



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz

- Fortschreibung -

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund

Mai 2010



# **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz (Fortschreibung)**

## **Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Herzebrock-Clarholz**

Endbericht

Stefan Kruse

Andrée Lorenzen

Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Dortmund, Mai 2010

---

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

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

# Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung .....</b>                           | <b>7</b>  |
| <b>2</b> | <b>Methodik.....</b>                                                           | <b>9</b>  |
| 2.1      | Angebotsanalyse .....                                                          | 9         |
| 2.2      | Nachfrageanalyse .....                                                         | 12        |
| 2.3      | Städtebauliche Analyse .....                                                   | 12        |
| <b>3</b> | <b>Nachfrageseitige Rahmenbedingungen.....</b>                                 | <b>15</b> |
| 3.1      | Einzugsgebiet des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels.....                     | 15        |
| 3.2      | Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet .....                                      | 17        |
| <b>4</b> | <b>Angebotssituation in Herzebrock-Clarholz.....</b>                           | <b>19</b> |
| 4.1      | Einzelhandelsrelevante Kennwerte .....                                         | 19        |
| 4.2      | Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots .....                           | 26        |
| 4.3      | Wohnortnahe Grundversorgung in Herzebrock-Clarholz.....                        | 33        |
| 4.4      | Fazit der Bestandsanalyse.....                                                 | 36        |
| <b>5</b> | <b>Entwicklungsspielräume des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels .....</b>    | <b>39</b> |
| <b>6</b> | <b>Leitbild und Zielsetzung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung .....</b> | <b>42</b> |
| 6.1      | Übergeordnetes Leitbild der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung .....         | 42        |
| 6.2      | Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Herzebrock-Clarholz .....                | 44        |
| 6.3      | Räumliches Standortmodell .....                                                | 48        |
| <b>7</b> | <b>Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Herzebrock-Clarholz .....</b>     | <b>51</b> |
| 7.1      | Zentrale Versorgungsbereiche .....                                             | 51        |
| 7.1.1    | Hauptgeschäftsbereich der Gemeinde im Ortsteil Herzebrock .....                | 55        |
| 7.1.2    | Ortsteilzentrum Clarholz.....                                                  | 58        |
| 7.2      | Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel .....             | 61        |
| 7.3      | Nahversorgungsstandorte außerhalb der Zentren .....                            | 61        |

|          |                                                                          |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>8</b> | <b>Herzebrock-Clarholzer Sortimentsliste .....</b>                       | <b>65</b> |
| <b>9</b> | <b>Umsetzungsempfehlungen .....</b>                                      | <b>73</b> |
| 9.1      | Ansiedlungsregeln der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung .....        | 73        |
| 9.2      | Prüfschema .....                                                         | 79        |
|          | <b>Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....</b> | <b>80</b> |

## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Das vorliegende Konzept wurde als Fortschreibung des im Jahr 2006 erarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz entwickelt. Es soll sowohl eine fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben liefern, als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen, so dass sowohl Verwaltung als auch Politik in die Lage versetzt werden, eine gemeindeentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Herzebrock-Clarholzer Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzeptes i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 ist in jüngsten Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 (5) Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“<sup>1</sup>

Die Erarbeitung eines entsprechenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist somit konsequent und vor dem Hintergrund seit der letzten Bearbeitung eingetretener veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen (in erster Linie die jüngst in Kraft getretene erneute Novellierung des BauGB - § 9 (2a)), aber auch im Hinblick auf die im Juni 2007 durch den Landtag NRW mehrheitlich beschlossene Novellierung der landesplanerischen Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels in NRW (§ 24a LEPro) sowie in Teilen darauf aufbauender aktueller Rechtsprechungen zahlreicher Obergerichte und auch des Bundesverwaltungsgerichts zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung auch zwingend erforderlich.

Für die aktualisierende Fortschreibung stehen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welche einzelhandelsspezifischen Veränderungen haben sich seit dem letzten Erhebungszeitraum (2005) ergeben, sowohl auf Seite des Angebotes, aber auch bezüglich der Nachfrageseite?
- Wie stellen sich die (aus Einzelhandelssicht relevanten) städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Herzebrock-Clarholzer Einkaufsbereiche (Hauptgeschäftszentrum, Nebenzentrum (Clarholz), ggf. Sonderstandorte) dar? Welche Veränderungen haben sich ergeben?
- Wie kann die wohnungsnahe Versorgung der Bürger nachhaltig gesichert werden? Wie sind die Nahversorgungsbereiche abzugrenzen und welche Maßnahmen sind zur Aufwertung der Nahversorgungsstandorte erforderlich?

<sup>1</sup> OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Herzebrock-Clarholz formulieren?
- Welche grundsätzlichen bau- und planungsrechtlichen Strategien sind zur zukünftigen Gemeinde- und regionalverträglichen Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde erforderlich?
- Welches räumliche Zentrenmodell braucht die Gemeinde Herzebrock-Clarholz zur Sicherung und ggf. Stärkung ihrer Versorgungsfunktion? – Überprüfung und ggf. Modifikation / Ergänzung der Aussagen in der 2006er Untersuchung?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche in Herzebrock-Clarholz abzugrenzen?
- Welche Ziele und Grundsätze sind zur Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz erforderlich? Überprüfung und ggf. Modifikation / Ergänzung der Aussagen in der 2006er Untersuchung?
- Welche Strategien müssen ergriffen werden, um den Einkaufsstandort Herzebrock-Clarholz zu stärken bzw. die Defizite abzubauen?

## 2 Methodik

### 2.1 Angebotsanalyse

#### Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation in Herzebrock-Clarholz liegen Daten aus einer umfassenden Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet zugrunde. Hierzu wurde im Mai 2009 eine flächendeckende Begehung des gesamten Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiets mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels<sup>2</sup> (inkl. Leerstände) durchgeführt.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen<sup>3</sup> der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang die drei Lagekategorien:

- **Zentrale Bereiche:** Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d.h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW.
- **städtebaulich integrierte Lagen:** Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.
- **städtebaulich nicht-integrierte Lagen:** Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und rein autokundenorientierten Standorten wie Gewerbegebieten.

<sup>2</sup> Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet, wohl aber Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken.

<sup>3</sup> Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen (z.B. Pfandrückgaberräume), soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dabei können aufgrund unterschiedlicher Definitionen des Begriffs Verkaufsfläche durchaus Differenzen zwischen den nach dieser Methodik ermittelten Verkaufsflächenzahlen und anderen Datenquellen entstehen (z.B. durch Nicht-Berücksichtigung von Kassenzonen und/oder gewichteten Außenflächen). Die Zugehörigkeit solcher Flächen zur Verkaufsfläche wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtgemeindlicher als auch auf der Ebene einzelner Ortsteile von Bedeutung. Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrentragende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimentsgruppen differenziert erfasst (rund 90 Sortimente und Branchen) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen den nachfolgend aufgeführten Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Hauptbranchen zugeordnet.

**Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Herzebrock-Clarholz**

| Hauptbranchen                                                  | Sortimente<br>(Erhebungsgrundlage)                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:</i>                  |                                                                                                                                                                                                 |
| 1. Nahrungs- und Genussmittel                                  | Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)<br>Bäckerei-/Konditoreiwaren<br>Metzgerei-/Fleischereiwaren<br>Getränke                                                                           |
| 2. Blumen/Zoo                                                  | Blumen<br>Zoologischer Bedarf                                                                                                                                                                   |
| 3. Gesundheit und Körperpflegeartikel                          | Drogeriewaren, Körperpflegeartikel<br>Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel<br>Parfümerieartikel<br>Reform- und Biowaren<br>Apothekenwaren                                                         |
| 4. Schreibwaren / Papier / Bücher                              | Bücher<br>Papier, Schreibwaren, Bürobedarf<br>Zeitungen / Zeitschriften                                                                                                                         |
| <i>Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:</i>                |                                                                                                                                                                                                 |
| 5. Bekleidung/Wäsche                                           | Herren, Damen- und Kinderbekleidung<br>Sonstige Bekleidung und Textilien<br>Wäsche / Miederwaren / Bademoden<br>Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren                           |
| 6. Schuhe/Lederwaren                                           | Schuhe<br>Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)                                                                                                                                              |
| 7. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel | Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren<br>Glas, Porzellan, Keramik<br>Geschenkartikel                                                                                                           |
| 8. Spielwaren/Hobbyartikel                                     | Spielwaren, Modellbau und Modelleisenbahnen<br>Musikinstrumente und Musikalien<br>Künstler- und Bastelbedarf<br>Babybedarf / Kinderwagen<br>Sammlerbriefmarken, -münzen<br>Pokale / Sportpreise |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9. Sport und Freizeit                                                             | Sportbekleidung und -schuhe<br>Sportartikel und -geräte<br>Campingartikel (o. Möbel)<br>Fahrräder und Zubehör<br>Waffen, Angler und Jagdbedarf                                                                                                                                                      |
| <b>Überwiegend langfristige Bedarfsstufe:</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10. Wohnungseinrichtungsbedarf                                                    | Wohn- und Einrichtungsbedarf<br>Haus- und Heimtextilien, Gardinen<br>Sicht- und Sonnenschutz<br>Teppiche (Einzelware)<br>Kunst, Bilder, Bilderrahmen<br>Bettwaren / Matratzen<br>Haus-, Bett- und Tischwäsche                                                                                       |
| 11. Möbel                                                                         | Möbel allgemein<br>Badmöbel<br>Küchenmöbel<br>Büromöbel<br>Gartenmöbel, Polsterauflagen                                                                                                                                                                                                             |
| 12. Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten                                               | Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware)<br>Elektrobedarf, Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten                                                                                                                                                                                                           |
| 13. Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation / Fotoartikel | Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte<br>Bild- und Tonträger<br>Videokameras, Fotoapparate und Zubehör<br>Mobiltelefone, Telefone und Faxgeräte und Zubehör<br>Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software                                                                      |
| 14. Medizinische und orthopädische Artikel                                        | Augenoptik, Hörgeräte,<br>Sanitätsbedarf, Orthopädische Artikel                                                                                                                                                                                                                                     |
| 15. Uhren, Schmuck                                                                | Uhren/Schmuck                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 16. Bau- und Gartenmarktsortimente                                                | Baustoffe, Bauelemente<br>Tapeten, Lacke, Farben<br>Eisenwaren und Beschläge<br>Sanitär- und Installationsbedarf<br>Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)<br>Werkzeuge, Bau- und Gartengeräte und Zubehör<br>Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf, Pflanzgefäße<br>Kfz- und Motorradzubehör, Kindersitze |
| 17. Sonstiges                                                                     | Aktionswaren, Erotikartikel, Esoterikartikel                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Eigene Zusammenstellung                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des gesamstädtischen Einzelhandelsangebotes, als auch auf Ebene einzelner Gemeindeteile bzw. Siedlungsbe-  
reiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig

ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu überarbeitende „Herzebrock-Clarholzer Sortimentsliste“ zwingend geboten.

### **Umsatzberechnung**

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

## **2.2 Nachfrageanalyse**

---

Eine zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrageseite dar. Sie ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zu Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der BBE, Retail Experts GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

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

## **2.3 Städtebauliche Analyse**

---

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Herzebrock-Clarholz im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Durch die Lage im Zentrum einer Gemeinde bzw. eines Gemeindeteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil

auch städtebauliche Belange und die funktionale Struktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden. Im Einzelnen werden folgende Themenfelder zur Beurteilung herangezogen:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre

Eine zunehmende Bedeutung ist diesem Analyseschritt durch die Novellierung der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) Baugesetzbuch sowie in NRW zusätzlich durch die Überarbeitung des § 24a LEPro und des Einzelhandelserlasses zugekommen, bildet die städtebauliche Analyse doch eine elementare Grundlage für die räumliche Abgrenzung der *zentralen Versorgungsbereiche* (vgl. Kap. 7.1). Dazu wurden Ortsbegehungen des Herzebrocker Hauptgeschäftsbereichs und des Ortsteilzentrums Clarholz durchgeführt.

### Definition „Nahversorgung“

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

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

Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren / Papier / Bücher sowie Blumen/Zoo gezählt (s.o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Gemeinde insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und –vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich einen Entfernungsmaß von ca. 600 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen<sup>4</sup>. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie *Nahversorgungszentren* bzw. *Ortsteilzentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Orts- oder Gemeindeteile wahrnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Grundversorgung bezeichnet werden:

**Tabelle 2: „Idealtypische“ Angebotsausstattungen der wohnortnahen Grundversorgung**

|                                                                                                                       |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Nahversorgung im Wohnquartier</b><br>(solitäre Betriebe, z.B. Nachbarschaftsläden)                                 |                                      |
| Lebensmittelgeschäft                                                                                                  | Gastwirtschaft                       |
| Bäckerei                                                                                                              |                                      |
| Metzgerei                                                                                                             |                                      |
| kleiner Supermarkt, Nachbarschaftsladen                                                                               |                                      |
| <b>Grundversorgung im Ortsteil</b><br>(Nahversorgungszentrum auf Ebene des Ortsteils oder einzelner Gemeindebereiche) |                                      |
| Lebensmittelgeschäfte                                                                                                 | Post                                 |
| Bäckerei                                                                                                              | Ärzte                                |
| Metzgerei                                                                                                             | Gesundheitsdienste                   |
| Supermärkte                                                                                                           | Restaurant / Café                    |
| ggf. Verbrauchermärkte                                                                                                | Gastwirtschaft                       |
| Getränkemärkte                                                                                                        | Reinigung                            |
| Lebensmitteldiscounter                                                                                                | Lotto/Toto                           |
| Drogeriemärkte                                                                                                        | Frisör                               |
| Apotheken                                                                                                             | Bank/Sparkasse                       |
| Blumenhandel                                                                                                          | Reisebüro                            |
| Tabakwaren                                                                                                            | Versicherungsagentur                 |
| Zeitungen, Zeitschriften                                                                                              | Soziale und kirchliche Einrichtungen |
| Schreibwaren                                                                                                          |                                      |

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach: Deutsches Institut für Urbanistik (DifU) / Junker und Kruse Stadtforschung  
Planung: „Nahversorgung in Großstädten“, Berlin / Dortmund, September 2005

<sup>4</sup> Zugrunde gelegt ist eine maximal zumutbare Grenze von 10 Gehminuten

### 3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Im Folgenden sollen insbesondere die einzelhandelsrelevanten Veränderungen auf der Nachfrageseite in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz abgebildet werden. Eine Einordnung der übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2006 erfolgt. Der Schwerpunkt der nachfolgenden Betrachtungen liegt daher vor allem auf der Darstellung der aktuellen Kaufkraftkennziffern und –daten der Bevölkerung des Einzugsbereichs der Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

#### 3.1 Einzugsgebiet des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der immer weiter gestiegenen Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Gemeinde als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Angebotsanalyse ermittelten Zentralitätskennziffern (vgl. Kap. 4.1) wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl und Kaufkraft der Umlandkommunen gesetzt, um die relative Bedeutung von Herzebrock-Clarholz als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten /-zentren lässt sich das Einzugsgebiet der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wie folgt abgrenzen:

- Das Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet mit einem Kundenpotenzial von rund 16.500 Einwohnern wird als **Kerneinzugsgebiet** definiert, aus dem sich der überwiegende Anteil der Kunden des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels rekrutiert.
- Dem **näheren Einzugsgebiet** werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungskommune liegen und aufgrund der räumlichen Nähe innerhalb des regionalen Verflechtungsbereiches noch eine gewisse Orientierung zum Einkaufsstandort Herzebrock-Clarholz aufweisen. Dazu zählen vor allem die benachbarten Kommunen der Umlandregion, insbesondere Harsewinkel und Beelen oder auch der Ortsteil Lette der Stadt Oelde. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte in der ländlich strukturierten Region und der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Bielefeld sowie zum benachbarten Mittelzentrum Gütersloh ist der Anteil der hier potenziell zur Verfügung stehenden Kaufkraft

jedoch eher gering einzustufen. Austauschbeziehungen zu den Nachbarkommunen spielen somit aufgrund traditioneller Kaufkraftorientierungen, der verkehrlichen Distanz, der Grundversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandorts Herzebrock-Clarholz und des konkurrierenden Angebots in der Region nur eine untergeordnete Rolle. Dementsprechend gering ist das Kundenaufkommen aus solchen Herkunftsgebieten. Dem näheren Einzugsgebiet kann ein Bevölkerungspotenzial von rd. 200.000 Einwohnern zugeordnet werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Anteil an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Herzebrock-Clarholz verringert. Eingeschränkt wird der Ferneinzugsbereich vor allem durch die Konkurrenzangebote in den benachbarten Mittelzentren und der nahegelegenen Oberzentren.

- Als sogenannte **Streuumsätze** aus dem Ferneinzugsgebiet des Einzelhandels in Herzebrock-Clarholz werden daneben „Zufallskäufe“ von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet.

