „Schlösserweg“ können diesbezüglich jedoch Synergieeffekte für diese Einzelhandelslage entstehen, die zu einer Vitalisierung dieser Geschäftslage führen sollen. Zukünftig ist durch die dort geplanten frequenzerzeugenden Magnetbetriebe im Bereich nördlich der Beelener Straße zwischen den Einmündungen Marienfelder Straße und Holzhofstraße die höchste Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte sowie Passantenfrequenz zu erwarten.

Der Bereich um den Marktplatz wird durch Angebotsverschiebungen innerhalb des Zentrums jedoch wahrscheinlich an Bedeutung verlieren, was unter Umständen zu städtebaulichen Herausforderungen führen könnte. Eine Entwicklungsperspektive für diesen Bereich ergibt sich durch die Nachnutzung entstehender Leerstände (u. a. Verlagerung Aldi), d. h. im Kernbereich des Zentrums am Marktplatz. Dringender Bedarf für räumliche Erweiterungsperspektiven in Bezug auf die östlich angrenzenden Flächen ist in Anbetracht der verschärften Wettbewerbssituation im Ortsteil derzeit nicht erkennbar. Dennoch können sich diesbezüglich sinnvolle Entwicklungsoptionen bieten, beispielsweise durch eine Verlagerung des Festsaalbetriebs in das derzeit durch die Lebensmittelmärkte genutzte Gebäude Lindenstraße 2-4. Der Jibi-Supermarkt könnte sich dann im Rahmen eines „Flächentausches“ in einem neuen Gebäude auf dem Grundstück des jetzigen Festsaaus neu aufstellen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Raumkante als östlicher

Abschluss des Marktplatzes in jedem Fall empfehlenswert. Daher bleibt diese Potenzialfläche Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

Die Bereiche außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereichs haben aufgrund der kaum vorhandenen Einzelhandelsdichten und Passantenfrequenzen, der fehlenden Kontinuität im Geschäftsbesatz, dem erkennbaren Wechsel in der Bebauungsstruktur und der Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie insbesondere der Entfernung zum Marktplatz keinen räumlichen Bezug mehr zum Kernbereich des Ortsteilzentrums. Insbesondere Standorte im weiteren Verlauf der Beelener Straße (Netto) oder der Marienfelder Straße (Lösch-Depot) haben keinen räumlich-funktionalen Bezug zum Ortsteilzentrum Clarholz.

Nutzungsprofil:

- Mit derzeit 9 Einzelhandelsbetrieben auf rund 2.200 m² Verkaufsfläche bereits bedeutender Clarholzer Einzelhandelsstandort, mit einem quantitativen Verkaufsflächenanteil am Gesamtstädtischen Angebot von rund 11 % bzw. von rund einem Drittel am ortsteilspezifischen Angebot. Perspektivisch würde sich dieses Angebot durch das Vorhaben am Standort Schlösserweg um 3 zusätzliche Einzelhandelsbetriebe und weitere 2.500 m Verkaufsfläche erweitern.
- Überwiegend grundversorgungsrelevante Angebote aus den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel vorhanden.
- Der (bestehende wie perspektivische) Standortverbund aus Supermarkt und Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe, ergänzt durch kleinteiliges Fachangebot bietet eine sehr gute Angebotsstrukturierung. Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs existieren nur vereinzelt, überwiegend nur als Randsortiment.

Erreichbarkeit:

- Großräumig erreichbar über B 64.
- Stellplatzangebot überwiegend den Privatgrundstücken zugeordnet. Wenige straßenbegleitende Parkplätze vorhanden. Größtes Stellplatzangebot derzeit im Bereich Marktplatz. Weitere Stellplätze entstünden im Zusammenhang mit Vorhaben am Standort „Schlösserweg“.
- ÖPNV-Anschluss durch Buslinien von untergeordneter Bedeutung.
- Radwegeverbindungen und fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gegeben.
- Barrierewirkung durch stark befahrene Beelener Straße.