**Karte 1: Einzugsbereich des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels**



Eigene Darstellung

### 3.2 Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE-Retail Experts (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die BBE-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt sich derzeit wie folgt dar:

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Herzebrock-Clarholz**

| Warengruppe                                             | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Herzebrock-Clarholzer Wohnbevölkerung |                               |                               |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                         | Pro Kopf 2009<br>(in Euro/Jahr)                                                      | Gesamt 2009<br>(in Mio. Euro) | Gesamt 2005<br>(in Mio. Euro) |
| Nahrungs- und Genussmittel                              | 2.083                                                                                | 34,3                          | 29,6                          |
| Blumen / Zoo                                            | 101                                                                                  | 1,7                           | 1,0                           |
| Gesundheits- und Körperpflegeartikel*                   | 324                                                                                  | 5,3                           | 4,6                           |
| Papierwaren / Schreibwaren / Bücher                     | 203                                                                                  | 3,3                           | 3,1                           |
| <i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>                 | 2.710                                                                                | 44,7                          | 38,3                          |
| Bekleidung / Wäsche                                     | 483                                                                                  | 8,0                           | 8,3                           |
| Schuhe / Lederwaren                                     | 115                                                                                  | 1,9                           | 1,8                           |
| GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel                  | 76                                                                                   | 1,3                           | 1,3                           |
| Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente            | 115                                                                                  | 1,9                           | 1,7                           |
| Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel               | 87                                                                                   | 1,4                           | 1,4                           |
| <i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>               | 876                                                                                  | 14,4                          | 14,5                          |
| Wohneinrichtungsbedarf                                  | 118                                                                                  | 1,9                           | 2,1                           |
| Möbel                                                   | 297                                                                                  | 4,9                           | 4,9                           |
| Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten                       | 140                                                                                  | 2,3                           | 2,2                           |
| Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Foto | 378                                                                                  | 6,2                           | 6,2                           |
| Medizinische und orthopädische Artikel                  | 74                                                                                   | 1,2                           | 2,1                           |
| Uhren / Schmuck                                         | 55                                                                                   | 0,9                           | 0,8                           |
| Bau- und Gartenmarktsortimente                          | 553                                                                                  | 9,1                           | 9,4                           |
| <i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>                 | 1.614                                                                                | 26,6                          | 27,7                          |
| <b>Kaufkraftpotenzial Gesamt (inkl. „Sonstiges“)</b>    | <b>5.244</b>                                                                         | <b>86,5</b>                   | <b>81,4</b>                   |

Quelle: BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2009

\* inkl. freiverkäuflichen Apothekenwaren

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von rd. 87 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zu Grun-

de. Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Herzebrock-Clarholz vom Bundesdurchschnitt ( $D=100$ ) an. Derzeit ergibt sich in der **Gemeinde Herzebrock-Clarholz** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 103,5 (2005: 101,3)**, d.h. dass die Herzebrock-Clarholzer Bevölkerung über ein zuletzt steigendes und weiterhin knapp über dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.

Im **regionalen Vergleich** wird deutlich, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Herzebrock-Clarholz auf einem relativ hohen Niveau im Vergleich zu den benachbarten Kommunen bewegt. Innerhalb der Region liegen z.T. deutliche Schwankungen des Kaufkraftniveaus vor. In Beelen, Harsewinkel, Ennigerloh und Versmold zeigen die Kaufkraftkennziffern sogar Werte leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts. In Verl liegt das Kaufkraftniveau hingegen sogar etwas höher, als in Herzebrock-Clarholz.

**Tabelle 4: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich**

| Gemeinde / Kreis    | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| Herzebrock-Clarholz | 103,5                                                         |
| Beelen              | 97,4                                                          |
| Harsewinkel         | 99,8                                                          |
| Ennigerloh          | 99,4                                                          |
| Verl                | 103,9                                                         |
| Versmold            | 99,5                                                          |
| Rietberg            | 100,4                                                         |

BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2009; (Indexwert: Bundesdurchschnitt  $D = 100$ )

Das **Kaufkraftpotenzial im oben definierten näheren Einzugsgebiet** um Herzebrock-Clarholz beträgt insgesamt rund **1 Mrd. Euro**. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und der Wettbewerbssituation sowie der Grundversorgungsfunktion der Gemeinde nur geringe Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Herzebrock-Clarholzer Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zu Herzebrock-Clarholz (und zunehmender Nähe zu Konkurrenzstandorten) deutlich sinken.

Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den üblichen Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels sortimentspezifisch ermittelten Zentralitätswerte (vgl. Kap. 4).

## 4 Angebotssituation in Herzebrock-Clarholz

Unter Berücksichtigung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Herzebrock-Clarholz unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Gemeindegebiet erfolgt.

### 4.1 Einzelhandelsrelevante Kennwerte

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Herzebrock-Clarholz getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Herzebrock-Clarholz wie folgt dar:

- Es bestehen **105 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d.h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **20.000 m<sup>2</sup>**. Seit der Erhebung im August 2005 ist also ein Verkaufsflächenwachstum von rund 1.500 m<sup>2</sup> sowie eine leicht rückläufige Zahl an Einzelhandelsbetrieben (ehemals 110 Betriebe) zu verzeichnen.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **190 m<sup>2</sup>** (2005: 168 m<sup>2</sup>) und hat sich damit dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m<sup>2</sup> angenähert. Dies deutet darauf hin, dass sich der Verkaufsflächenzuwachs vor allem durch die Ansiedlung größerer Betriebseinheiten vollzogen hat. Nach wie vor ist der Verkaufsflächenanteil großflächiger Anbieter im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet jedoch vergleichsweise gering und der Einzelhandel ist überwiegend kleinteilig strukturiert.
- Dem in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 87 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 56 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,65** über alle Warengruppen, d.h. der erzielte Einzelhandelsumsatz bleibt etwa 35 % unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen zurück. Per Saldo übersteigen die Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb der Gemeinde also deutlich die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Dies ist angesichts der landesplanerischen Grundversorgungsfunktion der Gemeinde sowie der regionalen Angebotssituation, insbesondere der Nähe zu Mittel- und Oberzentren der Region und dem dort vorhandenen, wesentlich breiteren und tieferen Angebotsspektrum jedoch kein außergewöhnlicher Wert, der auf ein signifikantes Angebotsdefizit hindeuten würde. Trotz der im Vergleich zum Basisjahr 2005 gestiegenen Kaufkraft sind die Umsatzzahlen des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels jedoch leicht rückläufig, so dass eine negative Entwicklung der Zentralitätskennziffer zu erkennen ist.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **1,2 m<sup>2</sup>** und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – leicht unter dem Niveau des bundesdeutschen Referenzwerts von rund 1,4 m<sup>2</sup>, ist jedoch im Vergleich zu anderen Kom-

munen ähnlicher Größenordnung als normaler Ausstattungsgrad festzuhalten (Vergleichsdaten aus aktuellen Erhebungen: Hövelhof: 1,2 m<sup>2</sup>, Nottuln: 1,2 m<sup>2</sup>, Sendenhorst 1,1 m<sup>2</sup>, Ascheberg: 1,1 m<sup>2</sup>, Ennigerloh: 1,5 m<sup>2</sup>).

- Erwartungsgemäß liegt der **quantitative Angebotsschwerpunkt** in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Aber auch in allen anderen Warengruppen findet sich ein gewisses Angebot in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, wobei jedoch insbesondere die Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe überwiegend ergänzenden Charakter aufweisen. Dabei sind im Vergleich zur Bestandserhebung im Jahr 2005 relativ konstante bzw. leicht ansteigende Verkaufsflächenausstattungen in den grundversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe zu beobachten, während die Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufen überwiegend rückläufige Verkaufsflächenausstattungen aufweisen. Lediglich im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente ist ein Verkaufsflächenzuwachs (rd. 3.000 m<sup>2</sup>; + 75 %) zu verzeichnen, der jedoch in erster Linie aus der Umstrukturierung bestehender Betriebe resultiert. Größtenteils ergeben sich eher kleinteilige Veränderungen der Verkaufsflächenausstattungen.
- Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im Gemeindegebiet rund **16 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche von rund 2.400 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 13 % der Ladenlokale und rund 11 % der Verkaufsfläche, was den Rahmen üblicher Fluktuationsraten übersteigt und einen gewissen Handlungsbedarf signalisiert. Seit der Erhebung im Jahr 2005 hat sich die leerstehende Verkaufsfläche fast verdoppelt. Dies ist vor allem auf Betriebsaufgaben oder -verlagerungen von verschiedenen Möbel- bzw. Küchenanbietern im Gemeindegebiet (Küchenpartner GmbH, Pedo, Küchen + Wohnkonzepte), aber auch mehrerer kleinteiliger Anbieter zurückzuführen.  
Die Ladenleerstände befinden sich größtenteils (9 Leerstände mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup>; d.h. rund zwei Drittel der leerstehenden Fläche) in Streulagen innerhalb des Gemeindegebiets. Durch die schlechte Wettbewerbsposition kleinteiliger Ladenlokale in Streulagen und oftmals fehlenden Nachfolgern im Zuge des „Generationenwechsels“ haben zahlreiche traditionelle Anbieter im Rahmen des Strukturwandels im Einzelhandel ihren Betrieb aufgeben müssen. In den Herzebrock-Clarholzer Zentren (Hauptgeschäftsbereich Herzebrock und Ortsteilzentrum Clarholz) waren zum Erhebungszeitpunkt 5 Leerstände zu verzeichnen, die überwiegend kleinere Ladenlokale in Rand- oder Nebenlagen betreffen. Dennoch ist hier die Leerstandssituation in besonderem Maße spürbar und relevant für die Attraktivität und Atmosphäre des Gesamtstandorts.

Insgesamt ist ein nahezu konstantes bzw. leicht verbessertes Grundversorgungsangebot bei Gütern des kurzfristigen Bedarfs und ein leicht rückläufiges Ergänzungsangebot von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs zu verzeichnen. Ausdrückliche Ausnahme ist der Verkaufsflächenzuwachs im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente (z.B. Kari Farming).

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Herzebrock-Clarholz, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

**Tabelle 5: Einzelhandelssituation in Herzebrock-Clarholz nach Sortimentsbereichen**

| Warengruppe                                             | Verkaufs-<br>fläche<br>(in m <sup>2</sup> ) | Umsatz<br>(in Mio.<br>Euro) | Kaufkraft<br>(in Mio.<br>Euro) | Zentra-<br>lität |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                              | 7.650                                       | 32,0                        | 34,3                           | 0,93             |
| Blumen / Zoo                                            | 1.050                                       | 1,7                         | 1,7                            | 1,05             |
| Gesundheits- und Körperpflegeartikel*                   | 950                                         | 3,3                         | 5,3                            | 0,62             |
| Papierwaren / Schreibwaren / Bücher                     | 300                                         | 1,4                         | 3,3                            | 0,43             |
| <i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>                 | <i>9.950</i>                                | <i>38,4</i>                 | <i>44,7</i>                    | <i>0,86</i>      |
| Bekleidung / Wäsche                                     | 1.150                                       | 2,9                         | 8,0                            | 0,36             |
| Schuhe / Lederwaren                                     | 500                                         | 1,4                         | 1,9                            | 0,74             |
| GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel                  | 650                                         | 1,7                         | 1,3                            | 1,33             |
| Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente            | 400                                         | 1,2                         | 1,9                            | 0,62             |
| Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel               | 400                                         | 1,0                         | 1,4                            | 0,73             |
| <i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>               | <i>3.100</i>                                | <i>8,2</i>                  | <i>14,4</i>                    | <i>0,57</i>      |
| Wohneinrichtungsbedarf                                  | 300                                         | 0,5                         | 1,9                            | 0,23             |
| Möbel                                                   | 1.300                                       | 1,9                         | 4,9                            | 0,39             |
| Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten                       | 350                                         | 1,2                         | 2,3                            | 0,50             |
| Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Foto | 100                                         | 0,6                         | 6,2                            | 0,10             |
| Medizinische und orthopädische Artikel                  | 50                                          | 0,2                         | 1,2                            | 0,20             |
| Uhren / Schmuck                                         | 50                                          | 0,2                         | 0,9                            | 0,26             |
| Bau- und Gartenmarktsortimente                          | 4.750                                       | 4,7                         | 9,1                            | 0,52             |
| <i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>                 | <i>6.900</i>                                | <i>9,4</i>                  | <i>26,6</i>                    | <i>0,35</i>      |
| <b>Summe / Durchschnitt</b>                             | <b>20.050</b>                               | <b>56,1</b>                 | <b>86,5</b>                    | <b>0,65</b>      |

Quelle: Eigene Zusammenstellung

(Anmerkung: Werte sind gerundet. Eine Abweichung der aufgeführten Gesamtsumme zu den addierten Einzelwerten der jeweiligen Warengruppen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.)

Das Einzelhandelsangebot in Herzebrock-Clarholz weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende **strukturelle Merkmale** auf:

- Mit mehr als **7.600 m<sup>2</sup>** entfällt mit rund 38 % weiterhin der größte Einzelanteil an der Gesamtverkaufsfläche in Herzebrock-Clarholz auf die **nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (**44 Betriebe**, ca. 42 %) ist nach wie vor dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Dies unterstreicht einerseits die Grundversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandorts Herzebrock-Clarholz für die eigene Bevölkerung sowie die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte. Mit einem Verbrauchermarkt, drei Lebensmitteldiscountern und zwei Supermärkten sowie drei Getränkefachmärkten, zahlreichen kleineren Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Le-

bensmittelhandwerks besteht eine sehr gute Angebots- und Betriebsformenmischung. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,46 m<sup>2</sup> liegt über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 – 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner und zeigt einen bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet sehr guten Ausstattungsgrad. Entsprechend nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund **32 Mio. Euro** den weitaus größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Die **Zentralität von rd. 0,93** zeigt per Saldo nur leichte Kaufkraftabflüsse und lässt allenfalls kleine Entwicklungsspielräume in dieser Warengruppe zur Verbesserung der Nahversorgungssituation erkennen.

Seit der Erhebung im August 2005 ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein per Saldo nahezu konstantes Verkaufsflächenangebot zu beobachten. Neben der Verlagerung des Plus-Markts (heute: Netto) an die Clarholzer Straße in Herzebrock haben sich im wesentlichen nur kleinteilige Veränderungen ergeben.

- Auch die Werte in den weiteren **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** spiegeln grundsätzlich eine gute Angebotsausstattung in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wider. Fast 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe *Gesundheits- und Körperpflegeartikel*, die sich im Wesentlichen auf zwei Fachdiscounter und drei Apotheken im Gemeindegebiet, ein Fachgeschäft sowie die Randsortimente der größten Lebensmittelanbieter verteilt. Hier zeigt die Zentralität von 0,62 jedoch deutlichere Kaufkraftabflüsse in die Region auf und lässt einen gewissen Entwicklungsspielraum erkennen.

Das Angebot der Warengruppe *Blumen/Zoo* findet sich neben dem Angebot im Fachmarkt Kari Farming, im Raiffeisenmarkt sowie beim Fachanbieter Alfons Micke überwiegend bei einigen kleinteiligen Anbietern sowie als Randsortiment größerer Lebensmittelmärkte und Drogeriefachdiscountern wieder. In der Warengruppe *Schreibwaren/Papier/Bücher* entfällt ebenfalls mehr als die Hälfte des sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteils auf Randsortimentsangebote (u.a. Zeitungen und Zeitschriften), es sind jedoch auch Fachgeschäfte vorhanden.

Insgesamt entfällt mit fast 10.000 m<sup>2</sup> rund die Hälfte des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und mehr als zwei Dritteln des Umsatzes auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil der Warengruppen dieser Bedarfsstufe (v.a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, verdeutlicht aber auch die Bedeutung dieser Warengruppen für das Grundzentrum Herzebrock-Clarholz. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs liegt bei 0,86 und zeigt trotz einer insgesamt guten Angebotsausstattung leichte Kaufkraftabflüsse.

Insgesamt haben sich in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs seit 2005 nur geringfügige Veränderungen im Einzelhandelsbestand ergeben. Im Bereich Blumen / Zoo hat sich die Verkaufsflächenausstattung vor allem durch die Umstrukturierung des Fachanbieters Kari Farming mehr als verdoppelt, aber auch im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel ist ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 250 m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

- Im Bereich der **mittelfristigen Bedarfsstufe** liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 6 % der Gesamtverkaufsfläche), 8 Betrieben (ca. 7 % aller Herzebrock-Clarholzer Betriebe) und rund 3 Mio. Euro Umsatz vor allem in der Leitbranche *Bekleidung und Wäsche*. Nahezu zwei Drittel dieses Verkaufsflächenangebots entfallen auf Fachangebote in den Herzebrock-Clarholzer Zentren. Das übrige Angebot entfällt über-

wiegend auf einzelne kleinteilige Anbieter in integrierten Lagen sowie Randsortimentsangebote (z.B. bei Lebensmitteldiscountern oder Berufsbekleidung bei diversen Fachanbietern). Das innerstädtische Angebot ist kleinteilig strukturiert und besitzt von der Angebotsbreite und –tiefe eher ergänzenden Charakter, wenngleich einige Anbieter eine hohe Angebots- und Servicequalität aufweisen. Es sind jedoch keine größeren Magnetbetriebe und frequenzerzeugende Filialisten dieser Branche vertreten. Entsprechend zeigt die Zentralität von 0,36 auch deutliche Kaufkraftabflüsse an Angebotsstandorte in der Region, die ein wesentlich breiteres Angebot in dieser Branche bieten können. Die Stärke des Herzebrock-Clarholzer Angebots dieser Branche liegt in den individuellen, überwiegend mittelständischen Betrieben. Angesichts der regionalen Konkurrenzsituation zeigen sich jedoch nur geringe Entwicklungsperspektiven in dieser Branche. Vor allem eine (kleinteilige) Arrondierung des Angebots in den Herzebrock-Clarholzer Zentren ist jedoch mit dem Ziel der Sicherung und dem Erhalt der individuellen Stärke der Zentren durchaus vereinbar.

Die übrigen Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe weisen Verkaufsflächenausstattungen von deutlich weniger als 1.000 m<sup>2</sup> auf und haben ebenfalls lediglich ergänzenden Charakter, da kein breites und umfassendes Angebotspektrum vorgehalten werden kann. In der Warengruppe *Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel* kann zwar eine Zentralität von mehr als 1 verzeichnet werden, dieses Angebot beinhaltet jedoch größtenteils Randsortimente. Neben dem Angebot an Haushaltswarenbedarf bei Lebensmittelanbietern und Drogeriediscountern sowie beim Fachanbieter Sieweke sind dies zum Teil sehr spezialisierte Randsortimentsangebote.

Die Warengruppen *Schuhe/Lederwaren, Spielwaren / Hobbyartikel und Sportartikel/Fahrräder/Camping* sind ebenfalls marginal vertreten und weisen Zentralitäten von weniger als 0,75 auf. Das Angebot besteht größtenteils aus vereinzelt Fachgeschäften (z.B. Schuh Cordes, div. Fahrradhändler) und Randsortimentsangeboten. Insgesamt ist jedoch ein vergleichsweise geringes Angebot zu konstatieren, ein Sportfachgeschäft (mit Sportartikeln und –bekleidung) ist beispielsweise nicht vorhanden.

Mit insgesamt mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rund 20 Betrieben und einem Umsatz von ca. 8 Mio. Euro haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen geringen Anteil am gesamten Einzelhandelsangebot in Herzebrock-Clarholz. Die Angebotsveränderungen seit dem Jahr 2005 zeigen zudem leichte Verkaufsflächenrückgänge aufgrund von vereinzelt Betriebsaufgaben.

Angesichts der Grundversorgungsfunktion der relativ kleinen Gemeinde und der regionalen Angebotsausstattung herrscht ein durchschnittliches Angebotsniveau vor, aus dem sich jedoch kein nennenswerter Entwicklungsspielraum ableiten ließe. In erster Linie ist eine kleinteilige und qualitativ hochwertige Ergänzung des Bestandes anzustreben, wobei die Stärke des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels am ehesten in der Angebots- und Servicequalität sowie der Individualität der Fachanbieter zu sehen ist.

Angebotsausweitungen in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs können zur Steigerung der Kaufkraftbindung an den Standort Herzebrock-Clarholz beitragen, jedoch müssen Ansiedlungen und Erweiterungen unter der Prämisse geschehen, die Angebotsqualität und gute räumliche Struktur zu sichern und weiter zu entwickeln.

- Mit insgesamt fast 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nehmen die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** mehr als ein Drittel des Gesamtverkaufsflächenangebots in Herzebrock-Clarholz ein. Insbesondere die Warengruppen *Bau- und Gartensortimente* und *Möbel* weisen mit zusammen rund 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 7 Mio. Euro Umsatz einen hohen

Angebotsanteil auf. Die Flächenanteile deuten jedoch nicht auf einen besonderen Angebotschwerpunkt innerhalb der Herzebrock-Clarholzer Einzelhandelsstrukturen hin, sondern sind auf die flächenintensive Angebotsform der Anbieter dieser Sortimentsgruppe zurückzuführen. Die sortimentsspezifischen Zentralitäten in diesen Warengruppen liegen, wie auch in den anderen Warengruppen des langfristigen Bedarfs, deutlich unterhalb der 1. Entsprechend der landesplanerischen Versorgungsfunktion und regionalen Angebotsstruktur sind die Kaufkraftabflüsse per Saldo höher, als die Kaufkraftzuflüsse. Insbesondere durch die Nähe zu den Mittel- und Oberzentren der Region ist dies nicht als signifikantes Angebotsdefizit zu werten. Dennoch bestehen kleinere Entwicklungsspielräume, wie die Angebotsausweitung in dieser Warengruppe in der jüngeren Vergangenheit (z.B. Umstrukturierung Kari Farming) zeigt. Mit einem Verkaufsflächenzuwachs von rund 2.000 m<sup>2</sup> ist unter den Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs die größte Veränderung im Verkaufsflächenbestand seit dem Jahr 2005 zu beobachten.

Insgesamt zeigt sich anhand der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenausstattung, als auch anhand der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass – entsprechend der Gemeindegröße und Versorgungsfunktion – vor allem grundversorgungsrelevante Angebote des kurzfristigen Bedarfs in adäquater Angebotsausstattung vorhanden sind. Es ist eine gute Verkaufsflächenausstattung und qualitative Angebotsmischung gegeben.

In den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe ist zwar ebenfalls in jeder Branche ein gewisses Angebot in Herzebrock-Clarholz vorhanden, insgesamt besitzen diese Angebote jedoch eher ergänzenden Charakter, die eine gewisse Grundversorgung auch in diesen Angebotssegmenten bereitstellen. Stärken dieses branchenspezifischen Angebots liegen vor allem in der Individualität und Qualität der Betriebe. Gleichwohl sind teilweise leichte quantitative Defizite in der vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe festzustellen, die einen gewissen Entwicklungsspielraum erkennen lassen. Überwiegend handelt es sich jedoch um Arrondierungsspielräume, aus denen kein akuter Handlungsbedarf abgeleitet werden kann.

Der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Struktur bzw. Größenordnung verdeutlicht diese Einschätzung.

**Tabelle 6: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich**

| Warengruppe                                     | Herzebrock-Clarholz<br>(rd. 16.500 EW) | Vergleichskommunen<br>(10.000 bis 20.000 EW) |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                      | 0,46                                   | 0,40                                         |
| Gesundheits- und Körperpflegeart.               | 0,06                                   | 0,07                                         |
| Papierwaren / Bücher / Schreibwaren             | 0,02                                   | 0,03                                         |
| Bekleidung / Wäsche                             | 0,07                                   | 0,13                                         |
| Schuhe / Lederwaren                             | 0,03                                   | 0,03                                         |
| GPK / Hausrat / Geschenkartikel                 | 0,04                                   | 0,08                                         |
| Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente    | 0,02                                   | 0,02                                         |
| Sportartikel / Fahrräder / Camping              | 0,02                                   | 0,04                                         |
| Unterhaltungselektronik / IT / Telekomm. / Foto | 0,01                                   | 0,02                                         |
| Möbel                                           | 0,08                                   | 0,25                                         |
| Bau- und Gartenmarktsortimente                  | 0,21                                   | 0,36                                         |
| <b>Gesamt*</b>                                  | <b>1,21</b>                            | <b>1,58</b>                                  |

Eigene Darstellung auf Basis der Junker und Kruse Datenbank; Werte aus aktuellen Bestandserhebungen in Vergleichskommunen (2002 – 2009)

- So liegt der Ausstattungsgrad in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit 0,46 m<sup>2</sup>/EW sowohl über dem Durchschnittswert der Vergleichskommunen ähnlicher Größenordnung, als auch über dem **bundesweiten Orientierungswert** von 0,35 – 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner. Angemessene Ausstattungsgrade zeigen sich im interkommunalen Vergleich in den ebenfalls nahversorgungsrelevanten Warengruppen *Gesundheits- und Körperpflegeartikel* und *Schreibwaren/Papier/Bücher*.
- Insbesondere in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs weist die Herzebrock-Clarholzer Angebotsstruktur aus rein quantitativer Sicht jedoch niedrige Ausstattungsgrade auf. Vor allem in der Leitbranche **Bekleidung/Wäsche** sowie auch in den Warengruppen **Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Geschenkartikel** und **Sportartikel/Fahrräder/Camping** liegen die durchschnittlichen Ausstattungsgrade in Kommunen zwischen 10.000 und 20.000 Einwohnern beinahe doppelt so hoch. Auch bei langfristigen Bedarfsgütern sind unterdurchschnittliche Angebotsausstattungen zu verzeichnen. Dieses schmale Ergänzungsangebot in Herzebrock-Clarholz ist vor allem auf die bipolare, kleinteilige Angebotsstruktur sowie die ausgeprägte regionale Konkurrenzsituation zurückzuführen. Diesbezügliche Entwicklungsspielräume sind im Zusammenhang mit der Stärkung und Entwicklung der qualitativen und räumlichen Angebotsstruktur in Herzebrock-Clarholz zu sehen.

Insgesamt ergibt sich ein **Ausstattungsgrad** von **1,2 m<sup>2</sup>** pro Einwohner. Die sortimentspezifischen Ausstattungen in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe weisen überwiegend zwar leicht unterdurchschnittliche Werte auf und lassen gewisse quantitative Angebotsdefizite erkennen, ein akuter Handlungsbedarf lässt sich jedoch daraus nicht ableiten. Es ergeben sich kleinteilige Entwicklungsspielräume. Demgegenüber ist ein überdurchschnittliches

Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und normale Ausstattungsgrade bei Gütern des täglichen Bedarfs festzustellen. Insgesamt wird Herzebrock-Clarholz seiner Grundversorgungsfunktion unter Berücksichtigung der regionalen Konkurrenzsituation durchaus gerecht. Entwicklungsspielräume sind im Zusammenhang mit einer qualitativen und räumlich sinnvollen Entwicklung des Einzelhandelsstandorts Herzebrock-Clarholz zu sehen. In einem weiteren Schritt wird daher die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Gemeindegebiet näher betrachtet.

## 4.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots

---

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Herzebrock-Clarholz kristallisieren sich vor allem zwei **räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind.

- Hierbei handelt es sich in erster Linie um den **Hauptgeschäftsbereich** im Ortsteil Herzebrock, der den historischen und siedlungsräumlichen Kern des Ortsteils Herzebrock sowie den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Gemeinde Herzebrock-Clarholz bildet. Der Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich über einen ausgedehnten Bereich nördlich der B 64 im Dreieck zwischen Kirchplatz im Norden, Paul-Craemer-Platz im Süden und dem Kreuzungsbereich Uthofstraße / Bahnhofstraße / Debusstraße im Westen. Zentrale Lage mit der höchsten Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz ist der Kreuzungsbereich Debusstraße / Konrad-Adenauer Straße mit einem Rewe-Supermarkt als wichtigem Frequenzbringer. Nebenlagen bilden die Uthofstraße, die südlich abzweigende Le-Chambon-Straße, das städtebaulich-historische Ensemble um den Kirchplatz sowie (eingeschränkt) die östlich verlaufende Gildestraße. Der Einzelhandel ist eingebettet in dichte Bebauungsstrukturen mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. An diesen zentralen Bereich schließen sich überwiegend Wohngebiete mit Einzelhausbebauung an.
- Auch der Ortsteil Clarholz verfügt über zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Kernbereich des Ortsteils, an denen die Betriebe untereinander von Synergieeffekten profitieren. Dieses **Ortsteilzentrum** an der Beelener Straße im Bereich zwischen Marktplatz und Einmündung Marienfelder Straße übernimmt Grundversorgungsfunktionen für den Ortsteil Clarholz und die angrenzenden ländlichen Gebiete und weist diesbezüglich eine relative Zentralität auf. Gleichwohl umfasst das Angebotsspektrum in erster Linie Sortimente der Grundversorgung, mit Schwerpunkten in nahversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, so dass dieses Zentrum als Nahversorgungszentrum (i.S.d. § 24a LEPro NRW) einzustufen ist.
- Neben diesen zentralen Bereichen ist aus einzelhandelsseitiger Sicht vor allem die Durchfahrtsstraße B 64 als Einzelhandelsstandort zu nennen. In vereinzelt Teilabschnitten der Hauptverkehrsachse (z.B. in den Einmündungsbereichen zur Gildestraße und Industriestraße sowie am Bahnhof) befinden sich punktuelle Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die jedoch jeweils kein Zentrum bilden, sondern sich in aufgelockertem Geschäftsbesatz mit

teilweise geringer Nutzungsdichte entlang der straßenbegleitenden Bebauung erstrecken. Die dort vorhandenen Betriebe (u.a. die Lebensmitteldiscounter Aldi und Plus) bieten gleichzeitig eine verkehrsgünstige Lage sowie einen funktionalen Bezug zu den umliegenden Wohngebieten und spielen daher auch im Sinne der wohnortnahen Versorgung eine wichtige Rolle.

Ferner gibt es neben diesen räumlichen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben auch verschiedene Einzelbetriebe von hoher Bedeutung für die Herzebrock-Clarholzer Einzelhandelsstruktur. Dies sind vor allem solitäre Nahversorgungsstandorte (Einzelbetriebe), die aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Strukturen zwar keinen Zentrencharakter aufweisen, dennoch aber einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet leisten.

Karte 2: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Herzebrock



Quelle: Eigene Darstellung

**Karte 3: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Clarholz**

Quelle: Eigene Darstellung

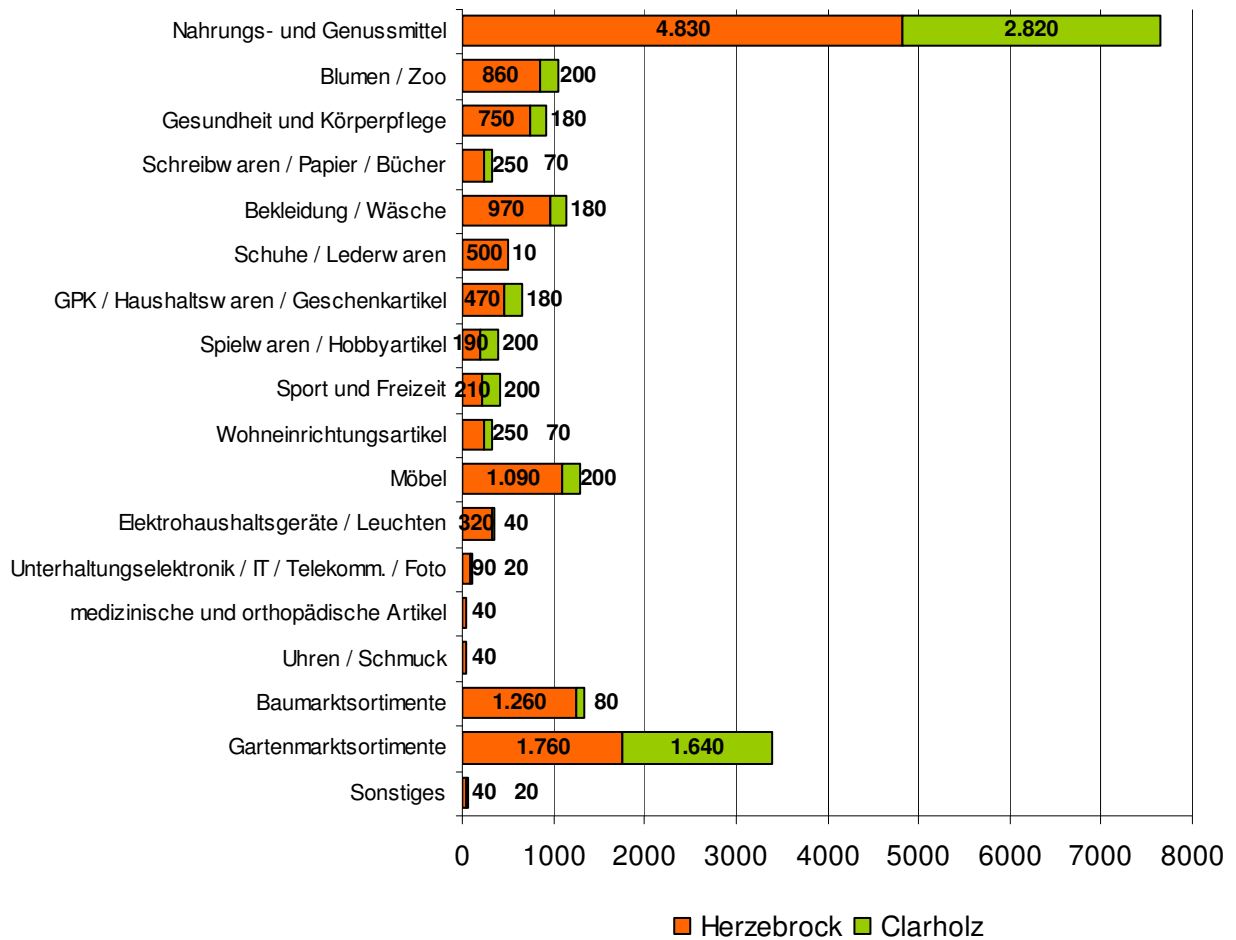
Hinsichtlich der Angebotsbreite und –tiefe übernimmt am ehesten das Angebot im Herzebrocker Zentrum Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet. Die Angebote im Ortsteil Clarholz dienen fast ausschließlich der Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Entsprechend liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt im Ortsteil Herzebrock:

**Tabelle 7: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die Herzebrock-Clarholzer Ortsteile**

| Ortsteil            | Verkaufs-<br>fläche | Anteil an Ge-<br>samtver-<br>kaufsfläche | Anzahl der<br>Betriebe | Anteil der Be-<br>triebe je<br>Ortsteil in % |
|---------------------|---------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| Ortsteil Herzebrock | rd. 13.900          | ca. 70 %                                 | 78                     | 74 %                                         |
| Ortsteil Clarholz   | rd. 6.100           | ca. 30 %                                 | 27                     | 26 %                                         |
| <b>Gesamt</b>       | <b>rd. 20.000</b>   | <b>100 %</b>                             | <b>105</b>             | <b>100 %</b>                                 |

Eigene Zusammenstellung auf Basis eigener Erhebungen des Büros Junker und Kruse im Mai 2009

**Abbildung 1: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die Herzebrock-Clarholzer Ortsteile (sortimentsspezifische Betrachtung in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**



Eigene Zusammenstellung auf Basis eigener Erhebungen des Büros Junker und Kruse im Mai 2009

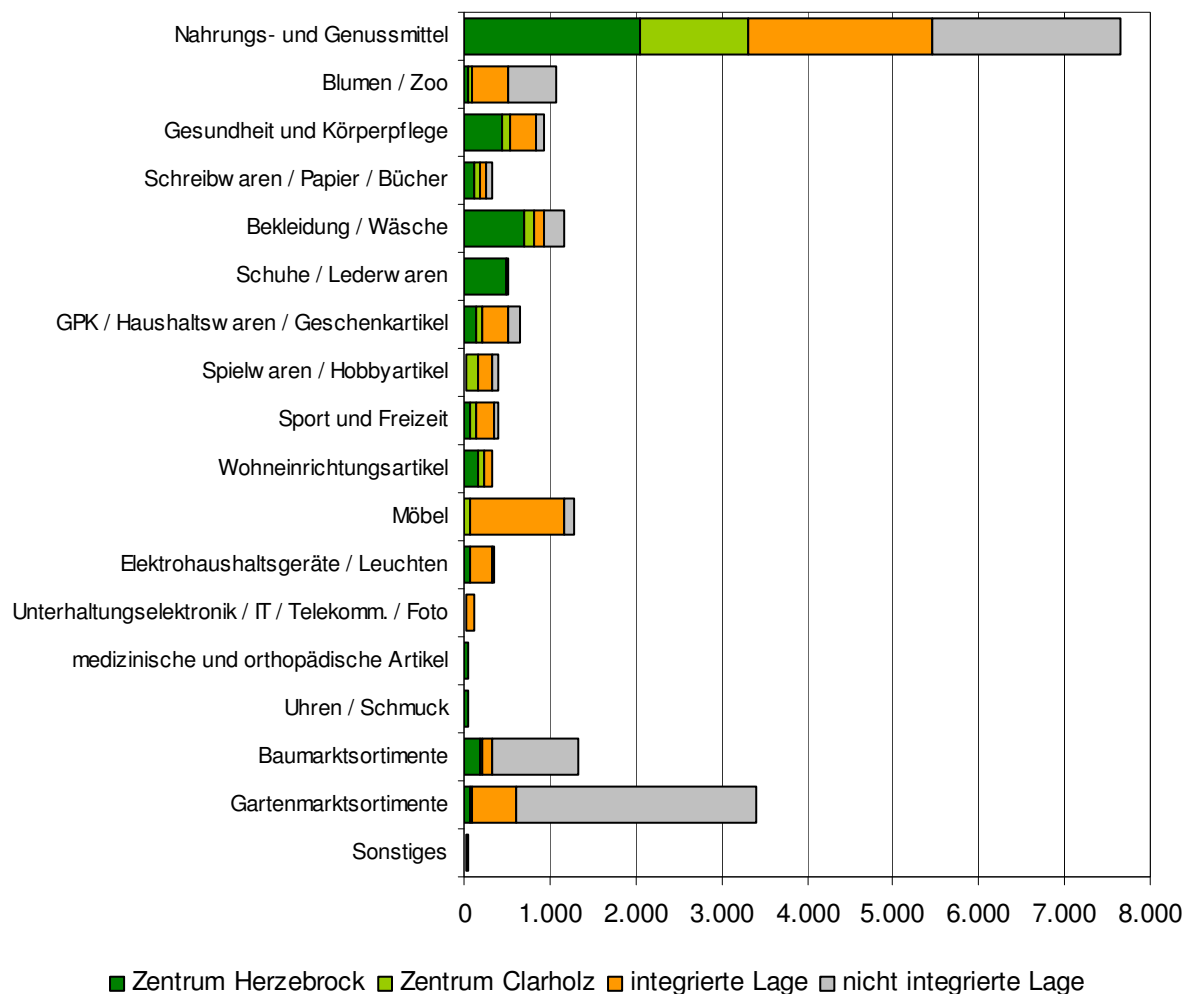
Zur Beurteilung der lokalen Einzelhandelssituation und möglichen Handlungsbedarfs in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ spielt jedoch vor allem die siedlungsräumliche und städtebauliche Integration der Betriebe eine bedeutende Rolle. In den folgenden Betrachtungen soll daher die diesbezügliche räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots näher betrachtet werden. Dabei spielt insbesondere die räumlich funktionale Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen sowie die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer **städtebaulichen Lage, d.h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration** in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche eine besondere Rolle (vgl. Kap. 2.3).

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d.h. der Unterscheidung zwischen

- der Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO (Hauptgeschäftsbereich Herzebrock, Nahversorgungszentrum im Ortsteil Clarholz)

- sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen**, d.h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordneten Standorte oder
- **städtebaulich nicht integrierten Lagen**, d.h. Gewerbe- und Industriegebieten, „Grüne-Wiese“-Standorte, Standorte im Außenbereich, zeigt folgendes Bild<sup>5</sup>:

**Abbildung 2: Räumliche Verteilung der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nach Lagen – sortiments-spezifische Betrachtung in m² Verkaufsfläche**



Quelle: Eigene Einzelhandelserhebung in Herzebrock-Clarholz im Februar 2009

- Mit etwas mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche entfallen nur knapp **10 % des gesamten Verkaufsflächenangebots der Gemeinde** auf den Hauptgeschäftsbereich im **Herzebrocker Hauptgeschäftsbereich**, wobei dort mehr als ein Drittel aller Herzebrock-Clarholzer Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind.  
Dies spiegelt die Konzentration kleinteiliger (Fach-)Einzelhandelsbetriebe im Herzebrocker Hauptgeschäftsbereich wider, die wiederum ein besonderes Qualitätsmerkmal dieses Stand-

5 Eine detailliertere Abgrenzung und Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche und räumliche Definition der Sonderstandorte erfolgt im Kapitel 7 dieser Untersuchung.

orts ist. Der Anteil am gesamtstädtischen Angebot zeigt derzeit jedoch eine quantitativ schwache Position des Hauptgeschäftsbereichs gegenüber anderen Standorten im Gemeindegebiet und ist daher der städtebaulichen (Versorgungs-)Funktion dieses Standorts – unabhängig von qualitativen Bewertungen des Angebots – nicht angemessen. Positiv zu werten ist insbesondere die Angebotskonzentration der zentrenrelevanten Leitbranchen Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren im Hauptgeschäftsbereich sowie die Existenz eines Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer.

- Ein **großer Einzelanteil (33 %)** der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche entfällt auf **städtebaulich integrierte Streulagen**. Fast die Hälfte dieses Angebots entfällt auf nahversorgungsrelevante Angebote der kurzfristigen Bedarfsstufe und somit Angebote der wohnortnahen Grundversorgung.  
Mit mehr als 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen rund **7 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf das **Nahversorgungszentrum** im Ortsteil Clarholz. Auch dieses Angebot umfasst vor allem grundversorgungsrelevante Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe und verdeutlicht die Nahversorgungsfunktion dieses Standorts.
- Auffällig ist der in einigen Sortimenten vergleichsweise hohe **Angebotsanteil der nicht integrierten Lagen**. Mit rund 7.350 m<sup>2</sup> befinden sich knapp **37 %** der Gesamtverkaufsfläche außerhalb der Zentren und Wohnsiedlungsbereiche. Ist diese Feststellung für die in der Regel als nicht-zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente typisch, so sind hohe Anteile an in der Regel als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant einzuordnenden Warengruppen, wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation oder Glas/Porzellan/Keramik kritisch zu bewerten. Eine solche räumliche Verschiebung zentrenrelevanter Angebote an nicht integrierte Standorte und periphere Lagen hat in Herzebrock-Clarholz bislang noch nicht stattgefunden, was nicht zuletzt auf eine konsequente Ansiedlungspolitik in den letzten Jahren zurückzuführen ist. Angesichts einer insgesamt guten Angebotsausstattung in Herzebrock-Clarholz und in der Region hätte eine solche räumliche Verteilung einen massiven **Konkurrenzwettbewerb** zwischen diesen überwiegend autokundenorientierten Standorten zu Standorten in zentralen Lagen und Nahversorgungsstandorten zur Folge.

Derzeit besteht insgesamt eine relativ ausgewogene räumliche Angebotsverteilung in Herzebrock-Clarholz mit einer positiv zu wertenden Konzentration auf ausgewählte Angebotsstandorte. Seit der Erhebung im Jahr 2005 ist eine nahezu konstante räumliche Verteilung des Angebots gegeben. Gleichwohl ist eine drohende (und in Teilen sogar bereits bestehende) räumliche Angebotsverschiebung und **innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen den Zentren und städtebaulich nicht integrierten Lagen kritisch zu bewerten. Gerade Angebotsüberschneidungen in zentrenrelevanten Angeboten können nicht selten städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Bereiche wie z.B. dem Herzebrocker Hauptgeschäftsbereich mit sich bringen.

## Großflächiger Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz

- Aktuell bestehen in Herzebrock-Clarholz **5 großflächige Anbieter**<sup>6</sup> mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup>. Obwohl diese Betriebe weniger als 5 % aller Anbieter präsentieren, weisen sie fast **30 % der gesamten Verkaufsfläche in der Gemeinde** auf.
- **Ein Großteil** dieses Angebots entfällt auf die Warengruppen **Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel**, was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen ist.
- 2 großflächige Betriebe mit zusammen fast 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen auf Anbieter der **Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel**. Dies sind die großen Lebensmittelanbieter K&K in der Industriestraße und REWE in der Debusstraße im Herzebrocker Zentrum.
- Größter Anbieter ist der **Verbrauchermarkt K&K** mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- **Zwei Drittel des Verkaufsflächenangebots** der großflächigen Betriebe befinden sich an peripher gelegenen, **städtebaulich nicht integrierten Standorten**.

Eine im Einzelhandel allgemein zu beobachtende Entwicklungstendenz zur zunehmenden **Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte** hat in Herzebrock-Clarholz bislang jedoch noch nicht stattgefunden. Die landesplanerischen Grundsätze des § 24a LEPro NRW zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bieten in diesem Zusammenhang eine bedeutende Orientierungshilfe zur Sicherung und Entwicklung der Funktionalität der Zentren. Eine Verschiebung zentrenrelevanter Angebote an Standorte in Gewerbegebieten oder „Grüne-Wiese“-Standorte, droht jedoch weiterhin v.a. auch durch die mögliche Neuansiedlung oder Verlagerung nicht-großflächiger Anbieter. Gerade Lebensmittel- und Fachdiscounter operieren oft bewusst unterhalb der Grenze der Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Abhängig von den angebotenen Sortimenten kann dies eine **ruinöse Konkurrenzsituation** dieser Standorte zu zentralen und integrierten Einzelhandelslagen und eine damit einhergehende Verschärfung der Wettbewerbssituation bedeuten, die v.a. die **Funktionsfähigkeit** der empfindlichen Angebotsstrukturen in den **Herzebrock-Clarholzer Zentren** bedroht und zudem in der Regel eine **Ausdünnung der Grundversorgung** zur Folge hat. Die deutliche Leerstandssituation in Teilbereichen des Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiets und die z.T. noch immer ausbleibende Investitionsbereitschaft in solche Immobilien sind nicht zuletzt auch Anzeichen eines verschärften absatzwirtschaftlichen Wettbewerbs zwischen unterschiedlich gearteten Standorten. Mit Blick auf die zukünftige Gemeinde-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Konzentration des Einzelhandelsangebots auf bestimmte städtebaulich-funktionale Zentren und eine Entschärfung der vorherrschenden Konkurrenzsituation weiter zu forcieren. Insbesondere die Konzentration und Struktur des Einzelhandelsangebots im Hauptgeschäftsbereich gilt als wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Herzebrock-Clarholz. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbe-  
**reich Hauptgeschäftsbereich als wichtigster Versorgungsstandort im Gemeindegebiet** zukünftig zu sichern und zu fördern, ergänzende Standorte sind zentrenverträglich zu gestalten.

6 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

### 4.3 Wohnortnahe Grundversorgung in Herzebrock-Clarholz

---

In der Gesamtschau zeigt sich für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine **quantitativ angemessene Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,46 m<sup>2</sup> pro Kopf** und liegt somit über dem bundesweiten Vergleichswert von 0,35 – 0,4 m<sup>2</sup> / EW. Der **Zentralitätswert** von **0,93** liegt nur leicht unterhalb des Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) und lässt allenfalls leichten Entwicklungsspielraum erkennen.

Die **qualitative Angebotsmischung** aus Verbrauchermarkt, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Ergänzt werden die größeren Anbieter durch zahlreiche kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe.

In einem nächsten Schritt muss vor allem die **räumliche Verteilung** des nahversorgungsrelevanten Angebots näher betrachtet werden. Bei einer solchen räumlich differenzierten Betrachtung der Angebotssituation wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel deutliche räumliche Unterschiede in den Gemeindeteilen gibt. Zudem muss im Hinblick auf eine wohnortnahe Grundversorgung vor allem die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelbetriebe als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. In den nachfolgenden Karten werden die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in den Herzebrock-Clarholzer Ortsteilen mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt.

**Karte 4: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Ortsteil Herzebrock mit fußläufigen Einzugsbereichen (600 m-Radius)**



Quelle: Eigene Darstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung mit Stand Mai 2009

- Der Angebotsschwerpunkt des nahversorgungsrelevanten Angebots an Gütern des überwiegend täglichen Bedarfs befindet sich mit fast 6.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rd. 67%) im **Ortsteil** Herzebrock und dort speziell bei den Angeboten der großflächigen Anbieter (u.a. Verbrauchermarkt K&K und Supermarkt REWE). Die räumliche Verteilung der Lebensmittelanbieter zeigt eine nahezu flächendeckende fußläufige Versorgung. Räumliche „Versorgungslücken“ bestehen – wie in kleineren, dünn besiedelten Gemeinden jedoch üblich – nur in den Siedlungsrandbereichen, ansonsten liegt der Großteil der Wohnsiedlungsbereiche im fußläufigen Einzugsbereich eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters.

**Karte 5: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Ortsteil Clarholz mit fußläufigen Einzugsbereichen (600 m-Radius)**



Quelle: Eigene Darstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung mit Stand Mai 2009

- Die Nahversorgung im Ortsteil **Clarholz** ist mit einem Supermarkt, einem Lebensmitteldiscounter, einem kleinen Lebensmittelladen und zwei Getränkemärkten sowie kleinteiligen Ergänzungsangeboten als gut zu bezeichnen. Insgesamt ist ein Verkaufsflächenangebot von rund 2.800 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhanden, so dass hier eine sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung von 0,45 m<sup>2</sup>/Einwohner vorliegt. Positiv zu werten ist die Konzentration der Anbieter auf das Ortsteilzentrum, auch wenn die nördlich und östlich gelegenen Siedlungsrandbereiche nicht innerhalb eines fußläufigen 600 m – Radius der Anbieter liegen.
- Zwar sind in den Siedlungsbereichen somit leichte räumliche Angebotslücken zu verzeichnen, durch die geringen Einwohnerzahlen und die bipolare Siedlungsstruktur ist der Aufbau eines umfangreicheren Nahversorgungsangebots in allen Siedlungsbereichen der Ortsteile aufgrund der geringen Mantelbevölkerung jedoch deutlich erschwert. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentsspezifische Kaufkraft in den Wohnsiedlungsgebieten bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht überwiegend keine ausreichende ökonomische Basis für die

Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen.

Eine diesen Siedlungsbereichen zugeordnete Nahversorgung kann somit in erster Linie über kleinteilige Betriebe (Lebensmittelläden / Frischemärkte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks) bestmöglich gewährleistet werden und ist im Vergleich zur Situation in vergleichbaren Kommunen ähnlicher Größenordnung als ausgesprochen positiv zu werten. Der Aufbau eines darüber hinaus gehenden Angebotes ist kaum realisierbar bzw. mit großer Wahrscheinlichkeit mit Auswirkungen auf das bestehende Angebot in den Zentren und an den sonstigen Nahversorgungsstandorten verbunden.

Anhand der bereits bestehenden quantitativen Ausstattungsgrade im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist nur noch eingeschränkt Spielraum für die Ansiedlung neuer Märkte gegeben. Anzustreben ist vor allem eine Sicherung der guten räumlichen Verteilung des Angebots, wobei die Neuansiedlung oder Verlagerung von Lebensmittelanbietern kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Zentren sowie die bestehende Nahversorgungsstruktur zu überprüfen sind.

Insgesamt ist die räumliche Nahversorgungssituation der Bevölkerung, gemessen an den siedlungsstrukturellen Voraussetzungen, trotz kleinerer Defizite als äußerst zufriedenstellend zu beurteilen. Anzustreben ist v.a. eine qualitative Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Standorte sowie ggf. eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation, beispielsweise durch kleinteilige Arrondierungen in den Wohnsiedlungsbereichen, vor allem aber in den Zentren.

#### **4.4 Fazit der Bestandsanalyse**

---

- Mit 105 Einzelhandelsbetrieben auf rund 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche präsentiert sich die Gemeinde Herzebrock-Clarholz derzeit als **funktionsfähiger Grundversorgungsstandort** mit einer angemessenen Angebotsausstattung über fast alle Warengruppen. Es sind vor allem Angebote aus den Hauptbranchen der kurzfristigen Bedarfsstufe zu finden, während Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe zum Teil nur in geringerer Angebotsbreite und –tiefe vertreten sind (Ergänzungsangebote). Unter Berücksichtigung der regionalen Angebots- bzw. Konkurrenzsituation zeigen sich jedoch kaum signifikante Angebotslücken. Entwicklungspotenzial besteht vor allem zugunsten kleinteiliger Angebotsarrondierungen, insbesondere auch im mittelfristigen Bedarfsbereich.
- Ein **Umsatzschwerpunkt** ergibt sich erwartungsgemäß in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt werden derzeit jährlich rund 56 Mio. Euro im Herzebrock-Clarholzer Einzelhandel umgesetzt. Mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 86,5 Mio. Euro weist Herzebrock-Clarholz ein im regionalen Vergleich **leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau** auf.
- Die **regionale Ausstrahlungskraft** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist aufgrund der landesplanerischen Funktion als Grundzentrum, der verkehrlichen und siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sowie der regionalen Konkurrenzsituation von untergeordneter Bedeutung, was sich auch in der Gesamtzentralität von 0,65 und den somit per Saldo bestehenden

Kaufkraftabflüssen widerspiegelt. Hauptkonkurrenzstandorte aus Einzelhandelssicht sind vor allem das nahegelegene Oberzentrum Bielefeld und die benachbarten Mittelzentren Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück.

- Der **Hauptgeschäftsbereich** im Ortsteil Herzebrock ist ein attraktiv gestaltetes, relativ gut ausgestattetes Zentrum mit einer erfreulich hohen Angebotskonzentration in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und einem schmalen Ergänzungsangebot in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs. Dabei bilden sowohl der z.T. aufwändig gestaltete öffentliche Raum als auch der Anteil des qualitativ hochwertigen, individuellen Facheinzelhandels besondere Stärken dieses bedeutendsten Herzebrock-Clarholzer Einzelhandelsstandorts. Nachteilig zu werten ist das vergleichsweise schmale bzw. sogar fehlende Ergänzungsangebot in einigen zentrenrelevanten Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, was jedoch in erster Linie auf die fehlende Nachfrage durch die geringe Mantelbevölkerung und die bipolare Siedlungsstruktur zurückzuführen ist.
- Der Herzebrocker Hauptgeschäftsbereich wird funktional ergänzt durch die grundversorgungsrelevanten Angebote im **Ortsteilzentrum Clarholz** sowie mehrere **solitär gelegene Nahversorgungsstandorte** im Gemeindegebiet. Daneben existieren auch zahlreiche Anbieter in Streulage. Ein ergänzender **Fachmarktstandort** für großflächige Anbieter mit vorwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten hat sich im Gemeindegebiet bislang nicht entwickelt. Hier ergänzen einzelne, überwiegend autokundenorientierte Standorte (Einzelbetriebe) in gewerblich geprägten Lagen die Angebotsstruktur in den Zentren und Wohnsiedlungsbereichen. Insgesamt weist der Herzebrock-Clarholzer Einzelhandel (noch) eine erfreuliche Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche und integrierte Standorte in den Wohnsiedlungsbereichen der Gemeinde auf. Eine Verschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte hat bislang nur vereinzelt stattgefunden. Das Angebot an autokundenorientierten bzw. städtebaulich nicht-integrierten Lagen besteht überwiegend noch aus nicht zentrenrelevanten Angeboten, wie z.B. Gartenmarktsortimenten oder Möbeln.
- Insgesamt ist eine gute qualitative Angebotsstruktur zu verzeichnen, die auch im Vergleich zu anderen Kommunen ein besonderes Positivmerkmal des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels darstellt. Problematisch ist dennoch eine drohende **innerkommunale Konkurrenzsituation** zwischen städtebaulich-funktionalen Zentren (wie z.B. dem Herzebrocker Hauptgeschäftsbereich als auch dem Ortsteilzentrum Clarholz) auf der einen Seite und peripher gelegenen Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf der anderen Seite. Angesichts der überwiegend guten Angebotsausstattungsgrade im Einzelhandel haben Angebotsüberschneidungen, insbesondere in üblicherweise nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen, einen verschärften Konkurrenzettbewerb dieser unterschiedlich strukturierten Standorte zur Folge. Aufgrund der hohen Bedeutung für die Grundversorgungsfunktion der Gemeinde spielen in diesem Zusammenhang vor allem auch Angebote der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine wichtige Rolle.

Es ist festzuhalten, dass der Herzebrock-Clarholzer Einzelhandel eine quantitativ ausgewogene Angebots- und Nachfragestruktur im kurzfristigen Bedarfsbereich aufweist. Schmalere Angebote bestehen in den Ergänzungsangeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei angesichts der regionalen Konkurrenzsituation kaum nennenswerte Entwicklungsspielräume ermittelt werden können. Hervorzuheben ist die individuelle Angebotsqualität und die städtebaulich positive räumliche Verteilung des Angebots. Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist vor allem diese

bestehende funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche (insbesondere den Herzebrocker Hauptgeschäftsbereich und das Ortsteilzentrum Clarholz) weiter herauszuarbeiten und eine quantitative Arrondierung der Angebotsstruktur anzustreben.

## 5 Entwicklungsspielräume des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandels

Im Folgenden werden die aktuellen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in Herzebrock-Clarholz auf gesamtgemeindlicher Ebene sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen für einzelne Standorte dargestellt. Diese Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Spielräume (und des daraus abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfs) für den Einzelhandel in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz bildet eine wichtige Entscheidungsbasis für Politik, Gemeinde und Einzelhandel. Eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen kann bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung zusätzliche Kaufkraft an den Standort Herzebrock-Clarholz binden.

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Herzebrock-Clarholz nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der Herzebrock-Clarholzer Zentren- und Nahversorgungsstruktur führen können. Solche Entwicklungen, die sowohl generell als auch sortiments- und größenspezifisch den Zielen der Gemeindeentwicklung entgegen stehen, können anhand dieser Berechnungen ermittelt und ggf. planerisch unterbunden werden. Sinn und Zweck der Berechnungen ist es jedoch nicht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen oder zusätzliche, die Verkaufsflächenpotenziale überschreitende Anbieter grundsätzlich auszuschließen.

- Zu den **möglicherweise kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i.S.d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO (z.B. des Hauptgeschäftsbereichs bzw. dem Ortsteilzentrum) oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung dieser zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.
- Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Herzebrock-Clarholz führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels im Gemeindegebiet beitragen.

Alle diese generellen Aussagen stehen jedoch unter der Prämisse, dass Vorhaben und Planungen mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts<sup>7</sup> vereinbar sind!

Bei der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume fließen folgende Parameter mit in die

<sup>7</sup> Die Ziele werden in Kapitel 6.2 explizit dargestellt.

Berechnungen ein:

- Die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, wobei von konstanten bis leicht steigenden Bevölkerungszahlen ausgegangen werden kann.
- Die **Entwicklung der Kaufkraft**, wobei hier inflationsbereinigt insgesamt ein nahezu gleichbleibendes Volumen zugrunde gelegt wurde.
- Die aktuelle **Angebotssituation** (Verkaufsflächenausstattung, Umsätze) und die **Kaufkraftbindung**, die je nach Warengruppe unterschiedlich zu beurteilen ist.
- Die **Zentralitätswerte**, die sich aus der Gegenüberstellung der lokal vorhandenen Kaufkraft zu den Umsätzen der bestehenden Herzebrock-Clarholzer Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung verschiedener weiterer Einflussfaktoren ergeben und einen Maßstab für die Ausstrahlungskraft des sortimentspezifischen Angebots in Herzebrock-Clarholz darstellen.

Darüber hinaus werden auch qualitative Aspekte in die Bewertung der Verkaufsflächenspielräume mit eingestellt, da rein quantitative Ergebnisse nicht ausreichen, der besonderen Situation in Herzebrock-Clarholz gerecht zu werden.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in ausgewählten Warengruppen ein gewisser absatzwirtschaftlicher Spielraum. Angebotsausweitungen sind jedoch nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten.

- In den **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** ergeben sich leichte Arrondierungsspielräume. Unter Nahversorgungsgesichtspunkten kann die Ausweitung der Angebote im Bereich *Nahrungs- und Genussmittel* bzw. *Gesundheits- und Körperpflegeartikel* – trotz angemessener Ausstattungsgrade und guter räumlicher Verteilung der Anbieter sowie rechnerisch eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume auf Ebene des gesamten Gemeindegebiets – durchaus sinnvoll und wünschenswert sein, sofern dadurch eine **Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung** zu erwarten ist. Dies gilt beispielsweise für Siedlungsbereiche mit leichten räumlichen Angebotsdefiziten (wie z.B. den nördlichen und östlichen Siedlungsbereich im Ortsteil Clarholz oder im nördlichen Bereich des Ortsteils Herzebrock ; vgl. Kapitel 4.3). Die Größenordnung solcher Angebotsausweitungen zur Nahversorgung muss sich jedoch an den Nachfragestrukturen im unmittelbaren Einzugsbereich (d.h. dem jeweils umliegenden Siedlungsbereich) orientieren, damit keine Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen sowie die zentralen Versorgungsbereiche in Herzebrock-Clarholz zu vermuten sind. Angesichts der geringen Bevölkerungszahl und Siedlungsdichte in den Herzebrock-Clarholzer Ortsteilen kann es sich hierbei jedoch nur um Betriebe handeln, die deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) liegen, beispielsweise Nachbarschaftsläden, sog. „Convenience-Stores“, Kiosks/Tankstellenshops, Betriebe des Lebensmittelhandwerks o.ä.. Andernfalls ist mit städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Folge von Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen.
- Die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** haben innerhalb der Angebotsstruktur in Herzebrock-Clarholz einen eher ergänzenden Charakter und sind – entsprechend der Grundversorgungsfunktion der Gemeinde – heute, aus rein quantitativer Sicht, in verhält-

nismäßig geringem Umfang vertreten. Auch hier besteht ein gewisser Entwicklungsspielraum zur Arrondierung des Angebots. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie eine zentrenverträgliche Sicherung und Ergänzung des Bestandes anzustreben, die Erweiterungen im üblichen Rahmen (d.h. überwiegend kleinteilige Fachangebote) durchaus beinhaltet. Oberste Prämisse ist, dass zusätzliche Angebote zu einer Attraktivierung der Angebotsstruktur beitragen, beispielsweise durch eine qualitative Ergänzung oder weitere räumliche Konzentration des Angebots in den zentralen Versorgungsbereichen. Zusätzliche Angebote könnten zu einem attraktiveren Branchenmix in Herzebrock-Clarholz beitragen. Der **Vorrangstandort** für solche Angebotserweiterungen ist in jedem Fall der Hauptgeschäftsbereich im Ortsteil Herzebrock, da dieser den bedeutendsten Einzelhandelsstandort der Gemeinde mit Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet darstellt.

- Auch die **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe** haben ergänzenden Charakter, so dass auch hier kein nennenswertes Entwicklungspotenzial aufgezeigt werden kann. Während das Potenzial in den Sortimenten Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Computer und Zubehör für Ergänzungen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere dem Hauptgeschäftsbereich) vorzusehen ist, sind Ergänzungen in den Bereichen Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente auch außerhalb der Zentren zulässig und sinnvoll. Hier ist im Einzelfall die Verträglichkeit eines Vorhabens je nach Standortwahl, Größenordnung sowie dem Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente zu prüfen.

Quantitativ begrenzte absatzwirtschaftliche Spielräume sollen nicht dazu dienen, qualitative und räumliche Angebotsverbesserungen zu verhindern. Entscheidend ist stets, **Vorhaben nach Lage, Art und Maß und der daraus resultierenden Verträglichkeit** mit der örtlichen Einzelhandelsituation **zu beurteilen**. Ein übergeordnetes Leitmotiv der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte daher – trotz ggf. bestehender Entwicklungspotenziale – weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Sicherung und Verbesserung der Angebotssituation sein.

Um ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufzustellen, ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen sowie die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob, und wenn ja, welche Bereiche im Gemeindegebiet zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen (Entwicklungsbereiche) bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind (Tabubereiche). Hierzu wurden bereits während der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2006 konkrete gemeindeentwicklungspolitische Zielvorstellungen formuliert.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Grundzentrum sichern
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsteilen stärken
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf ausgewählte Standorte beitragen
- ...bestehende Anbieter gesichert werden (z.B. wohnortnahe Versorgung)
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

## 6 Leitbild und Zielsetzung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

---

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation sowie die Überlegungen zu bestehenden Entwicklungsspielräumen zeigen, dass eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung grundsätzlich zusätzliche Kaufkraft an den Einzelhandelsstandort Herzebrock-Clarholz binden kann, jedoch nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet und gleichzeitig auch der Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur in Herzebrock-Clarholz insgesamt führen können. Dementsprechend ergeben sich Entwicklungsspielräume nur für gemeindeentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte im Sinne einer **räumlichen und qualitativen Sicherung und Verbesserung** der Angebotssituation.

### 6.1 Übergeordnetes Leitbild der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

---

Auf Basis der aktuellen Rahmendaten sowie der in der Untersuchung aus dem Jahr 2006 formulierten Überlegungen können allgemeine Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden. Diese sollen dazu dienen, den Einzelhandelsstandort Herzebrock-Clarholz seinen Potenzialen entsprechend zu fördern. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und weiter zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und ein Entwicklungsfokus auf die integrierten Zentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung zu setzen.

Einzelhandelsansiedlungen und –erweiterungen sind sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Versorgungsfunktion von Herzebrock-Clarholz als Grundzentrum sichern
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereich und Ortsteilzentrum) stärken
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf gemeindeentwicklungspolitisch sinnvolle Standorte beitragen
- ...die wohnungsnahe Grundversorgung verbessert bzw. gesichert wird,
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

Das im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 formulierte **Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“** gilt diesbezüglich nach wie vor als klarer räumlicher wie funktionaler Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird demnach in Abhängigkeit von

Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet konzentriert. Die stringente Steuerung seitens der Gemeinde Herzebrock-Clarholz innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung des vielfach ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums durch klare sortiments- und größenspezifische Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und zu einer besseren Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung beitragen. Durch diese Zielvorgaben seitens der Gemeinde Herzebrock-Clarholz bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den städtebaulich-funktionalen Zentren, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Herzebrock-Clarholz können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbilds mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden und Planungs- und Investitionssicherheit sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer übergreifenden Steuerungsfunktion für die Gemeindeentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Gemeindeplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung im Herzebrock-Clarholzer Einzelhandel wird das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Gemeindeentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Planung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Betreiber und Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit im Gemeindegebiet gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

## **Fazit**

**Das Leitbild ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Gemeindegebiet. Dadurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, ohne wesentliche Steuerungsmechanismen preiszugeben!**

Aus der Sicht des Gutachters bleibt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz durch das Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als gut strukturierter Angebotsstandort mit multifunktionalen Zentren erhalten. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Gemeinde wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der Zent-

ren und Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Gemeinde wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust nicht zu verhindern.

## 6.2 Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Herzebrock-Clarholz

---

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandelspezifischen Situation in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Gemeinde ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen definiert, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Gemeinde gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Gemeindeentwicklung – davon profitieren.

Als übergeordnete Handlungsziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz können die **Sicherung und der Ausbau der raumordnerischen Versorgungsfunktion als Grundzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Gemeinde** festgehalten werden.

- Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die **Quantität** des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine **strukturelle Zusammensetzung** (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die **Qualität** des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Herzebrock-Clarholz attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der übergeordneten Versorgungsfunktion der Gemeinde Herzebrock-Clarholz gerecht wird.
- Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der gesamten Gemeinde, der Herzebrock-Clarholzer Zentren und der Gemeindeteile. Im Folgenden wird daher ein Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zugrunde zu legen ist.

Diese Zielvorschläge beziehen sich räumlich zum einen auf die gesamte Gemeinde mit ihrer zentralörtlichen Funktion und zum anderen auf die Zentren in den beiden Ortsteilen.

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet sollte gewährleistet werden durch eine

- funktional gegliederte Standortstruktur mit

- funktionsfähigen Versorgungszentren sowie
- zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten.

**Es geht primär darum, die gewachsenen Zentren (Hauptgeschäftsbereich und Ortsteilzentrum) in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken,** dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer zentralörtlichen Versorgungsbedeutung uneingeschränkt gerecht werden können.

### **Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Grundzentrum**

Ein bedeutendes Ziel der Gemeindeentwicklung in Herzebrock-Clarholz muss die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Grundzentrum sein. Maßgeblich ist es in diesem Zusammenhang, ein vielfältiges Grundversorgungsangebot in den Leitbranchen des kurzfristigen Bedarfs sowie ein gut strukturiertes Ergänzungsangebot in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs zu erlangen bzw. zu erhalten. Dieses wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit nur teilweise erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,86 in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, Gesamtzentralität von 0,65).

Nach wie vor besteht Investitionsinteresse in den Standort Herzebrock-Clarholz, wobei von Seiten der Investoren und Betreiber vor allem Einzelhandelsentwicklungen an verkehrsgünstig gelegenen Standorten mit hoher Flächenverfügbarkeit in den Fokus gerückt werden. Ein vordringliches Ziel der Gemeinde Herzebrock-Clarholz muss es jedoch sein, einer solchen drohenden räumlichen Angebotsverschiebung und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Gemeinde zu begegnen und die Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde, jedoch mit Fokussierung auf die Entwicklung der gewachsenen städtebaulich funktionalen Zentren und insbesondere des Hauptgeschäftsbereichs in Herzebrock als „Aushängeschild“ der Gemeinde, zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen.

### **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Herzebrock-Clarholzer Zentren**

Die europäische Stadttradition weist innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die Sicherung und Stärkung des Herzebrocker Hauptgeschäftsbereichs sowie des Ortsteilzentrums in Clarholz. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum in Herzebrock bzw. das Ortsteilzentrum in Clarholz zeigt den Stellenwert, den die Gemeinde dem Ziel der Innenentwicklung bereits in der Vergangenheit zugemessen hat.

Neben der Zentralität – also der vorrangig quantitativen Komponente – soll aber auch die Vielfalt an Funktionen im Hauptgeschäftsbereich sowie dem Ortsteilzentrum erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Die Herzebrock-Clarholzer Zentren besitzen mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie den über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde. Zudem bilden sie den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Gemeinde bzw. des Ortsteils. Um dieser Rolle in Herzebrock-Clarholz auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten

Versorgungsbedeutung dieser zentralen Versorgungsbereiche festgehalten werden. Der Einzelhandel soll von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Herzebrock-Clarholzer Zentren erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken.

Die Identität der Zentren wird durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

### **Aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungsstandorten**

Wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, funktional gegliederten Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot im **Hauptgeschäftsbereich Herzebrock** sowie von grundversorgungsrelevanten Sortimenten im **Ortsteilzentrum Clarholz**. Dabei liegt die Stärke dieser Geschäftszentren als wesentliche Versorgungsbereiche insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des jeweiligen – der Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.

Einzelne **Ergänzungsstandorte** für (insbesondere großflächige) Betriebe stellen eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den integrierten Herzebrock-Clarholzer Zentren dar. Im Sinne einer Arbeitsteilung sind solche Einzelstandorte für (großflächigen) Einzelhandel außerhalb der gewachsenen Zentren der Stadt als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass eine gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind im konkreten Einzelfall zu prüfen. Mögliche Standorte für solche Sondergebiete sollen gemäß der landesplanerischen Grundsätze des § 24a LEPro in der Regionalplanung als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) ausgewiesen sein. Auch bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen.

Eine ungesteuerte Entwicklung von neuen Einzelhandelszentren (bzw. –standorten) ist zu vermeiden. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und haben einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit auf ausgewählte Standorte für Sondergebiete auszurichten. Ansiedlungsvorhaben und die mögliche Ausweisung solcher Sondergebiete sind stets im Einzelfall zu prüfen.

### **Verkürzung der Wege ("Gemeinde der kurzen Wege")**

Ein kompaktes Zentrum mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Eine Verkürzung der in der Gemeinde erforderlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen und ist zum anderen auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

### **Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung**

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: **Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden.**

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren – so auch in Herzebrock-Clarholz – eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet zu sichern.

**Eine höhere Kaufkraftbindung eines zentralen Versorgungsbereichs soll also vorrangig aus dem jeweiligen Einzugsbereich** (und dann ggf. auch in bewusster Konkurrenz zu einem nicht integrierten Standort) – und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere Nahversorgungsstandorte gerichteten Kaufkraftströmen – erreicht werden.

### **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe**

Schließlich ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und Produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

### **Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Gemeinde geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Grundsätzlich

hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein.

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

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei die funktionale Arbeitsteilung der für Herzebrock-Clarholz ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

### **6.3 Räumliches Standortmodell**

---

Ausgangspunkt für die Überprüfung und Überarbeitung des räumlichen Standortkonzepts im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Herzebrock-Clarholz ist die vorhandene Zentrenstruktur im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet. Als Grundgerüst dient eine zweistufige Gliederung der Zentren. Diese sollen sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots dahingehend unterscheiden, dass das Zentrum der Stufe I (Hauptgeschäftsbereich Herzebrock) für die gesamte Gemeinde (und z.T. darüber hinaus) von Bedeutung ist, während das Zentrum der Stufe II (Ortsteilzentrum Clarholz) auf Ebene des Ortsteils wirkt und in erster Linie der wohnortnahen Versorgung des täglichen Bedarfs der Clarholzer Bevölkerung dient.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Zentrums in eine Zentrenhierarchie hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Zentrums. Hierbei fließen als Kriterien u.a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung ist die städtebauliche und gemeindeentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sein soll. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann. Ferner ist eine räumlich ausgewogene Verteilung der beiden Zentrentypen auf die beiden Ortsteile berücksichtigt.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der beiden Zentren folgende weitere Kriterien definieren:

#### **Zentrentyp I – Hauptgeschäftszentrum im Ortsteil Herzebrock (Hauptzentrum gemäß § 24a LEPro NRW)**

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zum Ortsteilzentrum Clarholz deutlich größer.

Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftsbereichs liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor dem Ortsteilzentrum Clarholz. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die gesamte Gemeinde (und z.T. darüber hinaus) auf. Das Einzelhandelsangebot des Herzebrocker Hauptgeschäftsbereichs umfasst (idealerweise) sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in größerer Sortimentsbreite

und –tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Gemeindegebiet im Vergleich zum Ortsteilzentrum Clarholz führend (z.B. Ärztehaus, öffentliche Einrichtungen). Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituationen, umfassendes Ergänzungsangebot an Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe,
- breit gefächertes und umfangreiches, teilweise in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

### **Zentrentyp II – Ortsteilzentrum Clarholz (Nahversorgungszentrum gemäß § 24a LEPro NRW)**

Dem Herzebrocker Hauptgeschäftsbereich nachgeordnet ist das Ortsteilzentrum. Im Vergleich zum Hauptgeschäftsbereich verfügt dieses über einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz und einen kleineren Einzugsbereich. Das Zentrum erfüllt in seiner Gesamtheit nur sehr eingeschränkt eine gesamtgemeindliche oder gar regionale Funktion, dennoch verfügt es über eine hohe Angebotsrelevanz auf Ebene des Ortsteils Clarholz. Er ist vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – nur teilweise mit Wettbewerbssituation,
- wenige, ergänzende Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich –ohne Wettbewerbssituation, manche lediglich als Rand- oder Nebensortimente,
- grundlegendes, einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (z.B. Gastronomie, Bank etc.).

Im Ortsteilzentrum werden sämtliche Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Clarholz dienen. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist geprägt von einem starken und ausdifferenzierten Nahversorgungsangebot.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich Herzebrock und Ortsteilzentrum Clarholz) sind **solitäre Nahversorgungsstandorte** und Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel Bestandteile des zukünftigen Standortkonzepts. Alle unterschiedlichen Standorttypen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

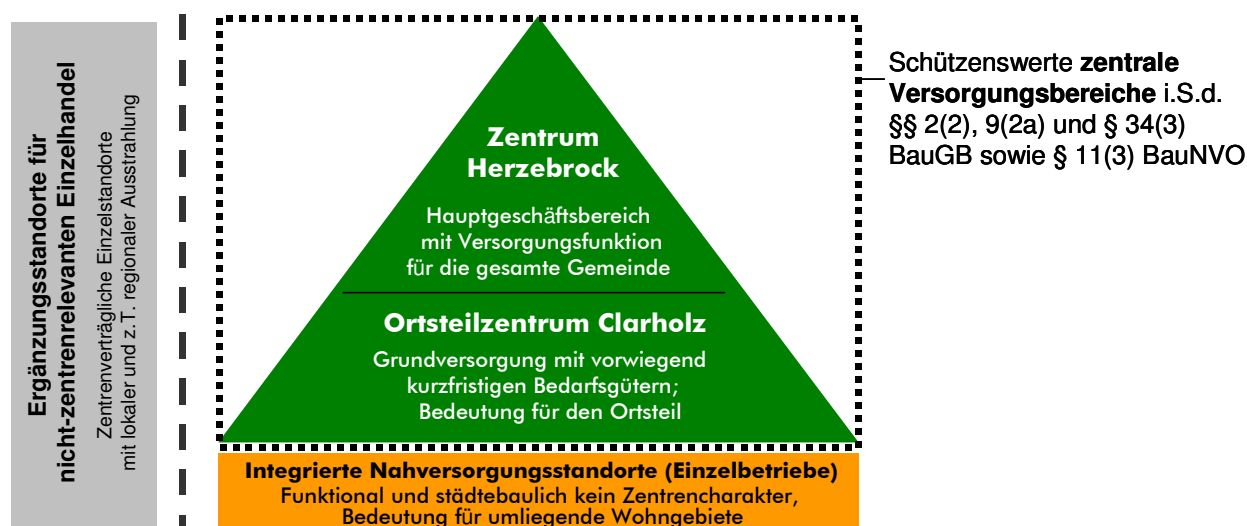
Da eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb der Gemeinde Herzebrock-Clarholz jedoch nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken **solitäre Nahversorgungsstandorte** diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Dies sind Einzelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (i.d.R. Lebensmittel), die durch ihre städtebaulich integrierte Lage einen Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen aufweisen und somit eine Nahversorgungsfunktion für ihr unmittelbares Umfeld übernehmen.

Erst unter Berücksichtigung dieser Standorte wird eine flächendeckende und umfassende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur in Herzebrock-Clarholz gewährleistet. Auch wenn diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche gelten und somit nicht unter das „Schutzregime“ der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB fallen, dienen sie dennoch einer (schützenswerten) wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung (z.B. i.S.v. § 11 (3) BauNVO). Als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des Einzelhandelskonzepts werden sie somit als bedeutendes Abwägungskriterium für die zukünftige städtebauliche Steuerung und baurechtliche Genehmigung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und „Ansiedlungsregeln“ zur Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

Auch potenzielle **Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsangebote** bilden einen wichtigen Baustein der zukünftigen Herzebrock-Clarholzer Einzelhandelsstruktur. Diese in der Regel verkehrlich gut erreichbaren Standorte für überwiegend großflächige Betriebseinheiten mit Angebotsschwerpunkt in nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten können im Einzelfall – je nach Betrieb(en) – eine gesamtgemeindliche und teilweise auch überörtliche Versorgungsfunktion aufweisen. Sie dienen somit als wichtige Ergänzungsstandorte zu den zentralen Versorgungsbereichen im Gemeindegebiet und tragen maßgeblich zur Versorgungsfunktion der Gemeinde Herzebrock-Clarholz bei. Gleichwohl können solche Standorte aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerte Bereiche i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden.

Ausgehend von dieser Typisierung wird mit Blick auf die rechtlichen Rahmenbedingungen einerseits und unter Berücksichtigung der dezidierten quantitativen und städtebaulichen Analysen sämtlicher Einzelhandelsstandorte in Herzebrock-Clarholz andererseits folgendes Standortmodell vorgeschlagen:

**Abbildung 3: Zielorientiertes Standortmodell der Gemeinde Herzebrock-Clarholz**



Eigene Darstellung

## 7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Herzebrock-Clarholz

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Herzebrock-Clarholz ergeben sich im Sinne einer geordneten Gemeindeentwicklung nur für bestimmte Standorte im Gemeindegebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kap. 6.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Gemeindeentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

### 7.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die beiden Zentren in Herzebrock-Clarholz sind unterschiedlich strukturiert. Um eine Vergleichbarkeit untereinander zu ermöglichen, aber auch um neben den überwiegend quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative (städtebauliche) Kriterien bei der Bewertung verstärkt mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z.B. im Hinblick auf §§ 2(2) und 34(3) BauGB, § 11(3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW) zu erhalten, wurden umfangreiche städtebauliche Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung des jeweiligen Zentrums bzw. der zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2(2), 34(3) und 9(2a) BauGB sowie des §24(a) LEPro NRW im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

#### Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>8</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z.B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwie-

<sup>8</sup> vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

gend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>9</sup>

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

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur<sup>10</sup> – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

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

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

### **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Standortstruktur unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u.a. i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Gemeindegebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also der Hautgeschäftsbereich in Herzebrock sowie das Nahversorgungszentrum im Ortsteil Clarholz. Wichtige Abgrenzungskrite-

---

<sup>9</sup> vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

<sup>10</sup> vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

rien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z.B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heran zu ziehen sind.

#### **Funktionale Kriterien:**

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

#### **Städtebauliche Kriterien**

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

Flächen für den Gemeinbedarf wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen sind dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen worden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich nur einen Teil eines Ortszentrums bzw. eines Gemeindeteils darstellen kann. Kern- oder Mischgebietsausweisung können z.B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen.

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

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

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie der Ergänzungsstandorte auch und insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Herzebrock-Clarholzer Sortimentsliste; siehe Kapitel 8) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Herzebrock-Clarholz auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen deckt sich die Abgrenzung nicht mit den Parzellengrenzen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 6.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- dem Herzebrocker Hauptgeschäftsbereich (Zentrentyp I)
- dem Ortsteilzentrum Clarholz (Zentrentyp II)

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der in Kapitel 4 dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Ortsteilen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die Zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Ortsteil orientiert.

### 7.1.1 Hauptgeschäftsbereich der Gemeinde im Ortsteil Herzebrock

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich Herzebrock“



Eigene Darstellung

#### Lage und Struktur:

- Lage nördlich der B 64 im Dreieck zwischen den Eckpunkten Kirchplatz im Norden, Kreuzung Gildestraße / Berliner Straße im Süden sowie dem Kreuzungsbereich Uthofstraße / Bahnhofstraße / Debusstraße im Westen.
- Flächige Ausdehnung mit einer **Hauptlage** um den Kreuzungsbereich Debusstraße / Konrad-Adenauer Straße mit dichtem Einzelhandelsangebot, frequenzerzeugenden Magnetbetrieben und einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen. Ergänzende **Nebenlagen** mit weiteren zentralörtlichen Nutzungen, allerdings sehr aufgelockertem Einzelhandelsbesatz in der Uthofstraße, am Kirchplatz sowie in Abschnitten der Gildestraße.

Das Herzebrocker Zentrum wird aus städtebaulicher Sicht heute in erster Linie durch die Dichte und Kontinuität zentrenrelevanter Nutzungen innerhalb der dichten Wohnsiedlungsbereiche definiert. Innerhalb des Kernorts sind in der **Hauptlage** Einzelhandelseinrichtungen in einer vergleichsweise hohen Nutzungsdichte vorhanden. Alle verdichteten Einzelhandelslagen liegen innerhalb dieses Bereichs, der sich entlang der Kernachse Debusstraße und Konrad-Adenauer-Straße sowie dem angrenzenden städtebaulichen Gefüge von Straßen, Plätzen und Gassen erstreckt. Hier sind die höchsten Anteile des Einzelhandels an den Erdgeschossnutzungen von überwiegend über 50 % sowie die höchsten Passantenfrequenzen festzustellen. Auch aus städ-

tebaulicher Sicht zeichnet sich dieser Bereich als Hauptlage aus. Sowohl von der baulichen Dichte, der Geschossigkeit und Bauweise der Randbebauung sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes grenzt sich der Hauptgeschäftsbereich deutlich von den angrenzenden Lagen und Gemeindebereichen ab.

Die angrenzenden **Nebenlagen** beinhalten ebenfalls zentrenprägende Nutzungen, wobei jedoch abnehmende Einzelhandelsdichten festzustellen sind. Im Bereich Uthofstraße, Kirchplatz sowie teilweise auch in der Gildestraße sind noch vereinzelte Betriebe verortet. Insgesamt ist in diesen Ergänzungsbereichen eine geringere Frequentierung festzustellen. Wohnen ist die dominierende Nutzung, die jedoch mit vereinzelten kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben bzw. attraktiven Grünanlagen durchmischt ist.

**Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs** setzt sich der Besatz mit vereinzelten Ladenlokalen bzw. Dienstleistungsbetrieben, insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen teilweise fort. Aufgrund der hier deutlich geringeren Einzelhandelsdichten und Passantenfrequenzen, der fehlenden Kontinuität im Geschäftsbesatz, dem erkennbaren Wechsel in der Bebauungsstruktur und der Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Entfernungen zum Hauptgeschäftsbereich können diese Bereiche nicht zum Herzebrocker Zentrum gezählt werden. Eine kompakte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftsbereich“ ist die notwendige Voraussetzung, um Dichte, eine räumliche Fokussierung der Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen und zu erhalten. Zu weitläufig bzw. großzügig abgegrenzte Bereiche führen zu deutlichen Brüchen im Geschäftsbesatz, geringerer Dichte und Frequentierung und somit zu einem Attraktivitätsverlust der Einzelhandelslagen, die auch städtebauliche Funktionsverluste dieses Standorts nach sich ziehen. Dabei ist stets „von Innen nach Außen“ zu argumentieren, d.h. es ist zu hinterfragen, ob ein funktionaler Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums (und nicht den äußeren Randbereichen) vorhanden bzw. herzustellen ist. Bereits heute ist in den Nebenlagen eine prägnante Leerstandssituation ablesbar.

#### **Nutzungsprofil:**

- Mit rund 4.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und rund 32 Einzelhandelsbetrieben bedeutendster Herzebrock-Clarholzer Einzelhandelsstandort, mit einem quantitativen Verkaufsflächenanteil am gesamtstädtischen Angebot von rund 24 %.
- Angebot aus verschiedenen Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden, Schwerpunkte in den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, insbesondere auch Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren.
- Ein Rewe-Supermarkt als großflächiger Magnetbetrieb vorhanden, ergänzt durch kleinteiliges Fachangebot mit teilweise hoher Angebots- und Servicequalität.

#### **Erreichbarkeit:**

- Großräumig erreichbar über B 64.
- Stellplatzangebot durch straßenbegleitende Parkplätze und größere Stellplatzangebote in den Randlagen des Hauptgeschäftsbereichs vorhanden.

- ÖPNV-Anschluss durch Buslinien von untergeordneter Bedeutung.
- Radwegeverbindungen und fußläufige Erreichbarkeit aus umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gegeben.

#### Aufenthaltsqualität:

- Teilweise moderne, aufwändige Gestaltung des öffentlichen Raumes, Wechsel aus Straßen, Plätzen, Passagen und Gassen sorgen im Zusammenspiel mit der gepflegten Bebauungsstruktur für ein attraktives und belebtes Ambiente mit Aufenthalts- und Erlebnisqualität.
- Im Schnitt gute Ladenpräsentation und –gestaltung.
- Derzeit in Teilbereichen spürbare Leerstandssituation, insbesondere in Nebenlagen (z.B. Uthofstraße), mindert die Geschäftsatmosphäre.

#### Versorgungsfunktion:

- Hierarchisch bedeutendster *zentraler Versorgungsbereich* der Gemeinde Herzebrock-Clarholz; aus historischer, siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht wichtigster Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet.
- Versorgung der Bevölkerung des Kernorts sowie des gesamten Verflechtungsbereichs in der Gemeinde.
- Hauptgeschäftsbereich innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen der Ortsteilmitte herausragende Stellung als Frequenzbringer, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Herzebrocker Zentrums sorgt.

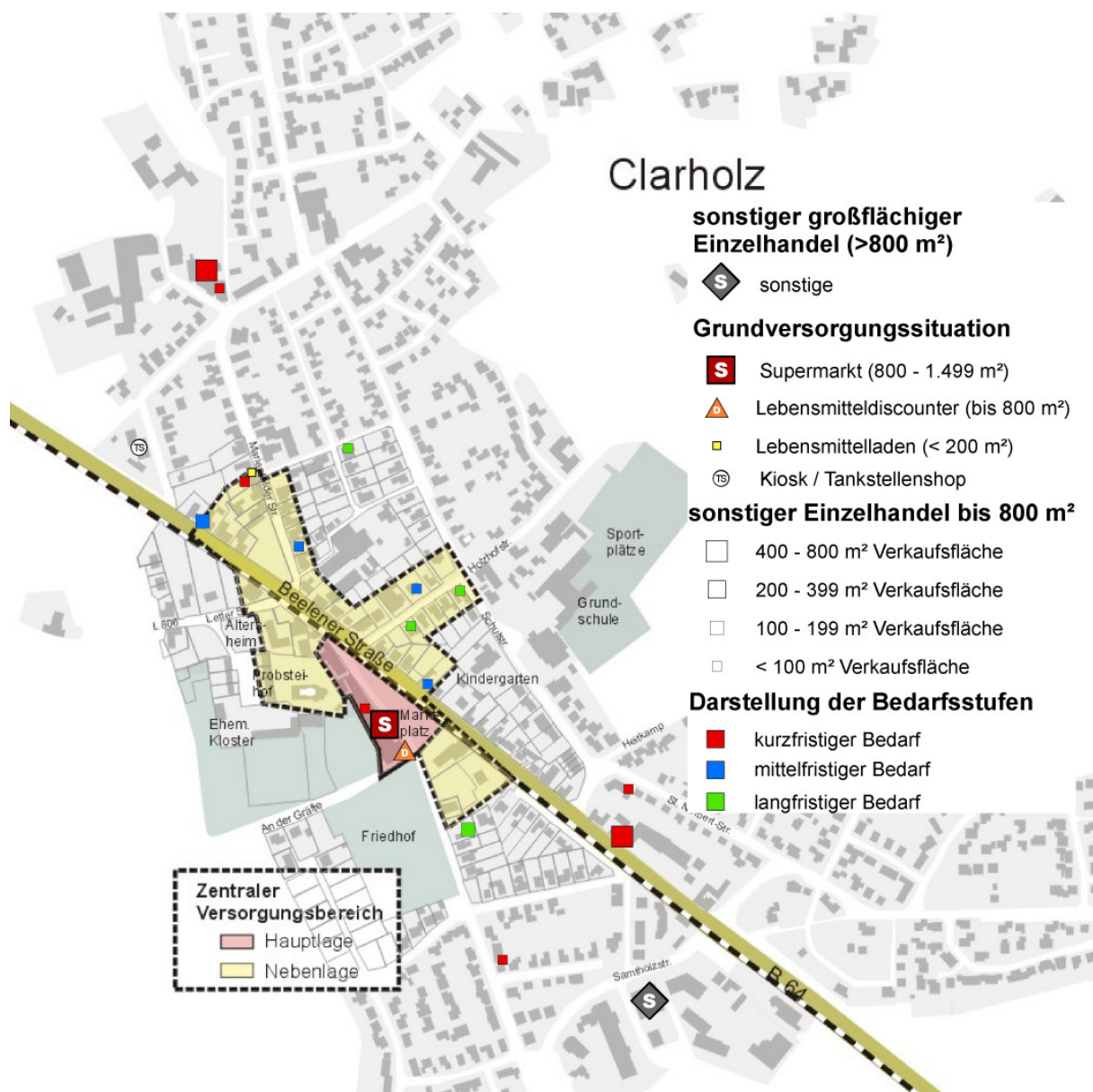
#### Entwicklungsziele:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und –qualität im Hauptgeschäftsbereich des Herzebrocker Zentrums.
- Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können. Dabei kann es sich um Waren aller Bedarfsstufen, insbesondere Bekleidung / Wäsche (z.B. hochwertige Textilfilialisten), Spielwaren oder Sportartikel, handeln.
- Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten notwendig und sinnvoll, weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. **Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen**, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen (z.B. Bekleidung/Wäsche).
- Ein Überschreiten der vorhandenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume sinnvoll, wenn dies zur **nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs** durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte **Konzentration des Einzelhandels**, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten, beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung).

- **Entwicklungsfokus** der Einzelhandelsentwicklungen auf den derzeitigen Hauptgeschäftsbereich, d.h. zur Stabilisierung der städtebaulichen Grundstruktur keine räumliche Ausdehnung des Hauptgeschäftsbereichs notwendig. Nebenlagen als Erweiterungsbereich nutzen: Obwohl auf den ersten Blick kaum räumliche Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind, sollten auch Angebotsausweitungen durch bauliche Nachverdichtung sowie Nach- bzw. Umnutzung von Flächen (z.B. Nachnutzung von Leerständen) geprüft werden.

### 7.1.2 Ortsteilzentrum Clarholz

### Karte 7: Ortsteilzentrum Clarholz



### Eigene Darstellung

**Lage und Struktur:**

- Lage an der Beelener Straße (B 64) zwischen Marktplatz an der Lindenstraße und dem Einmündungsbereich Marienfelder Straße sowie in der abzweigenden Holzhofstraße.
- Kompaktes Zentrum mit einer **Hauptlage** südlich der Beelener Straße am Marktplatz mit einer Standortgemeinschaft aus zwei Lebensmittelanbietern und wenigen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.
- Ergänzende kleinteilige Betriebe mit aufgelockertem Besatz in den **Nebenlagen** entlang der straßenbegleitenden Bebauung nördlich 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.

Auch das Ortsteilzentrum definiert sich aus der Dichte und Kontinuität der zentrenrelevanten Nutzungen. Die höchste Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte sowie Passantenfrequenz ist in oben definiertem Bereich festzustellen. Die neue Gestaltung des öffentlichen Raumes in der Lindenstraße um den Marktplatz unterstreicht die zentrale Bedeutung dieses Bereichs. In den angrenzenden Nebenlagen ist bereits ein klarer Wechsel in der Bebauungsstruktur und der Gestaltung des öffentlichen Raumes zu erkennen und es ist ein nur geringer Einzelhandelsbesatz vorhanden. Auch hier ist eine kompakte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum“ eine notwendige Voraussetzung, um 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. Bereits heute ist die Leerstandssituation in den Nebenlagen 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. Die Bereiche außerhalb des oben 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.

**Nutzungsprofil:**

- Mit fast 10 Einzelhandelsbetrieben auf rund 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bedeutendster Clarholzer Einzelhandelsstandort, mit einem quantitativen Verkaufsflächenanteil am gesamtstädtischen Angebot von rund 10 % bzw. von rund 31 % am ortsteilspezifischen Angebot.
- Überwiegend grundversorgungsrelevante Angebote aus den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel vorhanden.
- Ein Standortverbund aus Supermarkt und Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe vorhanden, ergänzt durch kleinteiliges Fachangebot. Vereinzelte Angebote des mittel- und

langfristigen Bedarfs, oft nur als Randsortiment.

#### **Erreichbarkeit:**

- Großräumig erreichbar über B 64.
- Stellplatzangebot überwiegend den Privatgrundstücken zugeordnet. Wenige straßenbegleitende Parkplätze vorhanden. Größtes Stellplatzangebot im Bereich Marktplatz.
- 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 Nebenlagen durch fehlende Geschäftsdichte, hohe Anteile von Wohnnutzung und private Grüngestaltung.
- Spürbare Leerstandssituation in der Nebenlage mindert die Geschäftsatmosphäre zusätzlich.

#### **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 umliegenden Gemeindebereich zu beachten. Das heißt, dass an diesem Standort keine Erweiterung um größere Lebensmittelmärkte nötig ist, sondern vielmehr eine Sicherung und qualitative Verbesserung des bestehenden Angebots, beispielsweise um kleinteiligere, bislang an diesen Standorten nicht vorhandene Betriebe oder räumliche Erweiterungen der vorhandenen Magnetanbieter.

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 mittelfristigen Bedarfsbereich gemäß der Versorgungsfunktion** für die umliegenden Gemeindebe-

reiche.

- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe
- Grundsätzlich sollten daher einzelne Nahversorgungsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche **von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> 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.

## 7.2 Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

---

- Außerhalb der Zentren können einzelne Standorte als zentrenverträgliche **Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** dienen.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Grundsätze des §24a LEPro NRW ist ein **Ausbau des zentrenrelevanten Angebots** an solchen Standorten jedoch grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.
- Stattdessen sind sie als potenzielle Standorte **für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelssortimente in funktionaler Ergänzung zu den Zentren in Herzebrock-Clarholz** zu betrachten.
- Insbesondere großflächige Ansiedlungsvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen. Zu beachten ist jedoch der durch § 24a LEPro vorgegebene Grundsatz, die Flächen der Sondergebiete in der Regionalplanung als ASB auszuweisen. Hinsichtlich der zentrenverträglichen Gestaltung einer solchen Angebotsausweitung sind die Ansiedlungsregeln des Kapitels 9.1, insbesondere zur Dimensionierung zentrenverträglicher Randsortimente zu beachten.

## 7.3 Nahversorgungsstandorte außerhalb der Zentren

---

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet ist ein zentrales Ziel der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.**

Zusätzlich zu den Angeboten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nehmen derzeit folgende Betriebe durch ihren Bezug zu umliegenden Wohngebieten eine wichtige Funktion als

Nahversorger im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet ein.

Im **Ortsteil Herzebrock**:

- Netto, Clarholzer Straße
- Aldi, Clarholzer Straße
- K+K, Industriestraße (aufgrund der deutlich autokundenorientierten, städtebaulich nicht integrierten Lage jedoch nur mit eingeschränkter Nahversorgungsfunktion)

Im **Ortsteil Clarholz** liegen die strukturprägenden Nahversorger innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteilzentrums.

Ferner tragen Getränkemärkte, Tankstellenshops, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und einzelne kleinteilige Fachgeschäfte zur wohnortnahen Versorgung in den Herzebrock-Clarholzer Ortsteilen bei.

Diese unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden Nahversorgungsstandorte dienen heute der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Die Standortbereiche sind Wohnsiedlungsgebieten unmittelbar zugeordnet und übernehmen so Nahversorgungsfunktionen für ihr fußläufig erreichbares Umfeld. Solche städtebaulich integrierten Standorte erhalten einen rechtlichen Schutzstatus, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters –unabhängig ob innerhalb oder außerhalb der Gemeinde Herzebrock-Clarholz – bei einer Verträglichkeitsprüfung u.a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Doch auch wenn sie aus rechtlicher Sicht keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellen, sind sie dennoch schützens- und erhaltenswerte Versorgungsstandorte innerhalb der Einzelhandelsstruktur in Herzebrock-Clarholz. Dieser Schutzstatus stellt jedoch ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar. Das „Schutzgut“ ist hier die ausgeübte (Nahversorgungs-)Funktion des (nicht parzellenscharf abgegrenzten) Raums. Ein Schutzstatus besteht ausdrücklich nicht, wenn ein neuer Anbieter die Nahversorgungsfunktion eines bestehenden Standortbereichs in unmittelbarer Nähe ersetzt.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des (großflächigen) Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Gemeinde Herzebrock-Clarholz städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstatten,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können (z.B. Betriebe, die auf die Anforderungen des demographischen Wandels und/oder z.T. geringere Einwohnerzahlen im unmittelbaren fußläufigen Einzugsbereich ihrer Betriebe eingestellt sind).

Eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung der oben aufgeführten Nahversorgungsbetriebe, insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse, sollte daher positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht („35 %-Regel“ vgl. dazu Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008 Nahversorgung Punkt 2.8<sup>11</sup> sowie Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 9 dieser Untersuchung).

Nicht aufgeführte Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen sollten zukünftig hingegen restriktiv hinsichtlich Erweiterungen oder Neuansiedlungen behandelt werden. Aufgrund ihrer Lage (städtebaulich teilintegriert bzw. nicht integriert) besitzen sie eine nur geringe bzw. keine Bedeutung als Nahversorgungsstandorte.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Herzebrock-Clarholz lassen sich folgende allgemeine Empfehlungen ableiten:

■ **Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung:**

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Ziel der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist deshalb die nachhaltige Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet, die sich auf die bestehenden Zentren (Hauptgeschäftsbereich und Ortsteilzentrum) sowie die ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Das Einzelhandelskonzept dient der Umsetzung dieses Ziels.

■ **Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen:**

Auch Anbieter mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit haben eine Chance, als dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Es sollte daher möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu auch Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 9). Wichtiger Bestandteil sollte daher die Entwicklung praktikabler Lösungen zur Erreichung dieses Ziels sein. Dazu zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Gemeindeteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Entwicklungsperspektiven ergeben sich hier vor allem für kleine Nachbarschaftsläden, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kiosks, „Convenience-Stores“ etc.

■ **Erreichbarkeit verbessern:**

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen

<sup>11</sup> Nach Auffassung der in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauN-VO“ vertretenen Einzelhandelsunternehmen ist die Nahversorgungsfunktion gegeben, wenn - von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen - der voraussichtliche Gesamtumsatz der geplanten Lebensmittelmarktsiedlung 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. (entspricht einer ersten Einschätzung, ersetzt jedoch nicht eine landesplanerische und städtebauliche Einzelfallprüfung)

Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit gefunden werden.

■ **Nahversorgung in Einzelhandelsbetrieben ausbauen:**

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z.B. Post) erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

■ **Märkte unterstützen:**

Wochenmärkte haben in Ostwestfalen Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v.a. ländliches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

## 8 Herzebrock-Clarholzer Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Herzebrock-Clarholzer Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung.

### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

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

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Zentren ausgeschlossen und dadurch das Zentrenggefüge geschützt werden<sup>12</sup>. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, aber auch zu den Ent-

<sup>12</sup> vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

wicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeine Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise der Verweis auf die Auflistung zentrenrelevanter Leitsortimente in der Anlage des § 24a LEPro NRW oder auch auf andere Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft<sup>13</sup>.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird<sup>14</sup>.

### Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>15</sup> zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ PKW-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).

Aufgrund der Versorgungsfunktion der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Grundzentrum in der Region kommt hier vor allem den Gütern des täglichen Bedarfs, aber auch den ergänzenden Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe eine hohe Leitfunktion für die Zentren zu. Im Ortsteilzentrum Clarholz spielen vor allem Grundversorgungsangebote der kurzfristigen Bedarfsstufe eine wichtige Rolle. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz neben ihrer Versorgungsbedeutung wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Anbieter wahr.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen

---

<sup>13</sup> Bestätigt durch zahlreiche Urteile (u.a. 2004 und 2005) des OVG Münster.

<sup>14</sup> Vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

<sup>15</sup> Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern in der Regel als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln oder Gesundheits- und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Herzebrock-Clarholz – für den innerstädtischen Einzelhandel keine Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen können. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

### Landesentwicklungsprogramm und Einzelhandelserlass NRW

Bei der Aufstellung von Sortimentslisten sind die auf Landesebene vorgegebenen Grundsätze, beispielsweise durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse, zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es „eine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente „zentrenrelevant“ sind“, nicht gibt, auch nimmt der aktuelle Einzelhandelserlass 2008 nicht für sich in Anspruch, „die Zentrenrelevanz bestimmter Warengruppen abschließend festzulegen.“ Somit bedarf es „einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz, etwa des Hauptgeschäftsbereichs, bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen“.<sup>16</sup>

In Nordrhein-Westfalen bilden das Landesentwicklungsprogramm – LEPro NRW (i.d.F. vom 24.12.2009) sowie der Einzelhandelserlass NRW (EHE NRW, i.d.F. vom 20.09.2008) eine Grundlage für die Erstellung und die Inhalte von Sortimentslisten. Gemäß § 24a (2) LEPro bzw. Nr. 2.5 EHE NRW sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen. Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind grundsätzlich die in der Anlage 1 des LEPro NRW aufgeführten, zentrenrelevanten Leitsortimente zu berücksichtigen, die hier als stets zentrenrelevant vorgeschlagen werden. Diese **zentrenrelevanten Leitsortimente** sind im Folgenden aufgeführt:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren

<sup>16</sup> Kuschnerus 2007, Rd.Nr. 528 sowie Urteil des OVG NRW vom 03.06.2002 (AZ 7 a D 92/00.NE)

(Kleingeräte)

- Foto/Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren/Sportartikel

Im Rahmen der Aufstellung der Herzebrock-Clarholzer Sortimentsliste wurden insbesondere auch bei diesen Sortimenten die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen näher betrachtet.

### **Methodik zur Erstellung von Sortimentslisten**

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>17</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus...

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz selbst,

---

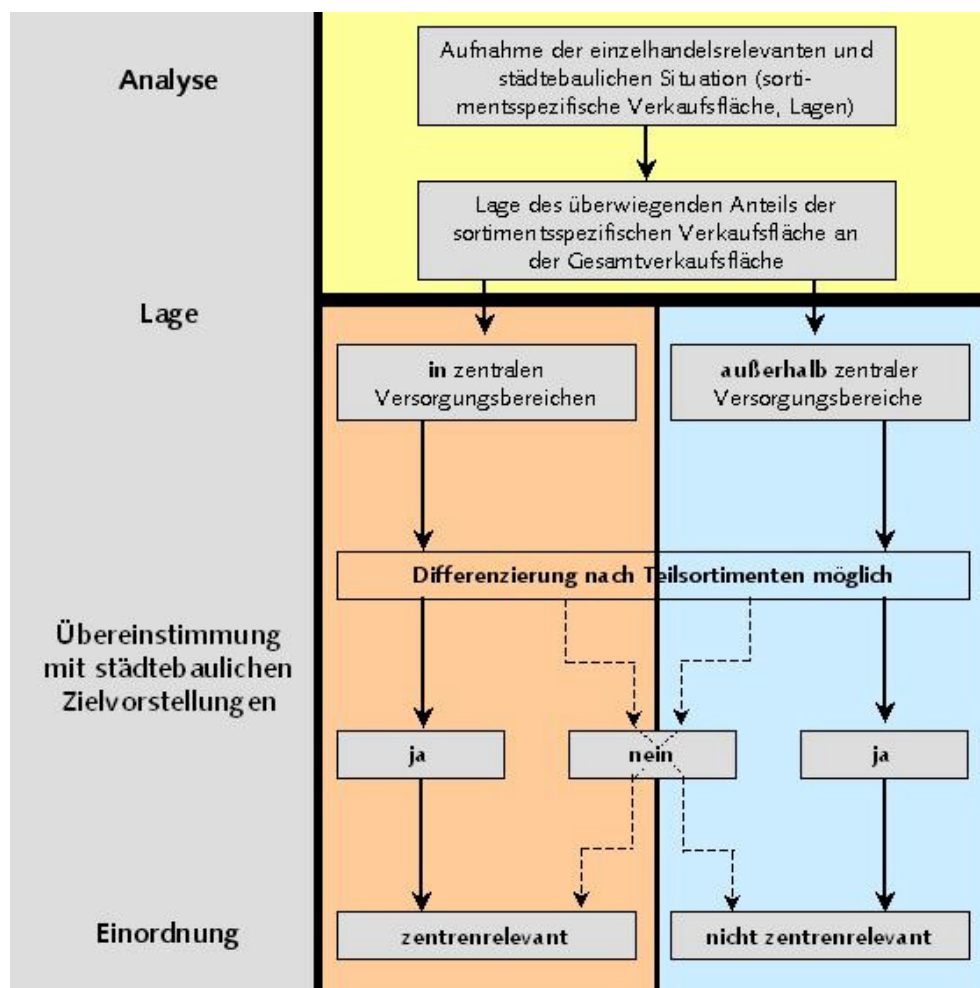
<sup>17</sup> Vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

- aus der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Herzebrock-Clarholz.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz verortet ist, es aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit der Herzebrock-Clarholzer Zentren besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Das Vorgehen bei der Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet ist in dem folgenden Schaubild dargestellt:

**Abbildung 4: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten**



Eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Herzebrock-Clarholz sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst

aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Herzebrock-Clarholz aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der Grundsatzregelungen des LEPro NRW sowie künftiger gemeindeentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Herzebrock-Clarholz ergibt sich die im Folgenden dargestellte Herzebrock-Clarholzer Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

**Tabelle 8: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz**

| <b>Zentrenrelevante Sortimente<br/>(davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentrenrelevant)</b>                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Back- und Konditoreiwaren,<br>Fleischwaren,<br>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)<br>Getränke (inkl. Wein / Spirituosen)                                                                                                |
| Schnittblumen<br>Tierfutter                                                                                                                                                                                                                   |
| Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)<br>Körperpflegeartikel<br>Parfümerie- und Kosmetikartikel<br>Reformwaren<br>Freiverkäufliche Pharmazeutika (Apothekenwaren)                                                          |
| Schreib- und Papierwaren<br>Zeitungen und Zeitschriften                                                                                                                                                                                       |
| <b>Zentrenrelevante Sortimente<br/>(nicht nahversorgungsrelevant)</b>                                                                                                                                                                         |
| Büroartikel<br>Bücher                                                                                                                                                                                                                         |
| Herren-, Damen- und Kinderbekleidung<br>Bekleidung und Textilien allgemein (z.B. Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, etc.)<br>Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle               |
| Schuhe (ohne Sportschuhe)<br>Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme                                                                                                                                                                             |
| Glas, Porzellan, Feinkeramik<br>Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren<br>Geschenkartikel                                                                                                                                                  |
| Spielwaren, Modellbauartikel<br>Künstler-, Hobby- und Bastelartikel<br>Musikinstrumente und Zubehör<br>Sammlerbriefmarken und -münzen                                                                                                         |
| Sportbekleidung und -schuhe<br>Sportartikel und -geräte<br>Campingartikel (ohne Campingmöbel und Caravanzubehör)<br>Fahrräder und technisches Zubehör<br>Waffen-, Angler- und Jagdbedarf                                                      |
| Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen<br>Haus-, Bett- und Tischwäsche<br>Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen<br>Wohneinrichtungsaccessoires und Dekorationsartikel                                                                               |
| Elektrokleingeräte                                                                                                                                                                                                                            |
| Unterhaltungselektronik und Zubehör (Fernseher, Radios, HiFi-Geräte, Receiver, DVD-Player etc.)<br>Videokameras und -geräte, Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör<br>Telekommunikationsartikel und Zubehör (Telefone, Faxgeräte etc.) |

Bild- und Tonträger  
Computer und Zubehör (Peripheriegeräte, Software)

Sanitätsartikel  
Hörgeräte  
Augenoptikartikel

Uhren, Schmuck

Eigene Zusammenstellung

Tabelle 9: Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Herzebrock-Clarholz

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente

Möbel (inkl. Büro, Bad-, Camping- und Küchenmöbel)

Antiquitäten

Gartenmöbel und Polsterauflagen

Bettwaren (z.B. Lattenroste) / Matratzen

Bodenbeläge, Teppiche

Elektrogroßgeräte (weiße Ware)

Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

Bauelemente, Baustoffe

Eisenwaren, Beschläge

Elektroinstallationsmaterial

Farben, Lacke

Fliesen

Holz

Kamine und Kachelöfen

Maschinen und Werkzeuge

Rollläden und Markisen

Sanitärartikel

Tapeten

KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör

Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Blumentöpfe und Pflanzgefäße

Gartenhäuser, Gartenartikel und Gartengeräte

Pflanzen und Sämereien

Zoologischer Bedarf (ohne Tierfutter)

Erotikartikel

Babyartikel, Kinderwagen

Eigene Zusammenstellung

Es wird ersichtlich, dass ein Großteil der Sortimente in Herzebrock-Clarholz als zentrenrelevant eingestuft wird. Die aufgeführten Warengruppen, insbesondere Bekleidung, Schuhe, Glas / Porzellan / Haushaltswaren, Parfümerie / Kosmetik, Bücher, Sportartikel, Uhren / Schmuck etc. zählen zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Angebots eines Hauptzentrums. Die Angebotsbreite und -tiefe in diesen innerstädtischen Leitsortimenten sind wesentlich für die Ausstrahlungskraft eines Zentrums sowie seine kundenseitige Inanspruchnahme. Daher sind diese Sortimentsgruppen zwingend in ihrer Gesamtheit als zentrenrelevant einzustufen, auch wenn sie heute nicht bzw. nur in geringem Umfang im Hauptgeschäftsbereich angeboten werden.

Getränke werden zwar zuweilen nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, wenn diese in Kisten und größeren Mengen in **Getränkemärkten** eingekauft werden. Eine generelle Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment ist jedoch problematisch, da nicht nur die Artikelgruppe, son-

dern das ganze Sortiment bewertet wird. Das in einem solchen Markt hauptsächlich angebotene Getränkesortiment gehört zweifellos zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Getränkemarkt ist kein spezielles Sortiment mit großem Flächenbedarf, sondern eine Betriebsform neben anderen Betriebsformen, in denen (auch) Getränke verkauft werden. Dass in einem Getränkemarkt Getränke auf großen Flächen angeboten werden, kann nicht die Annahme rechtfertigen, dass Getränke typischerweise und damit generell einen großen Flächenbedarf erzeugen. Eine Differenzierung zwischen Getränken, die in Getränkemärkten angeboten werden einerseits und Getränken, die in anderen Betriebstypen angeboten werden, ist bei der bauplanerischen Einzelhandelssteuerung nicht vorgesehen und wäre in der Praxis auch nicht durchzuhalten. Getränke werden nämlich auch kistenweise in Lebensmittelmärkten verkauft und ebenso finden sich Einzelflaschen (u.a. auch hochwertige Weine / Sekt / Spirituosen) auch in Getränkemärkten. Zudem ist die Betriebsform Getränkemarkt häufig in Zentren, insbesondere auch in Nahversorgungszentren zu finden und nicht zwangsläufig auf Standorte außerhalb der Zentrenstruktur angewiesen.

## 9 Umsetzungsempfehlungen

### 9.1 Ansiedlungsregeln der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Zentrenentwicklung sollten für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, die sowohl die o.g. Zielsetzungen, die Bewertung der Ausgangssituation und die zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren berücksichtigen.

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundregeln vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Gemeinde Herzebrock-Clarholz nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen *Einzelfallbetrachtungen* (z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Gemeindegebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Planvorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtgemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden hingegen *gesamtgemeindliche, gemeindeentwicklungspolitische Zielvorstellungen* den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz abgeleitet werden. Diese als Grundsätze formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z.T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Es sollen für Herzebrock-Clarholz die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „Ansiedlungsregeln“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von

Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß dieser Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt der „*passive*“ Bestandsschutz. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.<sup>18</sup> In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

### **Ansiedlungsregel 1**

**Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich Herzebrock und im Ortsteilzentrum Clarholz sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt.**

- Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer funktional gegliederten Standortstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet sollen **Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig ausschließlich in den definierten zentralen Versorgungsbereichen** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sowie ausnahmsweise zur ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen zulässig sein.
- Um die Kompatibilität und funktionale Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Hauptgeschäftsbereich, Ortsteilzentrum) zu gewährleisten und die Nahversorgung möglichst kleinmaschig und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Herzebrock-Clarholzer Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein.
- Während für den Hauptgeschäftsbereich in Herzebrock in erster Linie die regionale Verträglich-

---

<sup>18</sup> vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“; Münster; 2004

lichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, **sollten Entwicklungen im Ortsteilzentrum eine an dessen Versorgungsfunktion für den Ortsteil orientierte Betriebsgrößenordnung für der Grundversorgung dienende Lebensmittelanbieter nicht überschreiten**. Die Verträglichkeit einer solchen Entwicklung innerhalb der Herzebrock-Clarholzer Zentrenstruktur ist grundsätzlich anzunehmen, solange eine Schwelle von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Größere Betriebseinheiten können im Ortsteilzentrum nur dann ermöglicht werden, wenn in einer Einzelfallprüfung aufgezeigt wird, dass die angestrebte Verkaufsflächengrößenordnung der Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil bzw. Gemeindebereich dient und mit den Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung vereinbar ist.

- **An solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn
  - es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
  - die sortimentspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m Radius* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von *35 %* der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)<sup>19</sup> der Bevölkerung nicht überschreitet und
  - keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.500 bis 6.000 Einwohner innerhalb eines 600 m Radius angewiesen<sup>20</sup>. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Herzebrock-Clarholz bewegen sich die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle überwiegend deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>). Größere Betriebseinheiten wären auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, so dass negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu vermuten wären und den eingangs formulierten Zielsetzungen entgegenstehen.

Als unbedenklich gelten in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten (z.B. „Nachbarschaftsläden“ bzw. „Convenience-Stores“).

**Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten. Dort können jedoch Kiosks / Tankstellenshops zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung ausnahmsweise möglich sein.**

<sup>19</sup> Diese liegt derzeit bei rund 2.080 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008)

<sup>20</sup> Bei einer Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 6.000 Euro/m<sup>2</sup> für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

## **Ansiedlungsregel 2:**

**Großflächige Einzelhandelsbetriebe / -vorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich im Ortsteil Herzebrock möglich.**

**Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich Herzebrock, im Ortsteilzentrum Clarholz sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Versorgung in den Siedlungsbereichen der Ortsteile möglich.**

- Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Gemeinde Herzebrock-Clarholz attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zulässig sein, um diese zentralen Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.
- Um die Kompatibilität der zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Standortgefüge innerhalb der Gemeinde Herzebrock-Clarholz attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Ortsteilzentrum Clarholz nur möglich, wenn sie die Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.
- Außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume können einzelne Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise möglich sein, sofern von ihnen *keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche* zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausschließlich der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Nahbereich dieser Läden dienen (Läden zur Gebietsversorgung).  
Diese Ausnahmeregel zur Zulässigkeit von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrifft ausdrücklich nur *solitäre Einzelbetriebe* in städtebaulich integrierten Lagen, d.h. Agglomerationen<sup>21</sup> von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind auszuschließen.
- In Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten ist die (Neu-)Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.  
Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten<sup>22</sup> zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

<sup>21</sup> d.h. mehrere Einzelhandelsbetriebe in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zueinander.

<sup>22</sup> Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet sowie
- ein unmittelbarer funktionaler Bezug der angebotenen Sortimente zum Hauptbranche des Betriebes besteht.

### **Ansiedlungsregel 3:**

**Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig im Hauptgeschäftsbereich Herzebrock und an dafür vorgesehenen Ergänzungsstandorten außerhalb der Zentrenstruktur angesiedelt.**

- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente intensiv geprüft werden**. Als mögliche Standorte bieten sich neben dem Hauptgeschäftsbereich insbesondere verkehrlich gut erreichbare Ergänzungsstandorte mit ausreichendem Flächenpotenzial an.
- Aufgrund des bereits vorhandenen Angebots und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht in absehbarer Zeit kein dringender Handlungsbedarf zur Ausweisung bzw. planungsrechtlichen Vorbereitung von Sonderstandorten. Konkrete Vorhaben (Neuansiedlungen oder Erweiterungen / Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben mit **nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten**) sind im Einzelfall kritisch zu prüfen. Die ungesteuerte Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Zentrenentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Gemeinde Herzebrock-Clarholz insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe.  
Die Entwicklung gemeindestrukturell sinnvoller Flächenreserven ist hier vorzuziehen. Zu berücksichtigen ist der durch § 24a LEPro vorgegebene Grundsatz, dass die Flächen von Sondergebieten für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der Regionalplanung als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) ausgewiesen sein sollen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städ-

tebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

Hier schlägt der Grundsatz des § 24a LEPro eine Begrenzung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. In Anbetracht der teilweise kleinteiligen Angebotsstruktur und geringen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenvolumina im Hauptgeschäftsbereich Herzebrock bzw. dem Ortsteilzentrum Clarholz, können in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz jedoch auch bei geringeren Verkaufsflächenzahlen als der durch die Grundsätze des § 24a LEPro vorgegeben Flächenbeschränkung städtebaulich relevante Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen durch überdimensionierte Randsortimentsangebote auftreten. Daher kann es im Einzelfall erforderlich sein, bei der Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne in Sondergebieten auch deutlich restriktivere Festsetzungen hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente vorzunehmen. Aufgrund der jeweils sehr unterschiedlichen Angebotsstrukturen in den einzelnen Branchen ist die Verträglichkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten jeweils im Einzelfall zu prüfen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Das heißt, dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

- **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet („Aktiver“ Bestandsschutz). Darüber hinaus gehende Angebote bedürfen einer gesonderten Prüfung.
- Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten<sup>23</sup> zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
  - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
  - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet sowie

---

<sup>23</sup> Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

- ein unmittelbarer funktionaler Bezug der angebotenen Sortimente zum Hauptbranche des Betriebes besteht.

## 9.2 Prüfschema

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, dass eine **erste Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* und der dort formulierten Standortstruktur sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht. Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Zentrengefüge in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zu hinterfragen. Da die Bedeutsamkeit neuer Vorhaben – lokal und ortsteilübergreifend – insbesondere von ihrer Dimension und Lage bestimmt wird, wurden im Rahmen der Ansiedlungsregeln Schwellenwerte für eine (erste) Prüfung von Neuvorhaben (aber auch Erweiterungen und Verlagerungen) definiert. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

Tabelle 10: Empfehlungen zu Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

|                                                                                                                                            | Zentrenrelevantes Kernsortiment   | Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment                                                                                                                                                                              | Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zentrenkategorie I –</b><br>Hauptgeschäftsbereich<br>Herzebrock                                                                         | ja                                | ja                                                                                                                                                                                                                  | grundsätzlich möglich                                                                                                                      |
| <b>Zentrenkategorie II –</b><br>Ortsteilzentrum Clarholz                                                                                   | < 800 m <sup>2</sup>              | ≤ 1.500 m <sup>2</sup><br>darüber hinaus:<br>Einzelfallprüfung erforderlich                                                                                                                                         | < 800 m <sup>2</sup><br>grundsätzlich möglich                                                                                              |
| <i>Ausgewählte Ergänzungs-<br/>standorte für<br/>nicht-zentrenrelevanten<br/>Einzelhandel<br/>(i.d.R. nicht integrierte<br/>Standorte)</i> | nein                              | nein<br>(Ausnahme: Kiosks / Tankstel-<br>lenshops)                                                                                                                                                                  | ja<br>begrenzte Randsortimente<br>(max. 10 % der einzelbetriebli-<br>chen Gesamtverkaufsfläche,<br>höchstens jedoch 2.500 m <sup>2</sup> ) |
| <b>Sonstige solitäre Standorte:</b>                                                                                                        |                                   |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                            |
| WR-Gebiete<br>(gem. BauNVO)                                                                                                                | nein                              | Läden zur<br>Gebietsversorgung                                                                                                                                                                                      | nein                                                                                                                                       |
| WA-Gebiete<br>(gem. BauNVO)                                                                                                                | Läden zur<br>Gebietsversorgung    | (z.B. „Nachbarschaftsläden“)                                                                                                                                                                                        | Läden zur<br>Gebietsversorgung                                                                                                             |
| MI-Gebiet<br>(gem. BauNVO)                                                                                                                 | Einzelfallprüfung<br>erforderlich | Ferner zulässig, wenn Kauf-<br>kraftabschöpfung im 600 m-<br>Radius < 35% und keine mehr<br>als unwesentliche (ca. 10%)<br>Überschneidung des 600 m-<br>Radius mit 600 m-Radius um<br>das (nächstegelegene) Zentrum | ≤ 800 m <sup>2</sup><br>grundsätzlich möglich;<br>Einzelfallprüfung erforderlich                                                           |
| GE-, GI-Gebiete<br>(gem. BauNVO)                                                                                                           | Nein                              | nein<br>(Ausnahme: Kiosks / Tankstel-<br>lenshops)                                                                                                                                                                  | ≤ 800 m <sup>2</sup><br>grundsätzlich möglich;<br>Einzelfallprüfung erforderlich                                                           |

## Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

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

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b> | Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen. |
| <b>Fachmarkt</b>                                     | (Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v.a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).                                                                                              |
| <b>GPK</b>                                           | Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas/Porzellan/Keramik“.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Großflächiger Einzelhandel</b>                    | Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 qm) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Kaufkraftabfluss</b>                              | Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kaufkraftbindung</b>                              | Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde/Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential</b>    | Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Kernsortiment/Rand-sortiment**

Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i.d.R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

**Lebensmitteldiscounter**

Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z.B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000-3.000 Artikel) im Vergleich zu z.B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 qm.

**Nahversorgungs-relevantes Sortiment**

Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.

**Nahversorgungsstandort**

Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i.d.R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.

**Nahversorgungszentrum**

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

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i.d.R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimen-

ten (z.B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht-integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i.d.R. nicht gegeben.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i.d.R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z.B. GPK/Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

#### **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 qm bzw. 5.000 qm, umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Marktkauf, Kaufland).

#### **Sonderstandort**

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

#### **Sortimentsliste (ortstypische)**

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

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z.B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

#### **Stadtteilzentrum**

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i.d.R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmittel-discounter (z.T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittel-

fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

**Supermarkt  
(= Lebensmittelmarkt)**

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m<sup>2</sup> – max. 1.500 m<sup>2</sup>. Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.

**Umsatzkennziffer**

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

**Verbrauchermarkt**

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 qm, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

**Verkaufsfläche**

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaukasten, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

**Verkaufsflächenausstattung je Einwohner**

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde/Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

**Zentraler Versorgungsbereich**

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

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

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

**Zentrenrelevante Sortimente**

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich

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