Aufenthaltsqualität:

- Neue, moderne Gestaltung des öffentlichen Raumes in der Hauptlage Lindenstraße sorgt im Zusammenspiel mit der gepflegten historischen Bebauungsstruktur für ein attraktives und belebtes Ambiente mit Aufenthalts- und Erlebnisqualität.
- Eingeschränkte Geschäftsatmosphäre in den ergänzenden Geschäftslagen durch derzeit fehlende Geschäftsdichte, hohe Anteile von Wohnnutzung und private Grüngestaltung.
- Derzeitige Leerstandssituation in der ergänzenden Geschäftslage mindert die Geschäftsat-

mosphäre zusätzlich. Impulswirkung durch neue Einzelhandelsentwicklung zu erwarten.

Versorgungsfunktion:

- *Zentraler Versorgungsbereich* im Ortsteil Clarholz mit Grundversorgungsfunktion für den Ortsteil.

Entwicklungsziele:

Für die Bereich des Ortsteilzentrums ist – angesichts der Grundversorgungsfunktion im Ortsteil Clarholz – zukünftig ein möglichst umfassendes Angebotsspektrum in *nahversorgungsrelevanten* Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit vereinzelt Ergänzungsangeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich anzustreben. Dabei ist die Versorgungsfunktion für den Ortsteil zu beachten. Das heißt nicht zwingend, dass an diesem Standort eine Erweiterung um größere Lebensmittelmärkte nötig ist, sie ist jedoch möglich und konzeptionell zulässig. Übergeordnetes Ziel ist es, die grundlegende Angebotsstruktur zu sichern und qualitativ wie räumlich weiterzuentwickeln.

Auch die perspektivische Angebotsverschiebung innerhalb des Ortsteilzentrums im Zuge der Realisierung des Planvorhabens am Standort Schlösserweg ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar. Obgleich dies den Wettbewerbsdruck im Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Ortsteils erhöht und möglicherweise städtebauliche Herausforderungen im Bereich um den Marktplatz entstehen können, ist nicht mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne von Funktionsverlusten für das Ortsteilzentrum zu rechnen.

Eine Verbesserung des bestehenden Angebots kann darüber hinaus auch durch weitere (auch kleinteiligere) Ergänzungen durch bislang nicht vorhandene Angebote oder räumliche Erweiterungen vorhandener Anbieter stattfinden. Als übergeordnete **Entwicklungsziele** für das Ortsteilzentrum kann festgehalten werden:

- **Sicherung und bedarfsorientierter Ausbau des Nahversorgungsangebots** vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet.
- **Sicherung und Arrondierung des kleinteiligen Ergänzungsangebots aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich gemäß der Versorgungsfunktion** für die umliegenden Gemeindebereiche.
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe.
- Grundsätzlich sollten daher einzelne Nahversorgungsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche **von bis zu 1.500 m² pro Betrieb** nicht überschreiten. Darüber hinaus gehende Betriebsgrößen, beispielsweise für frequenzerzeugende Lebensmittelbetriebe zur Nahversorgung der Bevölkerung, bedürfen einer Einzelfallprüfung. Zentrenrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind bis zur Schwelle der Großflächigkeit möglich. Auch Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind zwar grundsätzlich möglich, die Realisierung einer Neuansiedlung insbesondere großflächiger Betriebe erscheint aufgrund fehlender Flächenpotenziale im Ortsteilzentrum jedoch unwahrscheinlich.

Eine weitere räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Beelener Straße in westlicher oder östlicher Richtung oder entlang der Marienfelder Straße in nördlicher Richtung ist nicht vereinbar mit der zugeordneten Nahversorgungsfunktion des „neuen“ zentralen Versorgungsbereiches. Stattdessen wurde die Abgrenzung räumlich kompakt gefasst, so dass

sowohl der bestehende Einzelhandel, ergänzende Nutzungen sowie die Potenzialfläche berücksichtigt wurden. Es bestehen somit im Hinblick auf die zuge dachte Nahversorgungsfunktion ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten um diesen Standort mittel- und langfristig attraktiv und lebensfähig zu gestalten. Diese Perspektiven sind für das geplante Nahversorgungszentrum ausreichend. Somit gliedert sich das Ortsteilzentrum Clarholz in das hierarchische Zentrensystem der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein.