

# Kon- zept

05/2023

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts  
für die Stadt Hörstel



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer  
HRB 33826  
Hauptsitz: Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Hörstel**  
Fachdienst II/1 Planen  
Münsterstraße 2  
48477 Hörstel

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**  
**Jens Nußbaum, M. A.**  
**Dr. Fabian Schubert**  
**Lea Ratzel, B. Sc.**  
Karlsruhe,  
26.05.2023

---

## BILDER TITELSEITE

**Stadt + Handel**

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.*

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>6</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>14</b>
4.1	Trends im Einzelhandel	14
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	16
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	18
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	21
4.5	Bewertung der Entwicklung seit 2009	25
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>27</b>
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Hörstel	27
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	28
<b>6</b>	<b>Zentren- und Standortkonzept</b>	<b>35</b>
6.1	Zentrenkonzept	35
6.2	Nahversorgungskonzept	52
6.3	Sonderstandortkonzept	61
<b>7</b>	<b>Sortimentsliste</b>	<b>64</b>
7.1	Methodische Herleitung	64
7.2	Sortimentsliste der Stadt Hörstel	65
<b>8</b>	<b>Steuerungsleitsätze</b>	<b>66</b>
8.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	66
8.2	Steuerungsleitsätze für die Stadt Hörstel	66
<b>9</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>70</b>

Die im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Kreis Steinfurt liegende Kleinstadt Hörstel ist Bestandteil des Tecklenburger Landes. Die Stadtgründung erfolgte im Jahr 1975 durch den Zusammenschluss der ehemals selbständigen Gemeinden Bevergern, Dreierwalde Hörstel und Riesenbeck. Bedingt durch die eigenständige Entwicklung der Gemeinden und den Zusammenschluss weist die Stadt Hörstel eine polyzentrale Siedlungsstruktur mit zum Teil deutlichen räumlichen Distanzen zwischen den Stadtteilen auf. Analog zu den Siedlungsstrukturen sind auch die überwiegend von Siedlungsbereichen umschlossenen Einzelhandelsstrukturen bzw. Einzelhandelskonzentrationen (insbesondere Ortskerne) im Stadtgebiet verteilt.

Der Einzelhandel in der Stadt Hörstel unterliegt seit Beschluss des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2009 einer deutlichen Dynamik. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Hörstel die Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes (EHK), um die aktuelle Bestandssituation zu erfassen, Entwicklungen der letzten Jahre beurteilen und den Einzelhandel in Hörstel zukunftsgerichtet entwickeln und steuern zu können.

Insbesondere aufgrund der **weltweiten, multiplen Krisen** (u. a. Nachwirkungen der Corona-Pandemie mit mehreren Lockdowns sowie die Effekte des Ukraine-Kriegs) ergeben sich gänzlich neue angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen. So ist auf der Angebotsseite insb. ein **verringertes Expansionsgeschehen** in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, das v. a. mit steigenden Energiekosten und Bauzinsen sowie der allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland begründbar ist. Hinzu kommen Unsicherheiten durch **gestörte Lieferketten und Lieferengpässe**. Auf der Nachfrageseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu identifizieren, die sich insbesondere durch **steigende Verbraucherpreise** und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt **allgemeine Konsumzurückhaltung** bemerkbar machen.

Die beschriebenen krisenhaften Entwicklungen wirken sich dabei auch auf bereits **länger andauernde Trends aus**: So gewinnt insbesondere die **Verschiebung zum Online-Handel** weiter an Dynamik. Wenngleich 2022 ein temporärer Umsatzrückgang zu beobachten war, so steigt die Online-Affinität auch älterer Personengruppen weiter an. Zeitgleich setzen sich größere **gesellschaftliche Transformationsprozesse** (z. B. demografischer Wandel, Wertewandel, Individualisierung) ungebremst fort und äußern sich nachfrageseitig in einem veränderten Konsumverhalten (u. a. Nachhaltigkeit, Regionalität) sowie angebotsseitig in Betriebsaufgaben. Diese sind nicht nur durch fehlende Nachfolgeregelungen zu begründen, sondern auch durch eine mangelnde Ausrichtung auf die **stark polarisierten Ziel- und Kundengruppen** und deren unterschiedliche Ansprüche sowohl an hochwertige und erlebnisorientierte Angebote als auch an discountorientierte Produkte. Angebotsseitig ist das Expansionsgeschehen im deutschen Einzelhandel größtenteils in eine **Konsolidierungsphase mit starken Konzentrationsprozessen** und ein insgesamt stagnierendes Flächenwachstum übergegangen. Nur in einzelnen Marktsegmenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Garten- und Baumarktsortimente, Fahrräder, Möbel) sind noch steigende Flächenbedarfe festzustellen. Aber auch diese Flächenbedarfe sind derzeit aufgrund der aufgeführten angebots- und

nachfrageseitigen Veränderungen beschränkt. Insgesamt bedingen die dargestellten Rahmenbedingungen deutlich steigende **Ansprüchen an neue Einzelhandelsstandorte** und **große Anpassungsbedarfe** an neue Markterfordernisse bei bestehenden Betriebstypen und Standorten (z. B. Umstrukturierungsbedarfe bei SB-Warenhäusern und Einkaufszentren).

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen **landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen** auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Im Kontext der oben beschriebenen Struktur- und Marktveränderungen sowie auf Grundlage aktueller normativer Rahmenbedingungen beabsichtigt die Stadt Hörstel die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Dabei werden die **folgenden Schwerpunkte** gesetzt:

- Anpassung der Einzelhandelskonzeption an die aktuelle Rechtsprechung zu Anforderungen an kommunale Einzelhandelssteuerung und an die Ziele und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung,
- Berücksichtigung der Auswirkung aktueller Trends bei der zukünftigen Steuerungslogik für stationäre Handelsstrukturen,
- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelssituation in der Stadt Hörstel (inkl. Darstellung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, gesamtstädtischer Nachfrage- und Angebotsanalyse, standortspezifischer städtebaulicher Analyse),
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit und der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur,
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der Hörsteler Sortimentsliste,
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Stadt Hörstel zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die **kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung** sowie Grundlagen für die **Beratung** von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Entwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung der Stadt Hörstel abgestimmt und zusätzlich in einem **begleitenden Facharbeitskreis** erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte EHK auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.<sup>1</sup> Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem **erforderlichen, verhältnismäßigen und nichtdiskriminierenden Maße** lenken sollen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende EHK sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>2</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen

<sup>1</sup> vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

<sup>2</sup> Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>3</sup>

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende EHK eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das EHK soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des EHK ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

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

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hörstel Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet.

### Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Hörstel relevante Regionalplan Münsterland wurde am 7. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen beschlossen. Seit dem 16.2.2016 wird der Regionalplan zudem durch den Sachlichen Teilplan Energie und seit dem 24.10.2018 durch den Sachlichen Teilplan Kalkstein ergänzt. Der Regionalplan enthält folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze, die bei der Fortschreibung dieses EHK zu berücksichtigen sind:

#### **Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!**

- **[10.1 G]** „Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.“
- **[10.2 G]** „Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.“
- **[10.3 G]** „Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels

sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.“

- **[10.4 G]** „Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortiments-liste erstellen.“

#### **Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!**

- **[4.1 Z]** „Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.“
- **[4.2 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“
- **[4.3 Z]** „Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.“

#### **Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich sichern!**

- **[10.1 Z]** „Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen“
- **[10.2 Z]** „Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.“

- **[10.3 Z]** „Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werde.“

#### **Grundsatz 12: Randsortimente beschränken!**

- **[12. G]** „In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten.“

#### **Ziel 14: Flächen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Münsterland und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze nutzen!**

- **[14.4 Z]** „Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht zulässig.“
- **[14.5 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nach Ziel 4.2 als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Region Münsterland und somit in der Stadt Hörstel sind im vorliegenden EHK entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale EHK konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem EHK zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene Erarbeitungsschritte erforderlich. In die einzelnen Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden EHK folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Konzeptbausteine des EHK

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	01/2020, Aktualisierung in Absprache mit AG 08/2022 <sup>4</sup>	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2022	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

<sup>4</sup> Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden. Es erfolgt bei entsprechender Relevanz jedoch eine qualitative Würdigung.

## **Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe**

Im Januar 2020 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Hörstel durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden. Im August 2022 erfolgte eine Aktualisierung in Absprache mit dem Auftraggeber.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen erfasst worden. Außerdem wurden die zentralergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

## **Städtebauliche Analyse**

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (s. Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

# 4

# Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse ist gegliedert in eine Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses EHK wichtigen Angebots- und Nachfragedaten und eine flankierende Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Hörstel. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Ausgewählte Trends von besonderer Relevanz werden im Folgenden kurz skizziert.

### 4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt die Gruppe der Über-65-Jährigen zu<sup>5</sup>. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

**Erlebnisorientierung:** Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesuchenden darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen. Erwartet werden zunehmend neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen und haptischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal. Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Insgesamt ist ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen, welches auch zu einer Erhöhung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben führt. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten)

<sup>5</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Die zielgruppenspezifische Ansprache von Kunden ist daher besonders wichtig, um einen langfristigen Erhalt des Einzelhandels sicherzustellen.

#### 4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

**Verkaufsflächen- und Betriebszahlenentwicklung:** Während die Verkaufsflächenentwicklung nahezu stagniert, ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie Lagen außerhalb der Innenstadt sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse.

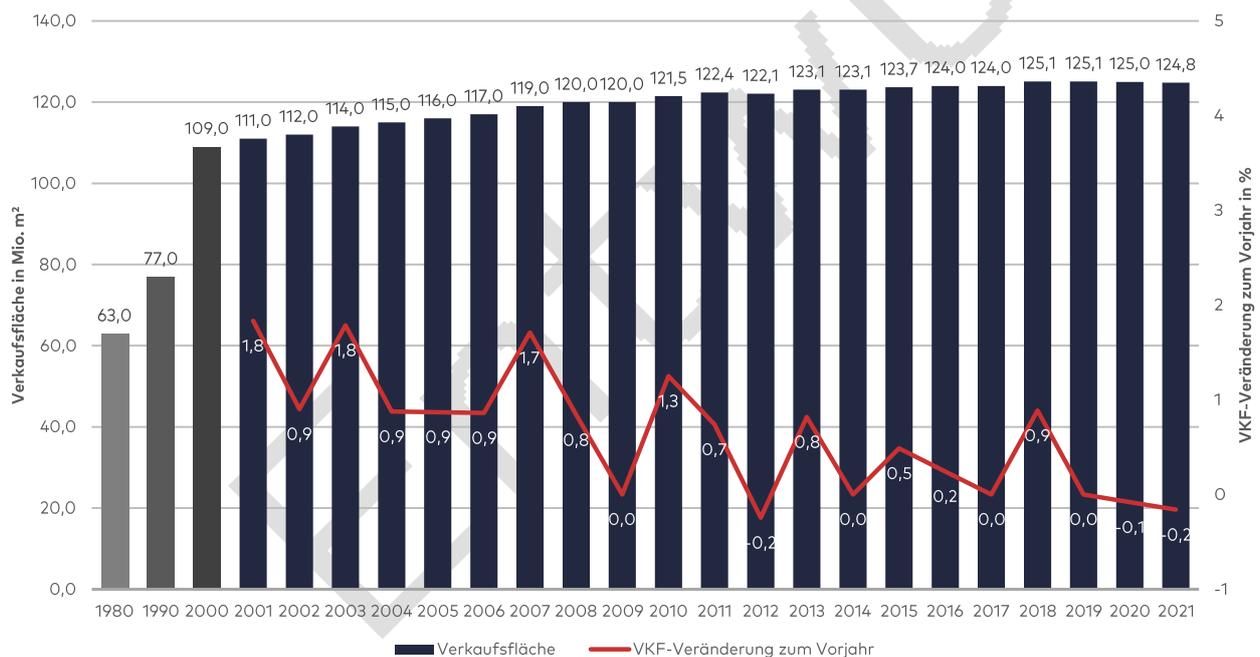


Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsfläche in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

**Onlinehandel:** Der Online-Handel gewinnt von Jahr zu Jahr an Bedeutung. Dies zeigt sich insbesondere an den steigenden Einzelhandelsumsätzen. Sortimentspezifisch sind große Unterschiede festzustellen. Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen (wie bspw. Fashion und Elektronik) am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell

bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden.

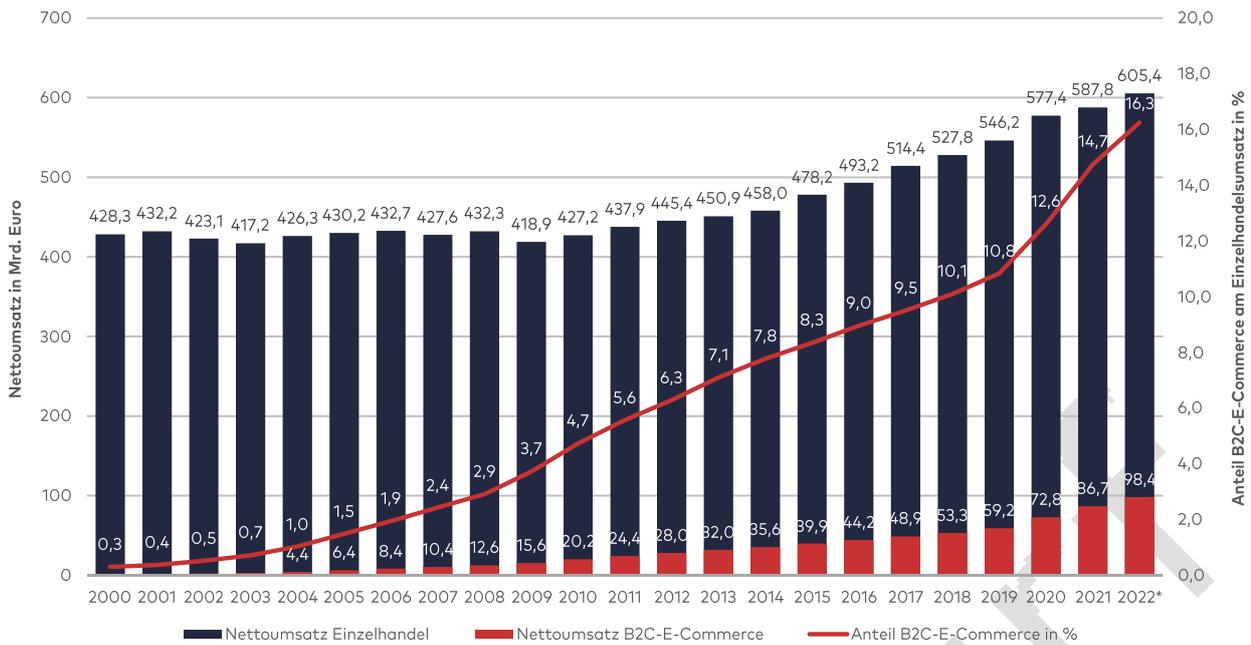


Abbildung 3: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz \*Prognose

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose

## 4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur dargestellt. Eine Vorstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.4.

Die im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Kreis Steinfurt liegende Kleinstadt Hörstel ist Bestandteil des Tecklenburger Landes. Die Stadtgründung erfolgte im Jahr 1975 durch den Zusammenschluss der ehemals selbständigen Gemeinden Bevergern, Dreierwalde Hörstel und Riesenbeck. Bedingt durch die eigenständige Entwicklung der Gemeinden und den Zusammenschluss weist die Stadt Hörstel eine polyzentrale Siedlungsstruktur mit zum Teil deutlichen räumlichen Distanzen zwischen den Stadtteilen auf. Analog zu den Siedlungsstrukturen sind auch die überwiegend von Siedlungsbereichen umschlossenen Einzelhandelsstrukturen bzw. Einzelhandelskonzentrationen (insbesondere Ortskerne) im Stadtgebiet verteilt.

# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

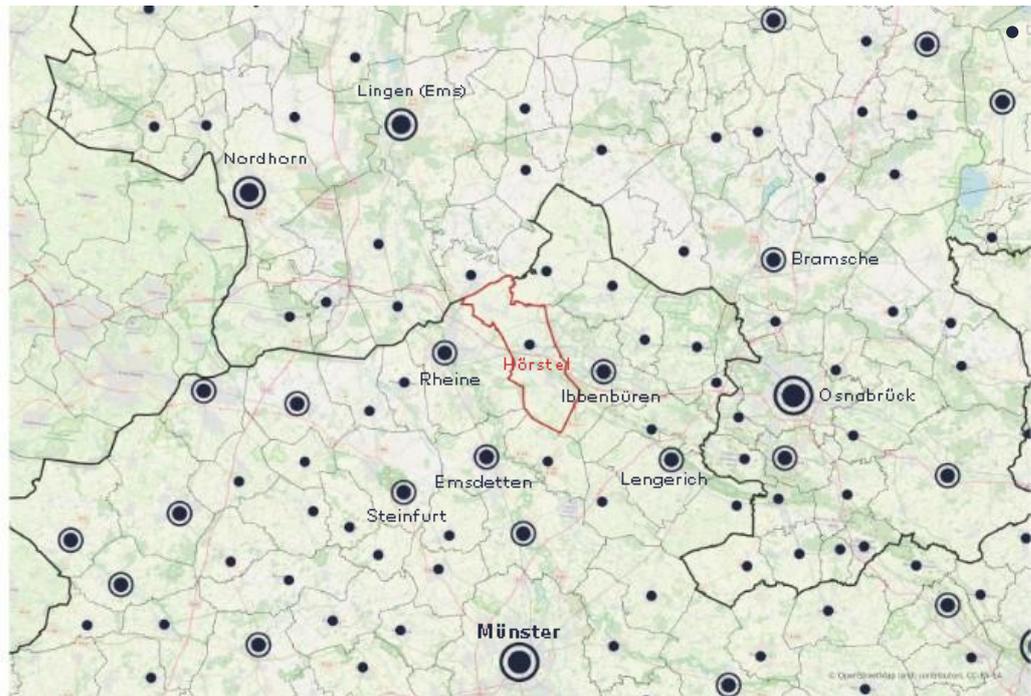
Grundzentrum

### Nächstgelegene Mittelzentren

Rheine  
Ibbenbüren  
Emsdetten  
Steinfurt  
Lengerich

### Nächstgelegene Oberzentren

Osnabrück  
Münster  
Bielefeld



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)	21.392
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	+0,3 %

## Einwohner nach Stadtteilen

Bevergern	4.417 (20,6 %)
Dreierwalde	2.758 (12,9 %)
Hörstel	7.652 (35,8 %)
Riesenbeck	6.565 (30,7 %)

## Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen Mittelzentren über die Landesstraßen 501, 591, 594 und das Oberzentrum Osnabrück über die Bundesautobahn 30
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an Nachbarkommunen und innerhalb der Stadtgrenzen über das Regionalbahn- und Busliniennetz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Hörstel (Stand: 30.06.2022; ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

#### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Hörstel im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zur Kreisstadt Steinfurt dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Hörstel und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

**Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Hörstel**

Hörstel	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	7.253	7.021	7.098	-2,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	8.700	8.759	8.885	2,1 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	4.814 (66 %)	4.603 (66 %)	4.723 (67 %)	-1,9 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	6.263 (72 %)	6.345 (72 %)	6.515 (73 %)	4,0 %
Pendlersaldo	-1.449	-1.742	-1.792	-343

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Steinfurt**

Steinfurt	2019	2020	Entwicklung	Steinfurt
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	161.800	163.020	166.855	3,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	186.575	188.114	191.990	2,9 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

In der Stadt Hörstel ist in den vergangenen Jahren eine leicht positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Hörstel festzustellen, während die Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort in Hörstel leicht sank. Damit fällt die Entwicklung der Stadt Hörstel im Vergleich mit dem Landkreis Steinfurt, insbesondere im Hinblick auf die Beschäftigten mit Arbeitsort, etwas negativer aus. Dies spricht für eine sinkende Bedeutung der Stadt Hörstel als Arbeitsort.

Die Zahl der Auspendler mit Wohnort in Hörstel ist in den letzten Jahren angestiegen, wobei die Zahl der Einpendler mit Arbeitsort Hörstel gesunken ist. Insgesamt ist eine Abnahme des Pendlersaldos zu beobachten.

#### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Hörstel verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 150,2 Mio. Euro (s. Tabelle 4). Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.020 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft

mit rd. 2.882 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen 2022**

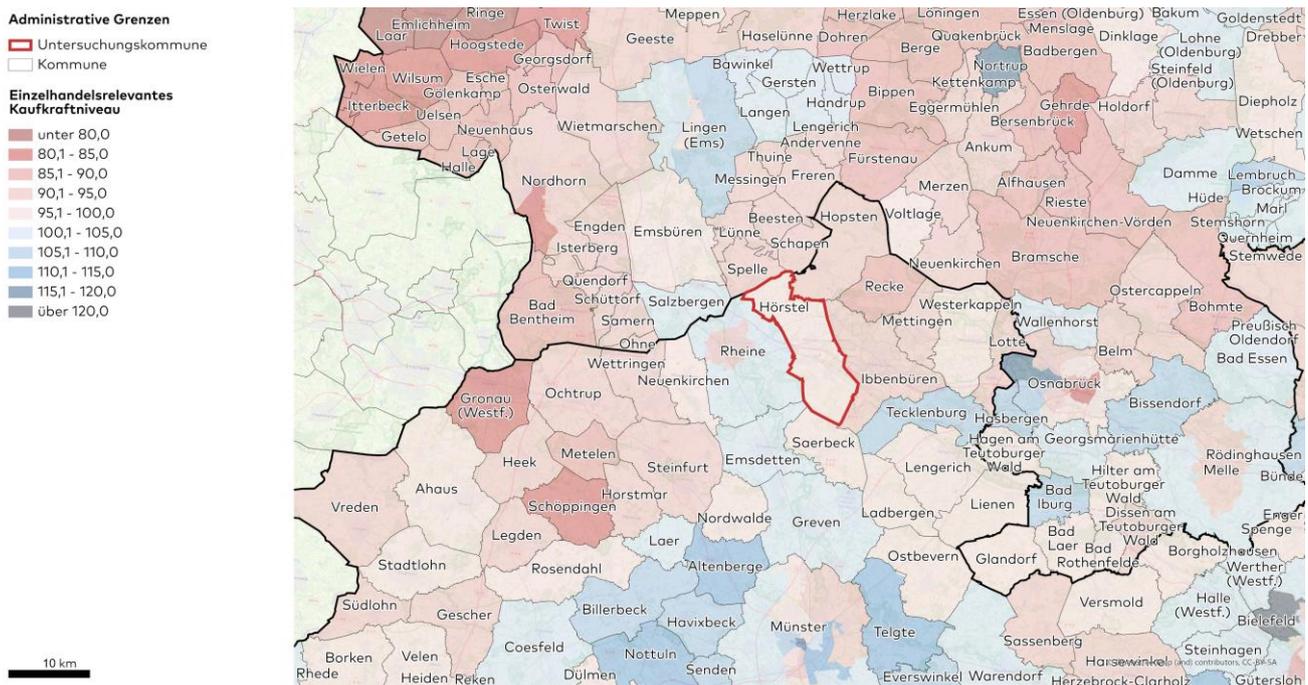
Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	61,6	2.882
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	10,3	483
Blumen, zoologischer Bedarf	2,8	130
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	4,5	210
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>79,3</b>	<b>3.706</b>
Bekleidung	11,0	516
Schuhe/Lederwaren	3,0	141
Pflanzen/Gartenbedarf	3,1	147
Baumarktsortiment i. e. S.	11,1	520
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,4	110
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3,2	148
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4,6	213
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>38,4</b>	<b>1.794</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	3,6	168
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,5	70
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,5	68
Möbel	8,1	377
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	4,9	230
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	10,1	473
Uhren/Schmuck	1,5	70
Sonstiges	1,4	63
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>32,5</b>	<b>1.520</b>
<b>Gesamt</b>	<b>150,2</b>	<b>7.020</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>6</sup> von Hörstel liegt bei rd. 97. Dieser Wert liegt leicht unterhalb des Durchschnitts von Nordrhein-Westfalen

<sup>6</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

(rd. 99) und auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Nachbarkommunen weisen zum Teil leicht überdurchschnittliche und zum Teil leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftniveaus auf (s. Abbildung 4).



**Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Hörstel und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

### Einzugsgebiet der Stadt Hörstel

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen<sup>7</sup> zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

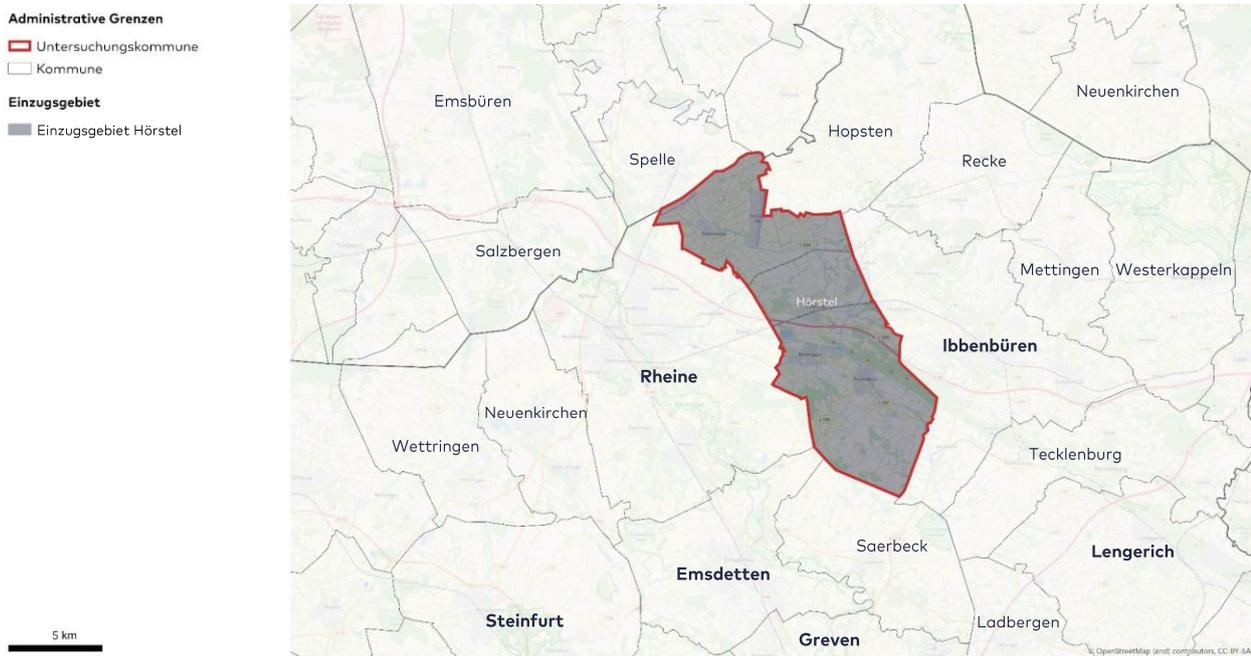
Bei der **Abgrenzung des Hörsteler Einzugsgebietes** haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Gesamtstadt;
- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Hörstel (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften);
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld;
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Stadt Hörstel im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort);
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld;

<sup>7</sup> diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die Versorgungsfunktion Hörstels.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Hörstel das in Abbildung 5 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.



**Abbildung 5: Einzugsgebiet der Stadt Hörstel**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des in Hörstel erzielten Einzelhandelsumsatzes überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird.

#### 4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet der Stadt Hörstel wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandsaufnahme (2022) insgesamt 85 Einzelhandelsbetriebe erhoben. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe beläuft sich auf rd. 27.600 m<sup>2</sup> VKF (s. Tabelle 5). Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,29 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner. Mit diesem Wert liegt die Stadt Hörstel unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,50 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Hörstel**

Strukturdaten	2022
Einwohner	21.392
Anzahl der Betriebe	85
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	27.600
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	1,29

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022; Einwohner: Stadt Hörstel (Stand: 30.06.2022); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Angaben ohne Leerstände.

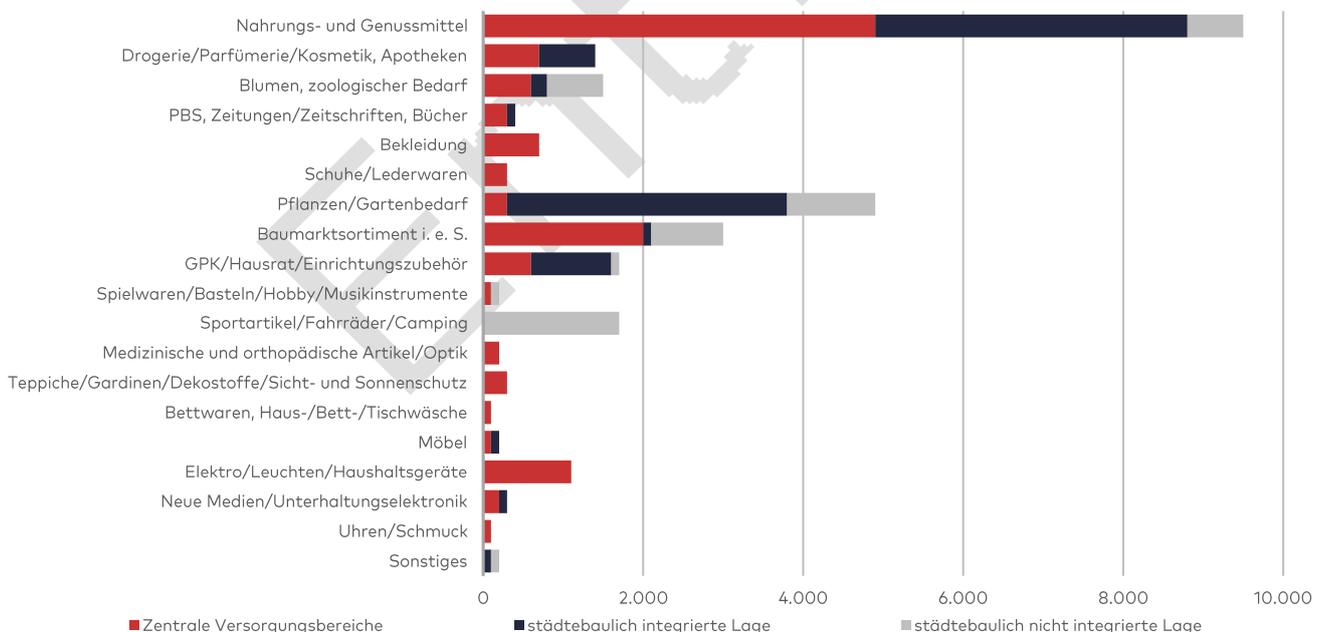
Die untenstehende Abbildung 6 verdeutlicht die Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet Hörstels nach Warengruppe und Lagebereich. Die Abbildung zeigt, dass die Verkaufsflächen in Hörstel insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche (rd. 46 % der Verkaufsflächen) und städtebaulich integrierte Lagen (rd. 35 % der Verkaufsflächen) konzentriert sind. An Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen befinden sich darüber hinaus rd. 19 % der Verkaufsflächen. Die Verteilung auf die unterschiedlichen Lagen ist je nach Sortimentsbereich sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Der größte Anteil der Verkaufsfläche in der Stadt Hörstel entfällt auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 9.200 m<sup>2</sup>). Die Betriebe sind hier überwiegend in den ZVB oder in städtebaulich integrierten Lagen verortet. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot oft durch Drogeriewaren (Randsortimente der Lebensmittelmärkte).

Im Bereich der klassischen innerstädtischen Leitsortimente (v. a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) fällt auf, dass Hörstel insgesamt nur ein gering ausgeprägtes Angebot aufweist und sich dieses hauptsächlich in den zentralen Versorgungsbereichen befindet.

Angebotsschwerpunkte bestehen zudem im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf (hauptsächlich städtebaulich integrierte Lagen und nachgeordnet städtebaulich nicht integrierte Lagen) sowie im Baumarktsortimentsbereich (Verkaufsfächenschwerpunkt in den zentralen Versorgungsbereichen und an städtebaulich nicht integrierten Lagen).

Geringere Angebotsschwerpunkte bestehen in den Sortimentsbereichen Blumen, zoologischer Bedarf, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Sportartikel/Fahrräder/Camping und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte.



**Abbildung 6: Einzelhandelsbestand in Hörstel nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022; ZVB-Abgrenzung: EHK Hörstel 2009; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

In den weiteren Sortimentsbereichen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches besteht ein eher gering ausgeprägtes Angebot, das zumeist auf die

zentralen Versorgungsbereiche und nachgeordnet an städtebaulich integrierten Lagen verortet ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Hörstel sortimentspezifisch sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Ein hoher Anteil der zentrenrelevanten Sortimente befindet sich in den zentralen Versorgungsbereichen. Zudem besteht insgesamt eine gute städtebauliche Integration der Verkaufsflächen. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt bzw. zur üblichen Ausstattung von Grundzentren bestehen in einzelnen Sortimentsbereichen noch Entwicklungs- bzw. Optimierungspotenziale.

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>8</sup> im Einzelhandel der Stadt Hörstel basiert auf allgemein und für die Stadt Hörstel spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitige Rahmenbedingungen (s. dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Hörstel beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Parameter ist ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 107,2 Mio. Euro brutto je Jahr zu ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 150,2 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>9</sup> von rd. 0,71, anhand welcher Kaufkraftabflüsse ersichtlich werden. Diese werden insbesondere durch die in Hörstel gering ausgeprägten Angebotsstrukturen im langfristigen sowie in Teilen

<sup>8</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

<sup>9</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 1,00 sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 1,00 dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

auch im mittelfristigen Bedarfsbereich bedingt. Die Stadt Hörstel ist als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt daher vorrangig den landesplanerisch vorgesehenen Versorgungsauftrag im kurzfristigen Bedarfsbereich.

**Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Hörstel**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	9.500	59,8	61,6	0,97
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.400	9,6	10,3	0,93
Blumen, zoologischer Bedarf	1.500	3,2	2,8	1,14
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	400	2,3	4,5	0,51
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>12.800</b>	<b>74,9</b>	<b>79,3</b>	<b>0,94</b>
Bekleidung	800	2,0	11,0	0,18
Schuhe/Lederwaren	300	1,0	3,0	0,33
Pflanzen/Gartenbedarf	4.900	6,0	3,1	1,91
Baummarktsortiment i. e. S.	3.000	4,9	11,1	0,44
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.600	2,5	2,4	1,06
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	200	0,7	3,2	0,22
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.700	5,3	4,6	1,16
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>12.600</b>	<b>22,4</b>	<b>38,4</b>	<b>0,58</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	200	1,5	3,6	0,42
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	300	0,5	1,5	0,32
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	100	0,2	1,5	0,15
Möbel	100	0,5	8,1	0,06
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.100	4,0	4,9	0,81
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	300	2,4	10,1	0,24
Uhren/Schmuck	100	0,7	1,5	0,46
Sonstiges	200	0,1	1,4	0,09
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>2.200</b>	<b>9,9</b>	<b>32,5</b>	<b>0,30</b>
<b>Gesamt</b>	<b>27.600</b>	<b>107,2</b>	<b>150,2</b>	<b>0,71</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Wie bei der Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppe fallen auch die Zentralitäten in Hörstel sortimentspezifisch sehr unterschiedlich aus (s. Tabelle 6).

In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Zentralität von rd. 0,94 leichte Kaufkraftabflüsse aus dem Hörsteler Stadtgebiet festzustellen. Damit erfüllt die Stadt Hörstel den ihr zugeordneten grundzentralen Versorgungsauftrag im Bereich des Grundbedarfs fast vollumfänglich, wobei noch Optimierungsbedarfe ersichtlich werden.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist die Stadt Hörstel mit rd. 0,58 und rd. 0,30 deutlich geringere Zentralitäten und damit stärkere Kaufkraftabflüsse auf. Bedingt werden die Zentralitäten bzw. die Kaufkraftabflüsse vorrangig durch nur geringe Angebotsstrukturen sowie durch die Wettbewerbssituation mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren. Die höchsten Zentralitäten werden im mittelfristigen Bedarfsbereich im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 1,91) und im langfristigen Bedarfsbereich im Sortimentsbereich Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte (rd. 0,81) erreicht. Die geringsten Zentralitäten weisen in der Stadt Hörstel die Sortimentsbereiche Möbel (rd. 0,06) und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 0,15) auf.

#### **4.5 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2009**

Im Rahmen der Fortschreibung des EHK wird die Entwicklung des Einzelhandels im Vergleich zum EHK Hörstel 2009 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2022 mit den Daten des EHK 2009 verglichen (s. Tabelle 7).

- Gegenüber dem EHK Hörstel 2009 ist die Einwohnerzahl der Stadt Hörstel von 19.916 Einwohnern auf 21.392 Einwohner angestiegen (rd. 7,4 %). Perspektivisch ist weiter von einem leichten Bevölkerungswachstum auszugehen.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 36 Betriebe (rd. -30 %) zurückgegangen. Der Rückgang der Betriebszahlen entspricht einem bundesweit feststellbaren Trend und ist insbesondere auf den Strukturwandel im Einzelhandelssektor, den Online-Handel und die Corona-Pandemie zurückzuführen.
- Gleichzeitig ergab die Erfassung der Gesamtverkaufsfläche einen Anstieg um rd. 6,6 %, von rd. 25.900 m<sup>2</sup>VKF auf rd. 27.600 m<sup>2</sup> VKF. Der Verkaufsflächenanstieg ist insbesondere auf Zuwächse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen.
- Durch den Anstieg der Einwohnerzahl und den Anstieg der Verkaufsfläche ist die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von rd. 1,23 m<sup>2</sup> auf rd. 1,29 m<sup>2</sup> gestiegen (rd. 4,9 %).
- Im Zeitraum von 2009 bis 2022 ist die Kaufkraft von 94,2 Mio. Euro auf 150,2 Mio. Euro und somit um rd. 59,4 % angestiegen. Zeitgleich stieg das Kaufkraftniveau geringfügig von 95 auf 98.
- Im gleichen Zeitraum stieg der Einzelhandelsumsatz von rd. 63,1 Mio. Euro auf rd. 107,2 Mio. Euro, was einem Wachstum von rd. 69,9 % entspricht. Der im Vergleich zum Kaufkraftanstieg recht hohe Zuwachs der Umsätze ist insbesondere auf den Anstieg der Verkaufsflächen sowie auf Modernisierungs- und Erweiterungsaktivitäten zurückzuführen.
- Als Ergebnis dieser Entwicklungen ist die Zentralität in Hörstel von rd. 0,57 im Jahr 2009 auf rd. 0,71 im Jahr 2022 gestiegen (rd. 24,6 %).

Insgesamt ist die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Hörstel als positiv zu bewerten. Die negative Entwicklung der Betriebszahlen entspricht den generellen Trends im Einzelhandel. Hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollten die vorhandenen Strukturen erhalten und gezielt, insbesondere in den Sortimentsbereichen mit Entwicklungspotenzial, weiterentwickelt werden.

**Tabelle 7: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	2009	2022	Entwicklung	
Einwohner	19.919	21.392	+7,4 %	↑
Anzahl der Betriebe	121	85	-29,8 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	25.900	27.600	+6,6 %	↑
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	1,23	1,29	+4,9 %	↑
Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup>	6.700	9.500	+41,8 %	↑
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,32	0,44	+37,5 %	↑
Kaufkraft in Mio. Euro	94,2	150,2	+59,4 %	↑
Kaufkraftniveau	95	98	+3	↑
Umsatz in Mio. Euro	63,1	107,2	+69,9 %	↑
Zentralität	0,57	0,71	+24,6 %	↑
Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,86	0,97	+12,8 %	↑

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022; Einwohner Stadt Hörstel (Stand: 31.12.2019 und 30.06.2022); IFH Retail Consultants GmbH 2022; EHK Hörstel 2009; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

# 5

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Hörstel zu erarbeiten.

### 5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT HÖRSTEL

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Hörstel bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

- 1. Stärkung der Gesamtstadt:** Erhalt und punktuelle Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven. Sicherung der Einzelhandelszentralität sowie Erhöhung der Einkaufsqualität. Eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und den weiteren Standorten.
- 2. Stärkung und Weiterentwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche:** Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen sowie Profilierung der zentralen Versorgungsbereiche als Besuchsorte mit hoher Erlebnis- und Aufenthaltsqualität. Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote sowie der Nutzungen jenseits des Einzelhandels, die als Frequenzbringer ein belebender und unerlässlicher Faktor für die Zentren sind. Außerdem Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Soziales sowie im Bereich Wohnen.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels. Quantitative, qualitative und räumliche Verbesserung der Nahversorgung. Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten sowie an sinnvollen städtebaulich integrierten Lagen. Gleichzeitig Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Zudem in kleineren, räumlich abgesetzten Stadtteilen/Siedlungslagen (insbesondere Dreierwalde) die stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen und sichern.
- 4. Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte:** Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Sonderstandorte für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Vermeidung von städtebaulich negativen Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur sowie

Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Abbildung 7 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Hörstel

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>▪ Nahversorgungsangebote und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche</li> <li>▪ Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quantitative, qualitative und räumliche Verbesserung der Nahversorgung</li> <li>▪ Nahversorgung in ZVB und NVS sowie in sinnvollen integrierten Lagen sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden</li> <li>▪ Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinnvolle Ergänzung der ZVB durch Sonderstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</li> <li>▪ Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur</li> <li>▪ Kein Ausbau zentrenrelevanter Sortimente</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Abbildung 7: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Hörstel  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen, jeweils unterschiedlichen Zielen, wird nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium entwickelt, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

## 5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf der Basis der zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam<sup>10</sup> sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungs-**

<sup>10</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

**zusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.

- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektiven hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebenen Entwicklungsperspektiven im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektiven zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Hörstel gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

### 5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Hörstel werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



**Abbildung 8: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren wie der Stadt Hörstel kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Hörstel aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren, für das **Prognosejahr 2027**<sup>11</sup> ermittelt.

### Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 8 zu entnehmen.

<sup>11</sup> Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

**Tabelle 8: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Hörstel**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Hörstel bis 2027
Demografische Entwicklung		Konstante Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kauf-		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages
Konsumklima		Anhaltende Wirkungen von Corona, Ukraine-Krieg und Energiekrise beeinträchtigen das Konsumklima

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Hörstel

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Hörstel bis 2027 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die nachfolgend dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächenzahlen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

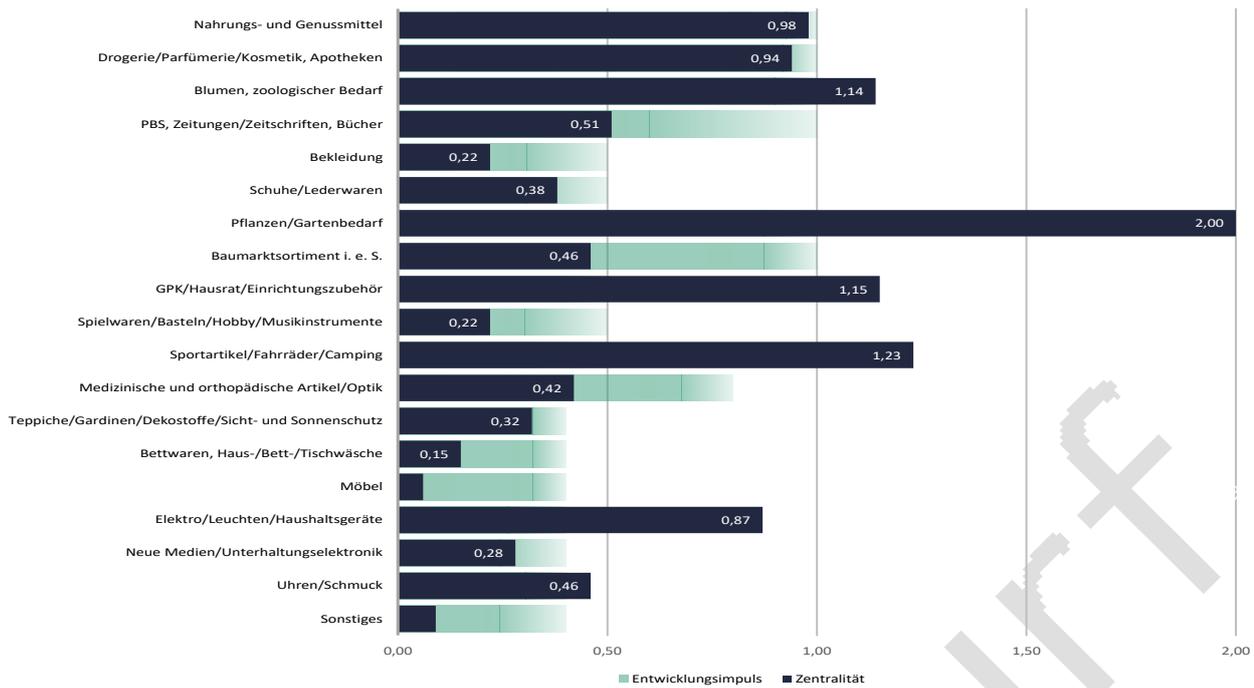
#### Mögliche Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Hörstel beträgt rd. 0,71, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des **kurzfristigen Bedarfsbereichs** aus fachgutachterlicher Sicht eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 1,00 stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Grundzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des **mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs** wird mit Blick auf die Bestandsstrukturen eine Entwicklungsperspektive der Zentralität von 0,40 bis 0,50 als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen für das Grundzentrum Hörstel erachtet. Eine höhere perspektivische Zentralität kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages, einiger leistungsstarker Mittel- und Oberzentren im weiteren Umfeld sowie des

veränderten Konsumverhaltens der Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.



**Abbildung 9: Warenspezifische Entwicklungsperspektive**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Aus den dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven (s. Tabelle 9) ergeben sich für die Stadt Hörstel stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungsperspektiven in einigen Warengruppen.

**Tabelle 9: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Hörstel bis 2027**

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe; Quantitatives und qualitatives Verbesserungspotenzial der Nahversorgung gemäß des grundzentralen Versorgungsauftrages; Verbesserungspotenzial der räumlichen Nahversorgung und im Marktauftritt einzelner Betriebe;
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe; Ausbau der Versorgungsfunktion in den Stadtteilen Riesenbeck, Bevergern und Dreierwalde
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	Ergänzung des Angebotes im Bereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher
Fashion & Accessoires	■ ■ ■	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe unter besonderer Beachtung der Konkurrenz zum Online-Handel; Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes
Heimwerken & Garten	■ ■ □	Ansiedlung eines kleinen Fachmarktes im Baumarktsortiment
Freizeit & Hobby	■ □ □	Ansiedlung eines Fachgeschäftes oder Erweiterungen im Randsortiment
Gesundheit & Wellness	■ ■ □	Ergänzung des Angebotes durch ein kleineres Sanitätshaus, um auch zukünftig eine flächendeckende, wohnortnahe Versorgung sicher zu stellen
Wohnen & Einrichten	■ □ □	Ergänzung des Angebotes durch Fachgeschäfte
Elektronik & Haushaltsgeräte	□ □ □	Erhalt und Sicherung der bestehenden Angebote
Uhren & Schmuck	□ □ □	Erhalt und Sicherung der bestehenden Angebote

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = hoher Handlungsbedarf; □ = geringer Handlungsbedarf.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für Hörstel bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Hörstel in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht

konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht ziel-führender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und ein-geschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für zentrale Versorgungsberei-che von Hörstel einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruk-tur andererseits resultiert und

- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standort-frage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonde-res Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrate-gien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Markt-faktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanun-gen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert ver-standen werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Ent-wicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädti-schen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Hörstel korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

ENTWURF

# 6

## Zentren- und Standortkonzept

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden das Zentren- und Standortkonzept, die Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Hörstel entwickelt.

### 6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 6.1.1 detailliert vorgestellt.

#### 6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung Zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

#### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 10). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

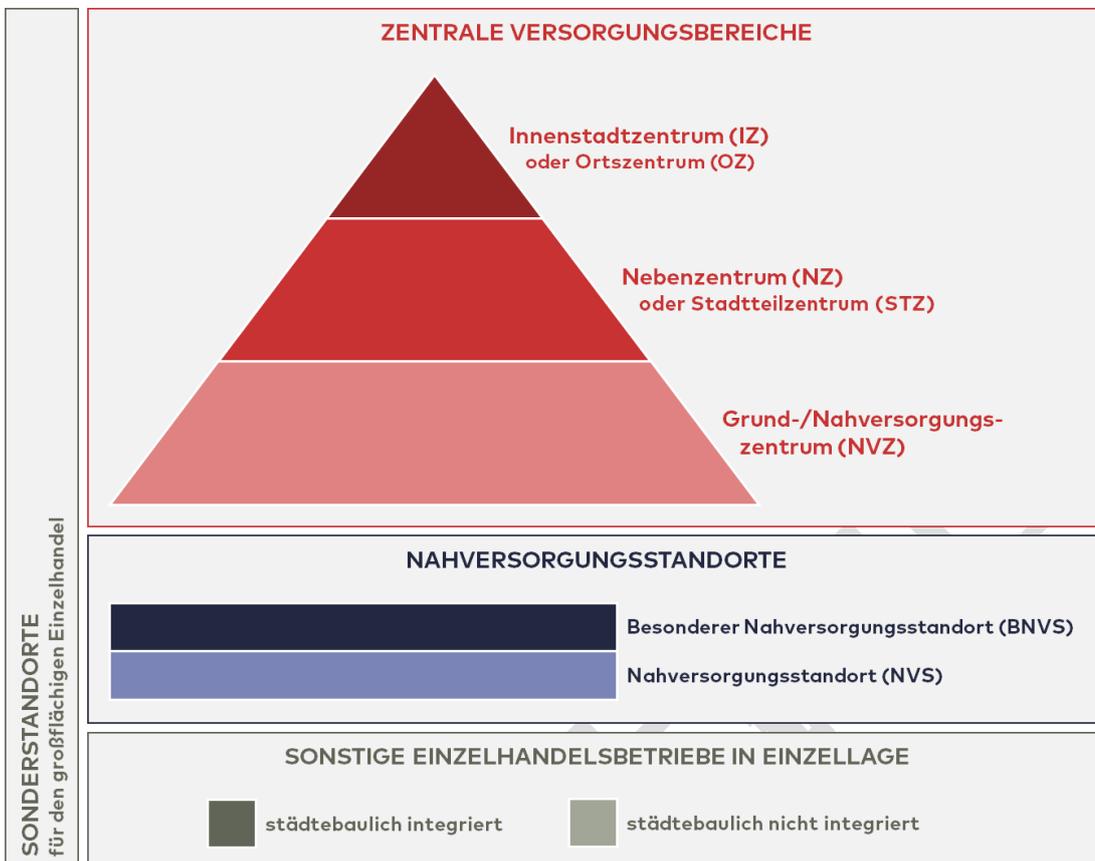


Abbildung 10: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>12</sup>

1. **Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

<sup>12</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>13</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>14</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>15</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>16</sup>

---

## **EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN**

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>17</sup>

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungs-

---

<sup>13</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>14</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>15</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>16</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>17</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

zentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>18</sup>

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 11 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

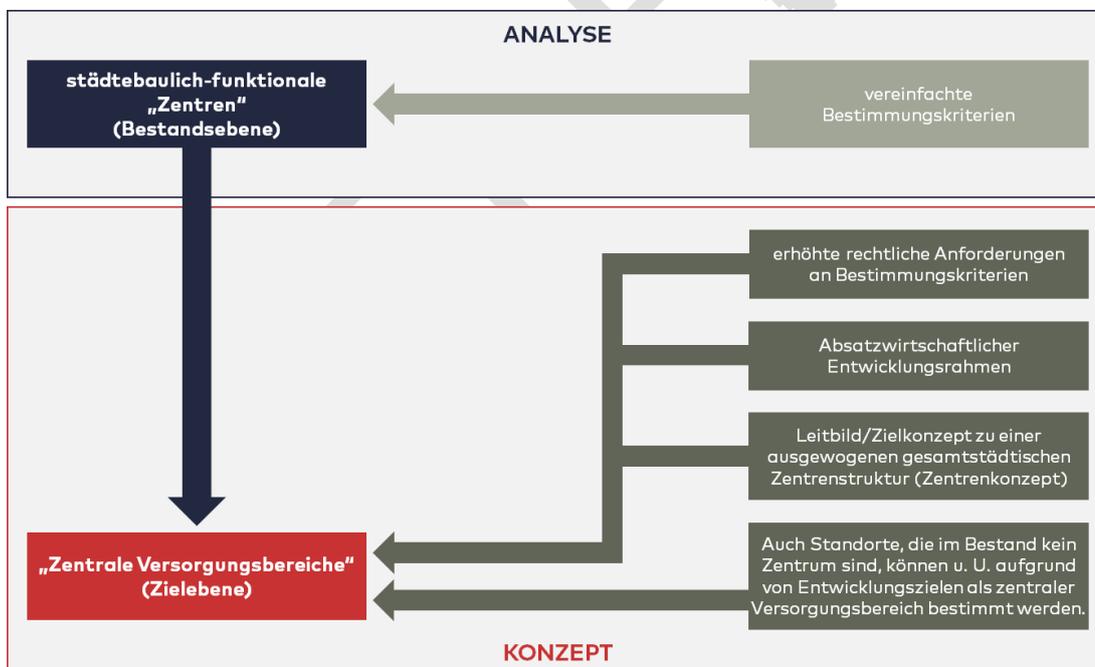


Abbildung 11: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer

<sup>18</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

---

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>19</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>20</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),

---

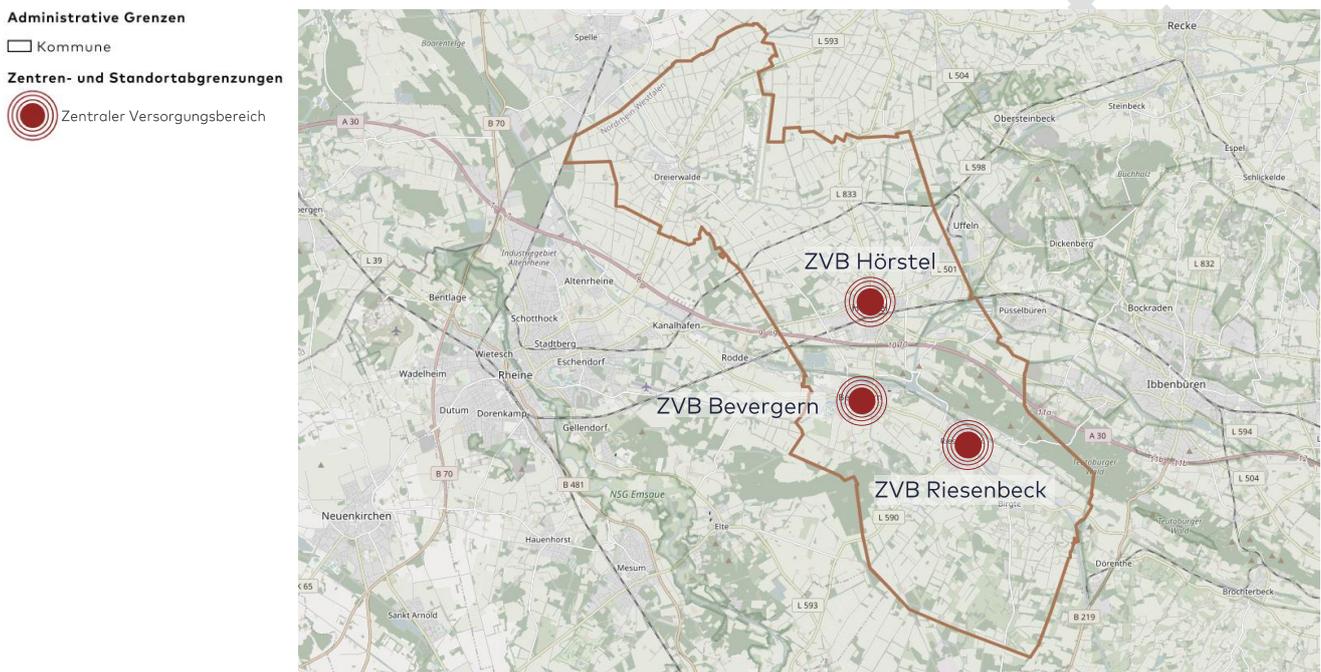
<sup>19</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>20</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

### 6.1.2 Zentrenstruktur von Hörstel

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hörstel aus dem Jahr 2009 wurden drei zentrale Versorgungsbereiche identifiziert, der ZVB Hörstel, der ZVB Riesenbeck und der ZVB Bevergern (s. Abbildung 12). Diese werden nachfolgend hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Aspekte analysiert.



**Abbildung 12: Derzeitige Zentrenstruktur Hörstel**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (s. Kapitel 6.2).

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. Diese wird in den nachfolgenden Steckbriefen für die ZVB kartographisch dargestellt. Zudem erfolgt eine Bewertung einzelner Zentrenmerkmale anhand einer Bewertungsskala in Form einer Ampel:

● ● ● = hohe Qualität bzw. geringer Handlungsbedarf

● ● ● = mittlere Qualität bzw. mittlerer Handlungsbedarf

● ● ● = geringe Qualität bzw. hoher Handlungsbedarf

Um die ortsspezifischen Gegebenheiten individuell zu bewerten, werden zudem Abstufungen (grün/gelb, gelb/rot) hinsichtlich der Bewertungsskala vorgenommen.

### 6.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Hörstel

Der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Hörstel ist der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Hörstel. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Der ZVB verfügt über ein sowohl funktional wie auch städtebaulich hohes Gewicht.

#### Räumliche Ausprägung

Der ZVB Hörstel umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Hörstel. Die Abgrenzung aus dem bestehenden EHK Hörstel 2009 hat sich insgesamt bewährt und wird (als ZVB Ortszentrum Hörstel) fortgeschrieben:

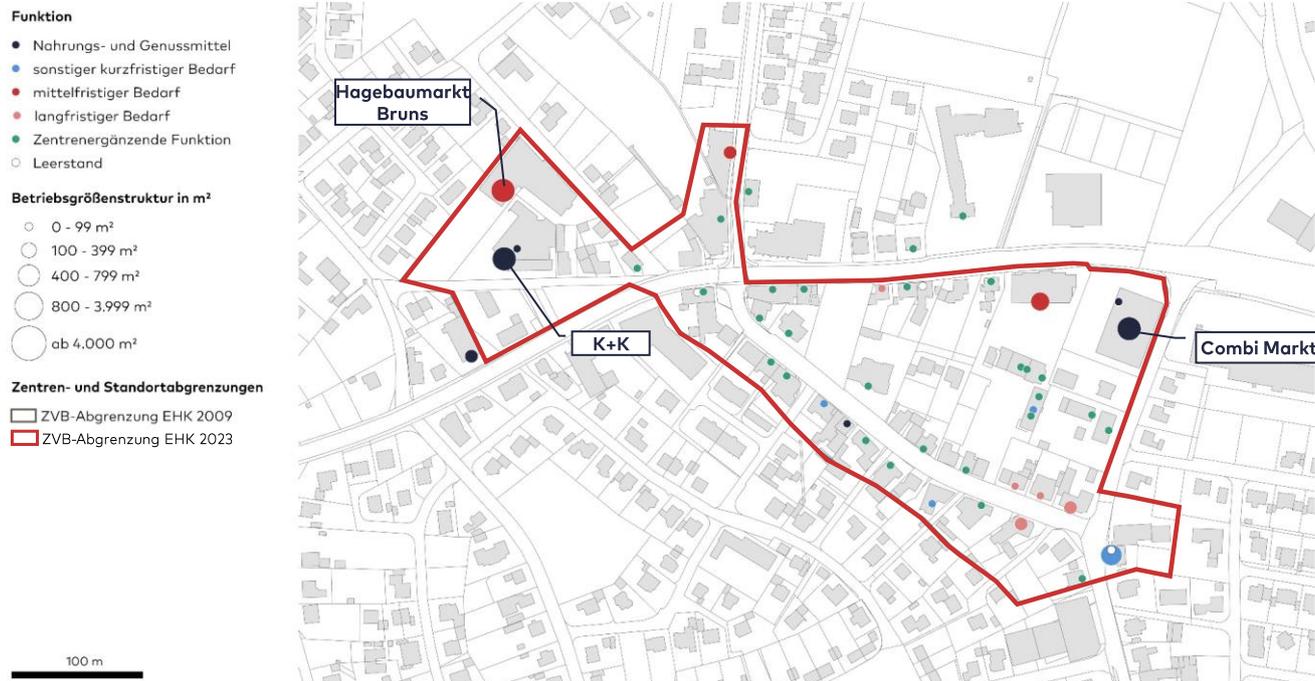
- Der zentrale Versorgungsbereich ist räumlich gut integriert und überwiegend von Wohnbebauung eingefasst. Dieser erstreckt sich in Ost-West-Ausdehnung entlang der Ibbenbührener Straße sowie der Bahnhofstraße. Der zentrale Versorgungsbereich verfügt mit dem K+K-Markt sowie dem Hagebaumarkt Bruns über zwei Magnetbetriebe im Westen, sowie mit dem Combi Markt über einen Magnetbetrieb im Osten des zentralen Versorgungsbereiches. Die ansonsten überwiegend kleinteiligen Betriebsstrukturen befinden sich straßenbegleitend zwischen diesen beiden Schwerpunkten. Im Süden wird der ZVB durch die Bahnhofstraße begrenzt, während die Abgrenzung im Norden im Wesentlichen entlang der Ibbenbührener Straße und im Bereich der Ostenwalder Straße mit dem NKD-Markt endet.

# ZVB ORTSZENTRUM HÖRSTEL

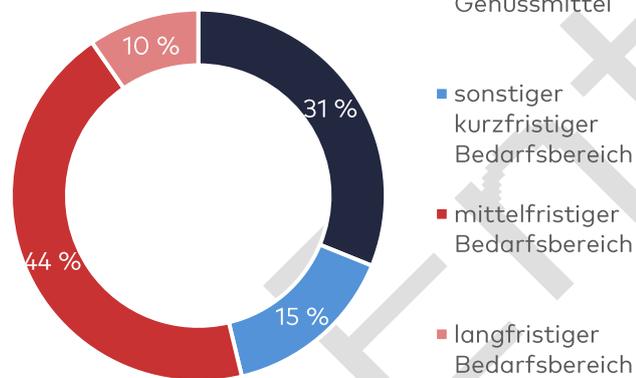
## Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadtteil Hörstel und Dreierwalde



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



### Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	21.392
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	0,3 %

### Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	19	22 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	6.700	24 %
Anzahl der Leerstände** (anteilig bezogen auf Standortbereich)	3	14 %
Zentrenergänzende Funktionen	34	-

### Magnetbetriebe

K+K, Combi Markt, Hagebaumarkt Bruns

Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2020; Aktualisierung 08/2022; Einwohner: Stadt Hörstel (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EHK Hörstel 2009; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

## Räumliche Integration



Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Hörstel befindet sich im zentralen Teil der Stadt Hörstel und erstreckt sich in West-Ost-Ausdehnung entlang der Bahnhofstraße. Darüber hinaus liegen Teile der Rheiner Straße und Ibbenbürener Straße im zentralen Versorgungsbereich. Hinsichtlich der räumlichen Integration befindet sich der ZVB im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteils Hörstel und wird hauptsächlich von Wohnbebauung eingefasst.

## Verkehrliche Erreichbarkeit



Der ZVB Ortszentrum Hörstel ist über die Bahnhofstraße, bzw. die Westfalenstraße bzw. die Bundesstraße 525 an die Autobahn 30 angeschlossen. Weitere wichtige Zufahrtsstraße ist die Ostenwalder Straße, welche in die Hörsteler Straße übergeht. Straßenseitiges Parken im zentralen Versorgungsbereich ist an mehreren Stellen möglich. Darüber hinaus gibt es weitere Parkflächen an den Lebensmittelmärkten und dem Baumarkt sowie den Parkplatz St. Antonius. Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich zwei Haltepunkte des Busverkehrsnetzes (Marktplatz und Bahnhofstraße). Aufgrund der zentralen Lage des Versorgungsbereiches sind dieser für weite Teile des Stadtteils Hörstels auch fußläufig zu erreichen.

## Versorgungsfunktion



Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Hörstel übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Hörstel sowie in teilen auch für Dreierwalde. Das nahversorgungsrelevante Angebot umfasst zwei Lebensmittelmärkte (K+K und Combi Markt) sowie ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist das Angebot durch einen Baumarkt (Hagebaumarkt Bruns) sowie zwei Bekleidungsgeschäfte geprägt. Darüber hinaus bestehen verschiedene kleinteilige Betriebe im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich.

## Einzelhandelsbesatz



Im ZVB Ortszentrum Hörstel sind derzeit 19 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.700 m<sup>2</sup> (rd. 24 % der Gesamtverkaufsfläche) angesiedelt. Seit der Konzepterstellung 2009 hat die Zahl der Betriebe um rund 14 % abgenommen. Als Magnetbetriebe gibt es den Lebensmittelmarkt K+K, Combi Markt und Hagebaumarkt Bruns. Der ZVB weist aktuell drei Leerstände auf. Angeboten werden im ZVB Ortszentrum Hörstel Waren aller Bedarfsstufen.

## Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Im zentralen Versorgungsbereich ist, mit Ausnahme der Lebensmittelmärkte und des Baumarkts eine überwiegend kleinteilige Struktur vorzufinden. Die großflächigen Magnetbetriebe sind im westlichen und östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt. Die sonstigen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend inhabergeführt.

## Zentrenergänzende Funktionen



Im Hinblick auf die zentrenergänzenden Funktionen ist ein breiter Angebotsmix im gesamten ZVB Ortszentrum Hörstel festzustellen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind über gesamten zentralen Versorgungsbereich verteilt. Es handelt sich vermehrt um Dienstleistungs- und Gastronomie, aber auch um medizinische und kulturelle Einrichtungen sind im Zentrum vertreten. Die zentrenergänzenden Funktionen sind wichtige Frequenzbringer für das Zentrum.

## Städtebauliche Struktur



Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Rheiner Straße und Bahnhofstraße über rd. 700 m, wobei sich auch die Angebote hauptsächlich beidseitig entlang dieser beiden Straßen erstrecken. Der ZVB Ortszentrum Hörstel zeichnet sich durch eine kompakte Struktur und einen durchgehenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang, sowie eine ausgeprägte Knochenstruktur durch Magnetbetriebe im Osten und Westen des Zentrums aus.

## Städtebauliches Erscheinungsbild



Der zentrale Versorgungsbereich Hörstel ist geprägt durch geschlossene Bebauungsstrukturen. Die Gebäude im ZVB haben ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild mit kleinstädtischem sowie historisch geprägtem Charakter. Aufgrund der zentralen Lage entlang der Bahnhofstraße werden die Aufenthaltsqualität und Verweildauer im zentralen Versorgungsbereich in Teilen eingeschränkt.

## Markante Entwicklungen seit 2009



Seit der Erstellung des EHK Hörstel 2009 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe im ZVB Ortszentrum Hörstel zurückgegangen (rd. -13,6 %). Die Zahl der Verkaufsfläche ist dagegen jedoch gestiegen (rd. +17,5 %). Hierdurch ergibt sich eine erhöhte Verkaufsflächenausstattung je Einwohner (zuvor 0,27 m<sup>2</sup> jetzt 0,31 m<sup>2</sup>) im zentralen Versorgungsbereich.

## Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



**Der zentrale Versorgungsbereich Hörstel übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Hörstel und darüber hinaus den Stadtteil Dreierwalde, der derzeit nur über ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot verfügt. Das Angebot ist insbesondere durch kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen geprägt, die sich zwischen den Magnetbetrieben im Osten und Westen des Zentrums erstrecken. Zukünftig sollte insbesondere eine Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches durch weitere zentrenrelevante Sortimente, durch Neubelegung der Leerstände sowie vor dem Hintergrund des aktuellen Verbraucherverhaltens ein Ausbau der zentrenergänzenden Funktionen angestrebt werden.**

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel

## Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen und z. T. historischen Strukturen im ZVB Ortszentrum Hörstel bieten nur wenige verfügbare Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung größerer Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Potenziale bestehen daher vorrangig durch Umnutzungen, Umstrukturierungen und Erweiterungen im Bestand. Für die Entwicklung weiterer Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich sollte daher – auch im Hinblick auf die akute Leerstandssituation – die Nachnutzung von Leerständen verstärkt verfolgt werden.

## Allgemeine Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des ZVB Ortszentrum Hörstel für den Stadtteil Hörstel sowie für Dreierwalde ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne der grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Hörstel, die einen Bezug zum zentralen Versorgungsbereich aufweisen, berücksichtigt werden.

---

## ENTWICKLUNGSZIELE ZVB ORTSZENTRUM HÖRSTEL

- Versorgungsstandort für kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsgüter,
- Versorgung des zentralen und nördlichen Stadtgebietes – insbesondere Stadtteil Hörstel und Dreierwalde,
- Sicherung, Stärkung der Einzelhandelsangebote innerhalb des ZVB,
- Quantitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Potenziale durch Weiterentwicklungen im Bestand

### 6.1.4 ZVB Riesenbeck

Der ZVB Riesenbeck bildet neben dem ZVB Ortszentrum Hörstel den zweitgrößten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Stadt Hörstel. Auch dieser übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für den Stadtteil Riesenbeck und für Bevergern. Das Einzelhandelsangebot ist von mehreren strukturprägenden Magnetbetrieben im Süden des Ortszentrums Riesenbeck, sowie von kleinteiligen, größtenteils inhabergeführten Betrieben nördlichen Teil geprägt. Der ZVB verfügt über ein sowohl funktional wie auch städtebaulich hohes Gewicht.

### Räumliche Ausprägung

Der ZVB Riesenbeck umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Hörstel. Die Abgrenzung aus dem bestehenden EHK Hörstel 2009 hat sich insgesamt bewährt und wird (als ZVB

Ortszentrum Riesenbeck) fortgeschrieben. Östlich des Aldi Nord Marktes wird zusätzlich eine Potenzialfläche aufgenommen, im nördlichen Teil wird innerhalb der bestehenden Abgrenzung eine weitere Potenzialfläche ausgewiesen.

- Der zentrale Versorgungsbereich ist räumlich gut integriert und überwiegend von Wohnbebauung eingefasst. Dieser erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung entlang der Bevergerner Straße bzw. der Heinrich-Niemeyer-Straße. Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über einen deutlichen Einzelhandelsschwerpunkt mit den Magnetbetrieben EDEKA, ALDI Nord und Elektro Plus im Süd-Osten. Die weiteren Betriebsstrukturen sind überwiegend kleinteilig geprägt und befinden sich straßenbegleitend an der Bevergerner Straße bzw. der Heinrich-Niemeyer-Straße.

ENTWURF

# ZVB ORTSZENTRUM RIESENBECK

## Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadtteil Riesenbeck und Bevergern

### Funktion

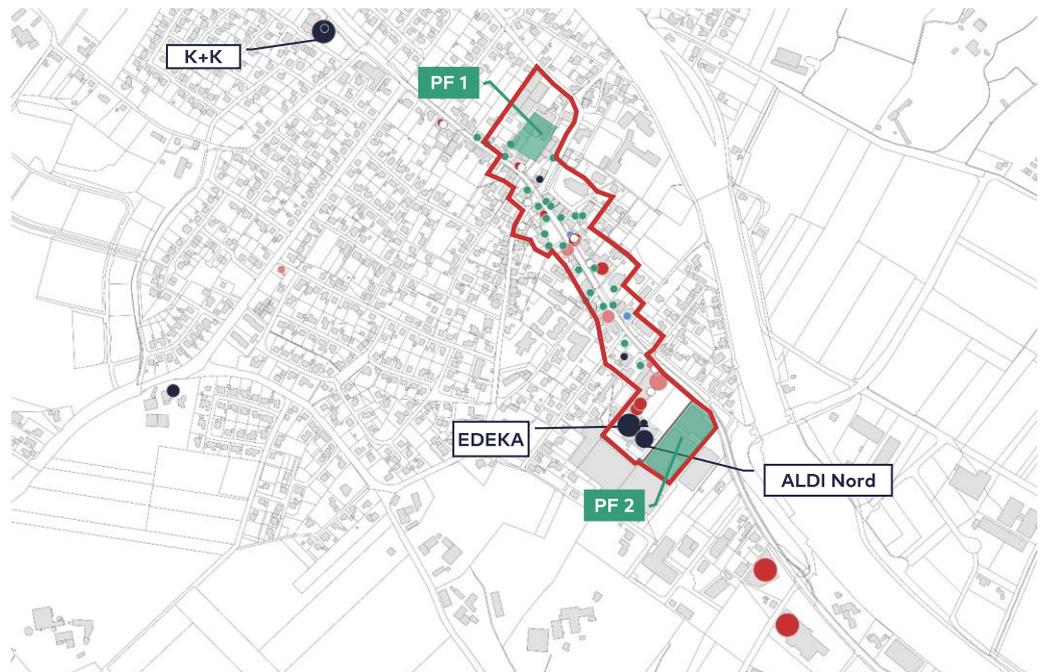
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m²

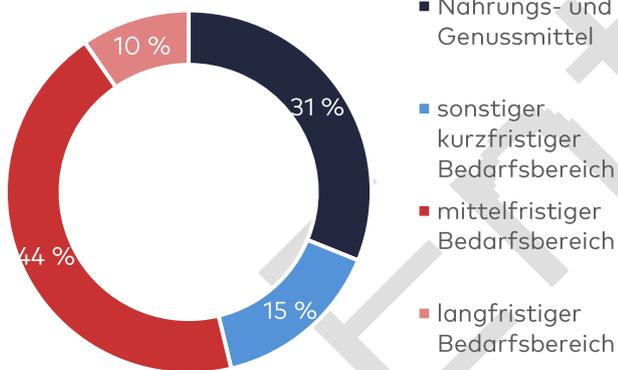
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- ZVB-Abgrenzung EHK 2023



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



## Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	21.392
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	0,3 %

## Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	21	25 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	4.700	17 %
Anzahl der Leerstände** (anteilig bezogen auf Standortbereich)	10	32 %
Zentrenergänzende Funktionen	25	-

## Magnetbetriebe

EDEKA, ALDI Nord, Elektro Plus

Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022; Einwohner: Stadt Hörstel (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EHK Hörstel 2009; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

## Räumliche Integration



Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Riesenbeck befindet sich südwestlich des Stadtteils Hörstel im Stadtteil Riesenbeck und erstreckt sich in Nordwest-Südost-Ausdehnung entlang der Bevergerner Straße, die in die Heinrich-Niemeyer-Straße übergeht. Das Ortszentrum ist zu großen Teilen von Wohnbebauung umgeben und damit räumlich gut integriert.

## Verkehrliche Erreichbarkeit



Das Ortszentrum Riesenbeck ist über die Bergeshöveder Straße in Richtung Norden an Autobahn 30 angeschlossen. Weitere wichtige Zufahrtsstraßen sind die Bevergerner Straße und Surenburger Straße. Parkmöglichkeiten durch straßenseitiges Parken bestehen an mehreren Stellen im Ortszentrum. Der Anschluss an den ÖPNV ist durch einen Haltepunkt des Busverkehrsnetzes (Riesenbeck Mitte) gesichert. Das Ortszentrum ist zentral im Stadtteil Riesenbeck gelegen und somit für die Einwohner des Stadtteils größtenteils auch fußläufig zu erreichen.

## Versorgungsfunktion



Das Ortszentrum übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Riesenbeck und versorgt in Teilen auch die weiteren Hörsteler Stadtteile. Im nahversorgungsrelevanten Bereich besteht mit Edeka und Aldi Nord ein vollumfängliches Lebensmittelangebot, das durch einen Ernsting's Family auch im mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt wird. Darüber hinaus bestehen verschiedene kleinere Betriebe des kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereichs.

## Einzelhandelsbesatz



Im ZVB Ortszentrum Riesenbeck sind derzeit 21 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.700 m<sup>2</sup> angesiedelt. Seit 2009 hat die Zahl der Betriebe um rund 4,5 % abgenommen. Die Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi Nord stellen neben dem Elektro Plus die wesentlichen Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Riesenbeck dar. Der ZVB weist aktuell zehn Leerstände auf.

## Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Im zentralen Versorgungsbereich ist, mit Ausnahme der Lebensmittelmärkte und des Elektro Plus eine überwiegend kleinteilige Struktur vorzufinden. Die großflächigen Magnetbetriebe sind im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt. Die weiteren Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend inhabergeführt.

## Zentrenergänzende Funktionen



Bei den zentrenergänzenden Funktionen ist ein breiter Angebotsmix im gesamten ZVB Ortszentrum Riesenbeck festzustellen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich verteilt. Es handelt sich vermehrt um Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

## Städtebauliche Struktur



Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Bevergerner Straße, die in die Heinrich-Niemeyer-Straße übergeht, wobei sich auch die Angebote hauptsächlich beidseitig entlang dieser Straße erstrecken. Der ZVB Ortszentrum Riesenbeck zeichnet sich durch eine kompakte, geradlinige Struktur und einen hohen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aus.

## Städtebauliches Erscheinungsbild



Das Ortszentrum Riesenbeck zeichnet sich durch die geschlossenen Baustrukturen, die vorwiegend als Einzelbauten im Zentrum bestehen, durch einen kleinstädtischen Zentrencharakter mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität aus. Die Angebote im Ortszentrum sind fußläufig zueinander gelegen und die geradlinige Struktur des Ortszentrums sorgt für gute Sichtbeziehungen zwischen den Einzelbetrieben.

## Markante Entwicklungen seit 2009



Seit der Erstellung des EHK Hörstel 2009 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ein wenig zurückgegangen (rd. -4,5 %). Die Verkaufsflächen sind dagegen deutlich angestiegen (rd. +35,8 %). Hierdurch ergibt sich eine deutlich erhöhte Verkaufsflächenausstattung je Einwohner (zuvor 0,16 m<sup>2</sup> jetzt 0,21 m<sup>2</sup>) im zentralen Versorgungsbereich.

## Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



**Das Ortszentrum Riesenbeck zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Stadtteil Riesenbeck als wichtiger Versorgungspunkt für die Einwohner des Stadtteils aus und ist für alle Verkehrsteilnehmer gut erreichbar. Das Einzelhandelsangebot besteht überwiegend aus kleinteiligem, inhabergeführten Einzelhandel und wird im südlichen Teil von mehreren filialisierten Magnetbetrieben vervollständigt. Für die zukünftige Entwicklung ist die Nachnutzung der bestehenden Leerstände, ggf. auch durch Flächenzusammenlegungen anzustreben, um einen flächendeckenden Besatz sicherzustellen und das Angebot im Ortszentrum zu ergänzen. Die Potenzialflächen im nördlichen und südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereich dienen als Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Fachmärkte. Insbesondere ist die Ansiedlung eines Magnetbetriebes im Norden des Zentrums anzustreben.**

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel

### **Potenzialflächen**

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bestehen derzeit zwei wesentliche Potenzialflächen im Norden und Süden des Zentrums, die ausreichende Flächen für die Ansiedelung weiterer Fachmärkte bieten. Dabei ist vorrangig eine einzelhandelsbezogene Ansiedelung auf der nördlichen Potenzialfläche anzustreben, um eine zweipolige Struktur im Ortszentrum zu schaffen, die zur Förderung der Kopplungsbeziehungen im gesamten Ortszentrum beitragen würde. Nachgeordnet kann auch die Potenzialfläche im Süden des Ortszentrums für Betriebsansiedelungen oder Betriebsverlagerungen/Erweiterungen genutzt werden, um das Angebot im Zentrum zu stärken. Darüber hinaus bestehen Potenziale durch die bestehenden Leerstände, die ggf. auch durch Flächenzusammenlegungen genutzt werden können.

### **Allgemeine Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Ortszentrums für den Stadtteil Riesenbeck und Bevergern werden nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Hörstel, die einen Bezug zum Ortszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

---

## **ENTWICKLUNGSZIELE ORTSZENTRUM RIESENBECK**

- Versorgungsstandort für kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsgüter,
- Versorgung des zentralen und südlichen Stadtgebietes – insbesondere Stadtteil Riesenbeck und Bevergern,
- Sicherung, Stärkung der Einzelhandelsangebote innerhalb des ZVB,
- Quantitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Vorrangig (Stufe I) Nutzung der nördlichen Potenzialfläche 1 durch Ansiedlung eines Fachmarktes zur Schaffung einer zweipoligen Struktur - Förderung Kopplungsbeziehungen
- Nachgeordnet (Stufe II) Nutzung der südlichen Potenzialfläche 2 bspw. für Betriebsansiedlungen oder Betriebsverlagerungen/Erweiterungen

### **6.1.5 ZVB Bevergern**

Der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Bevergern ist der kleinste zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Hörstel. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Im Vergleich zum ZVB Ortszentrum Hörstel und ZVB Ortszentrum Riesenbeck sind die Einzelhandelsstrukturen im ZVB Bevergern quantitativ deutlich geringer ausgeprägt. Zudem ist ein eindeutiger Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. auf Sortimente des kurzfristigen Bedarfs und nur sehr gering ausgeprägte Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich feststellbar. Der ZVB übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Stadtteil Bevergern im nahversorgungsrelevanten Bereich.

## Räumliche Ausprägung

Der ZVB Bevergern umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentralergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Hörstel. Die Abgrenzung aus dem bestehenden EHK Hörstel 2009 hat sich insgesamt bewährt und wird mit leichten Modifikationen fortgeschrieben.

- Der zentrale Versorgungsbereich ist räumlich gut integriert und überwiegend von Wohnbebauung eingefasst. Dieser erstreckt sich in Ost-West-Ausdehnung entlang der Langen Straße.
- Im westlichen Bereich wurden an mehreren Stellen Einkürzungen in Bereichen vorgenommen, die aktuell keine einzelhandelsrelevanten Angebote bereitstellen. Gleichzeitig wurde die Abgrenzung um östlichen Bereich ausgedehnt, so dass der Netto-Markt in Bevergern nun Teil des NVZ ist.
- Der zentrale Versorgungsbereich verfügt mit dem K+K-Markt sowie dem Netto über zwei Magnetbetriebe. Die ansonsten überwiegend kleinteiligen Betriebsstrukturen befinden sich straßenbegleitend zwischen diesen beiden Schwerpunkten.
- In den letzten Jahren erfolgte ein deutlicher Rückgang der Betriebsanzahl sowie der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich. Der ZVB übernimmt durch diese Entwicklung heute überwiegend Nahversorgungsfunktionen. Bedingt durch die im Vergleich zu den anderen ZVB quantitativ deutlich geringer ausgeprägten Angebotsstrukturen sowie den eindeutigen Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente (bzw. auf Sortimente des kurzfristigen Bedarfs) wird der ZVB Bevergern insbesondere auch im Hinblick auf eine dem bundesweiten Trend entsprechenden, auch in Hörstel zukünftig zu erwartenden weiteren Einzelhandelsrückgang, als ZVB Nahversorgungszentrum Bevergern fortgeschrieben.

# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BEVERGERN

## Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadtteil Bevergern

### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Funktion

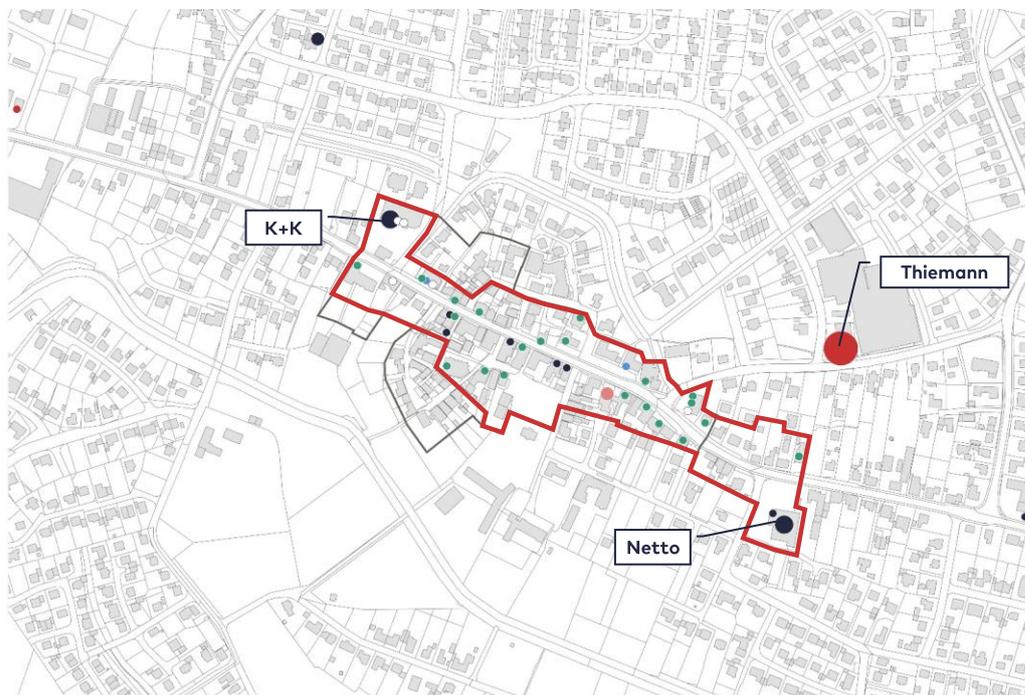
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

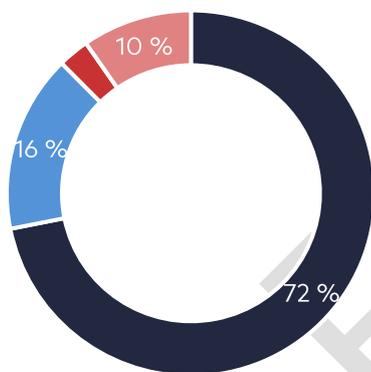
- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- ZVB-Abgrenzung EHK 2023



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	21.392
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	0,3 %

## Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	9	11 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.200	4 %
Anzahl der Leerstände** (anteilig bezogen auf Standortbereich)	5	36 %
Zentrenergänzende Funktionen	21	-

## Magnetbetriebe

K+K, Netto

Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022; Einwohner: Stadt Hörstel (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EHK Hörstel 2009; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

## Räumliche Integration



Das Nahversorgungszentrum Bevergern befindet sich im Hörsteler Stadtteil Bevergern im südlichen Siedlungsbereich. Es ist vollständig von Wohnbebauung umschlossen und erstreckt sich in West-Ost-Ausdehnung entlang der Langen Straße. Darüber hinaus liegen Teile der Von-Galen-Straße im zentralen Versorgungsbereich.

## Verkehrliche Erreichbarkeit



Der ZVB Bevergern ist über die Westfalenstraße, die über die Huckbergstraße in die Bergeshöveder Straße übergeht, in Richtung Nordosten an die Autobahn 30 angeschlossen. Weitere wichtige Zufahrtsstraßen sind die Bevergerner Straße und die Fernroderstraße. Parkflächen im NVZ bestehen durch straßenseitiges Parken sowie den öffentlichen Parkplatz „Burgplatz“. Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich zwei Haltepunkte des Busverkehrsnetzes (Apotheke und Stüwwestraße). Die fußläufige Erreichbarkeit des NVZ ist durch seine zentrale Lage im Stadtteil Bevergern sichergestellt.

## Versorgungsfunktion



Der zentrale Versorgungsbereich Bevergern übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Bevergern. Mit K+K und Netto besteht ein vollsortimentiertes sowie ein discountorientiertes Lebensmittelangebot im Nahversorgungszentrum, welches von Betrieben des Lebensmittelhandwerks ergänzt wird.

## Einzelhandelsbesatz



Im ZVB Bevergern sind derzeit 10 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 m<sup>2</sup> angesiedelt. Seit 2009 hat die Zahl der Betriebe um rund 47 % abgenommen (in der alten Abgrenzung). Als Magnetbetriebe gibt es den Lebensmittelmarkt K+K und Netto. Der ZVB weist aktuell fünf Leerstände auf. Das Einzelhandelsangebot ist hauptsächlich auf den Lebensmittelhandel fokussiert.

## Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Im zentralen Versorgungsbereich ist, mit Ausnahme der Lebensmittelmärkte eine überwiegend kleinteilige Struktur vorzufinden. Die großflächigen Magnetbetriebe sind im nordwestlichen und südöstlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt. Die wenigen weiteren Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend inhabergeführt.

## Zentrenergänzende Funktionen



Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Bei den zentrenergänzenden Funktionen ist ein breiter Angebotsmix im gesamten ZVB Bevergern festzustellen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind auf den gesamten zentralen Versorgungsbereich verteilt. Es handelt sich vermehrt um Dienstleistungs- und Gastronomie, aber auch um medizinische und kulturelle Einrichtungen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind wichtige Frequenzbringer für das Zentrum.

## Städtebauliche Struktur



Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich bandartig entlang der Langen Straße, wobei sich auch die Angebote hauptsächlich beidseitig entlang dieser Straße erstrecken. Der ZVB Bevergern zeichnet sich durch eine kompakte Struktur und einen durchgehenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang aus. Die beiden Lebensmittelmärkte Netto und K+K erzeugen eine zweipolige Struktur, die Kopplungsbeziehungen zwischen den Einzelhandelsbetrieben stärkt.

## Städtebauliches Erscheinungsbild



Durch seine kompakte Struktur entlang der Langen Straße wird die Aufenthaltsqualität innerhalb des NVZ Bevergern in Teilen durch die Verkehrsbelastung der Langen Straße beeinträchtigt. Die geschlossenen Baustrukturen in Einzelhausbebauung sorgen für eine kleinstädtische Einkaufsatmosphäre und laden zum Verweilen ein.

## Markante Entwicklungen seit 2009



Seit der Erstellung des EHK Hörstel 2009 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe und die Verkaufsfläche im ZVB Bevergern deutlich zurückgegangen.

## Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Der Einzelhandelsbestand innerhalb des Nahversorgungszentrums Bevergern hat sich seit der Konzepterstellung 2009 deutlich verringert. Durch die Aktualisierung der räumlichen Abgrenzung und die Aufnahme des Netto-Marktes in den zentralen Versorgungsbereich entsteht eine zweipolige Struktur. Das Einzelhandelsangebot ist auf den nahversorgungsrelevanten Bereich fokussiert und sollte auch zukünftig auf diesen konzentriert werden.

## Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen und z. T. historischen Strukturen im ZVB NVZ Bevergern bieten nur wenige verfügbare Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung größerer Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Potenziale bestehen daher vorrangig durch Umnutzungen, Umstrukturierungen und Erweiterungen im Bestand.

Für die Entwicklung weiterer Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich sollte daher – auch im Hinblick auf die akute Leerstandssituation – die Nachnutzung von Leerständen verstärkt verfolgt werden.

### Allgemeine Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Nahversorgungsfunktion des ZVB NVZ Bevergern werden nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Hörstel, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

---

## ENTWICKLUNGSZIELE STADTTEILZENTRUM HIESFELD

- Sicherung, Stärkung des ZVB in seiner Nahversorgungsfunktion
- Quantitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Potenziale durch Weiterentwicklungen im Bestand

### 6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird im Folgenden die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur in der Stadt Hörstel analysiert. Darauf aufbauend findet eine Analyse des im EHK Hörstel 2009 ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes Dreierwalde sowie weiterer möglicher Nahversorgungsstandorte statt. Im Anschluss daran werden Empfehlungen zum Erhalt und zur Verbesserung der Nahversorgung in Hörstel formuliert.

#### 6.2.1 Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bevölkerung in Hörstel, wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt nachfolgend aus mehreren Perspektiven analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ, qualitativ und räumlich** gewährleistet wird.

#### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Hörstel

Im Rahmen der Bestandserhebung wurde für das Hörsteler Stadtgebiet eine Verkaufsfläche von rd. 9.500 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erfasst. Bezogen auf die Einwohnerzahl Hörstels ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,44 m<sup>2</sup> je Einwohner. Damit liegt die Stadt Hörstel leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>21</sup>. Wie bereits oben aufgeführt, wird die im Stadtgebiet bestehende Kaufkraft bei einer Zentralität rd. 0,97 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln nicht vollständig gebunden. Es finden aktuell leichte Kaufkraftabflüsse statt.

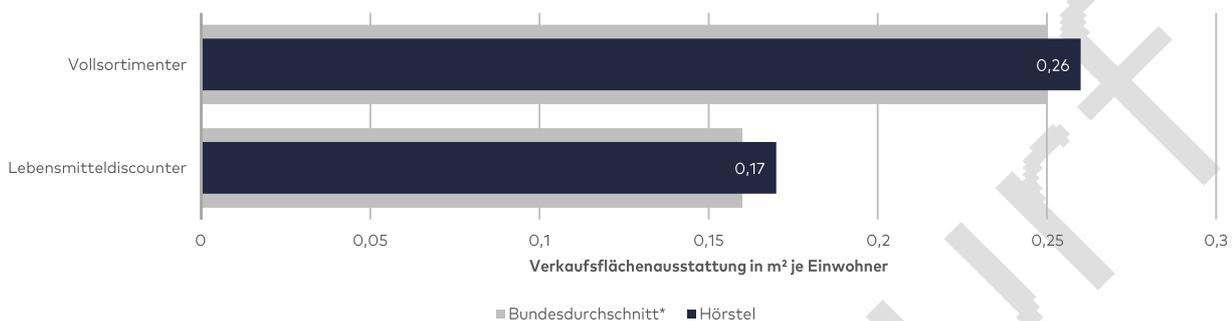
In Hörstel bestehen aktuell zehn strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m<sup>2</sup> – vier Lebensmitteldiscounter und sechs Lebensmittelvollsorti-

---

<sup>21</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2021; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

menter). Das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird ergänzt durch einen Getränkemarkt und 20 sonstige Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, wozu z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Hofläden, Kioske oder Tankstellen zählen.

Hinsichtlich des Betriebstypenmixes der vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Hörstel als recht ausgeglichen zu bewerten. Eine differenzierte Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung zeigt, dass die Verkaufsflächen im Bereich Lebensmittelvollsortiment und -discounter nahezu dem Bundesdurchschnitt entsprechen (s. dazu Abbildung 13). In Teilen bestehen Defizite hinsichtlich der qualitativen Nahversorgung bzw. der marktadäquaten Aufstellung einiger strukturprägender Anbieter.



**Abbildung 13: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022, EHI Retail Institute; \* Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Insgesamt wurden im Rahmen der Bestandserhebungen rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfasst, die dem Sortiment **Drogeriewaren** zuzuordnen sind. Für die Warengruppe Drogeriewaren ergibt sich für die Stadt Hörstel damit ein Ausstattungswert von rd. 0,07 m<sup>2</sup> je Einwohner. Mit diesem Wert liegt die Stadt Hörstel leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitts von 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>22</sup>. Auch hier werden bei einer Zentralität von rd. 0,93 gewisse Weiterentwicklungspotenziale ersichtlich.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten im Randsortiment durch den Drogeriefachmarkt Rossmann sowie fünf Apotheken sichergestellt.

In Tabelle 10 werden die relevanten Rahmenbedingungen der Nahversorgungssituation in Hörstel zusammen mit einer abschließenden quantitativen und qualitativen Bewertung dargestellt.

<sup>22</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 10: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Hörstel

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2025)	21.392 (+0,3 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	9.500			1.400		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,44			0,07		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,97			0,93		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	52 % ZVB	41 % siL	7 % niL	50 % ZVB	50 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	6 x Lebensmittelsupermarkt 4 x Lebensmitteldiscounter 20 x sonstige Lebensmittelgeschäfte 1 x Getränkemarkt			1 x Drogeriefachmarkt 5 x sonstige Drogeriewarengeschäfte		

**Quantitative Nahversorgungssituation**

**Qualitative Nahversorgungssituation**

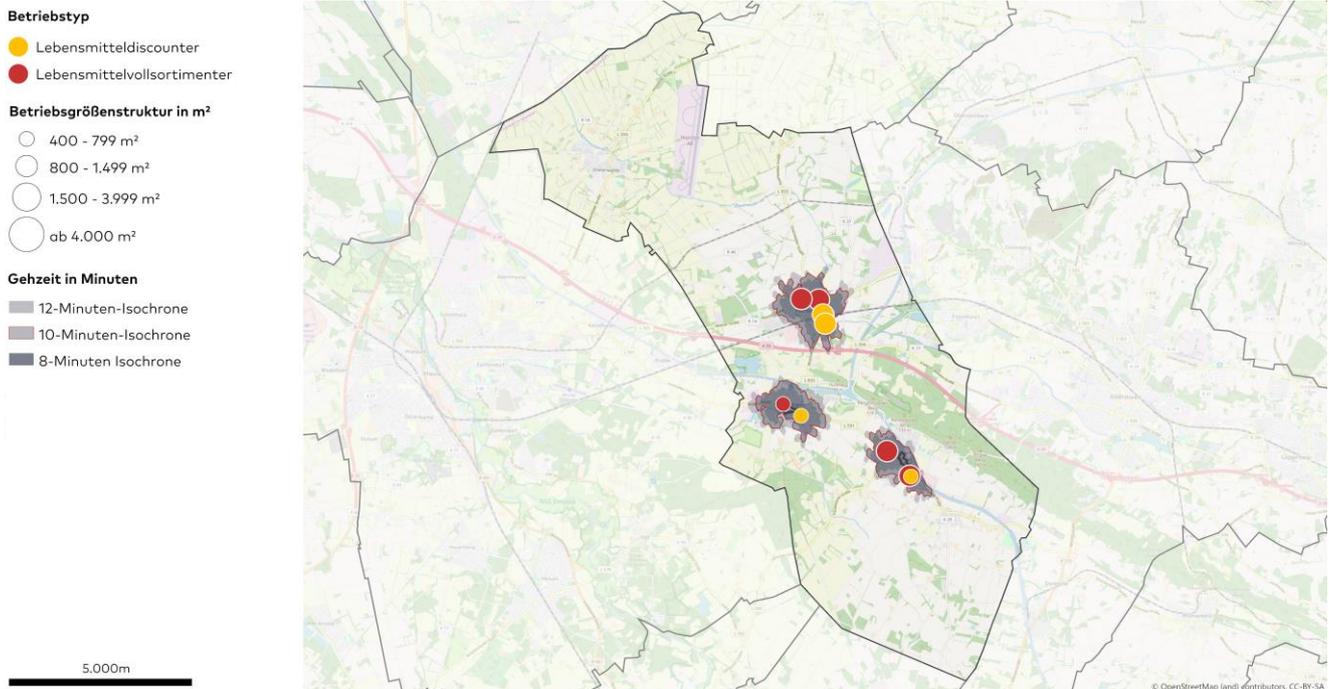


Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022; Einwohner: Stadt Hörstel (Stand: 30.06.2022); ZVB-Abgrenzung: EHK Hörstel 2009; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Insgesamt ist die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Hörstel als positiv zu bewerten. In Bezug auf den die qualitative Nahversorgung bzw. die marktadäquate Aufstellung einiger Anbieter (qualitative Ausstattung) bestehen jedoch in Teilen Optimierungspotenziale. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.2 und 6.2.3.

**Räumliche Nahversorgungssituation in Hörstel**

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird analog des Einzelhandelserlasses NRW 2021 eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 14). Damit soll verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.



**Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation in Hörstel**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \* u. a. ethnische Supermärkte, Biomärkte, Dorfläden.

Abbildung 14 zeigt, dass die Stadtteile Hörstel, Bevergern und Riesenbeck durch die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte nahezu vollständig fußläufig nahversorgt werden können. Im Stadtteil Dreierwalde besteht aktuell nur ein kleiner nicht strukturprägender Lebensmittelmarkt. Dieser ist für die Versorgung wichtig, kann aufgrund seiner geringen Dimensionierung aber keine vollumfängliche Nahversorgung gewährleisten.

### 6.2.2 Nahversorgungsstandorte

Neben dem zentralen Versorgungsbereich wird im EHK Hörstel 2009 ein Nahversorgungsstandort ausgewiesen, der eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung einnimmt. Dieser wird nachfolgend hinsichtlich seiner aktuellen Funktion überprüft. Zudem wird geprüft, ob ggf. weitere Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet bestehen bzw. zur Förderung zukünftiger Entwicklungen perspektivische Nahversorgungsstandorte ausgewiesen werden sollten.

Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Hörstel dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das EHK vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil beitragen.

Eine Ausweisung bzw. Prüfung von Nahversorgungsstandorten wird nachfolgend vorgenommen. Standorte, die den oben beschriebenen Kriterien nicht entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist), werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

### Standort Dreierwalde

Der im EHK Hörstel 2009 ausgewiesene Nahversorgungsstandort Dreierwalde befindet sich im Norden des Hörsteler Stadtteils Dreierwalde. Der Standort ist von der umgebenden Wohnbebauung umschlossen und ist durch einen kleinen Edeka-Markt, zwei Bäckereien und ein Geschäft für Autoteile gekennzeichnet. Der

Edeka-Markt ist durch seine geringe Verkaufsfläche aktuell nicht marktadäquat aufgestellt, und übernimmt damit derzeit nur eine eingeschränkte Versorgungsfunktion für den Stadtteil Dreierwalde. Der Standort ist über die Hauptstraße des Stadtteils Dreierwalde sowie die Uthuiser Straße verkehrlich gut erreichbar und ist durch einen ÖPNV-Haltepunkt in räumlicher Nähe an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

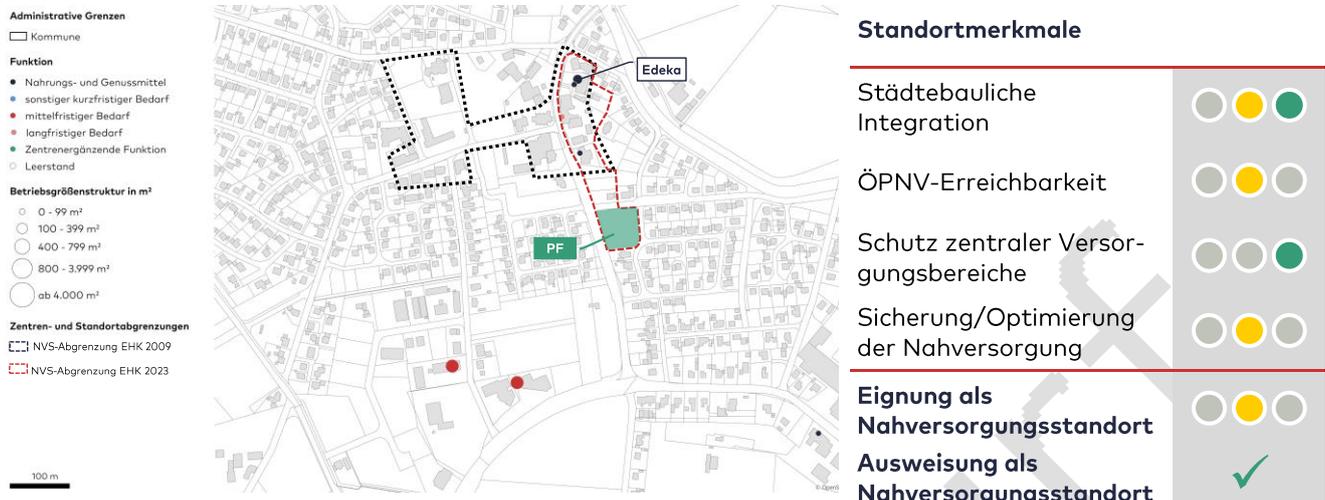


Abbildung 15: Bewertung des Standorts Dreierwalde

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Standort Dreierwalde übernimmt trotz der geringen Verkaufsfläche des Edeka-Marktes derzeit eine wichtige Versorgungsfunktion für den Hörsteler Stadtteil Dreierwalde und wird dadurch weiterhin **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**. Die räumliche Abgrenzung wird aktualisiert und auf die Flächen mit Einzelhandelsbestand begrenzt. Zusätzlich wird eine Potenzialfläche im Süden des Standortes in die neue Abgrenzung aufgenommen.

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Erhalt und Stärkung EDEKA anzustreben – auch durch Erweiterung/ Neuaufstellung, sofern Flächen verfügbar werden
- Prüfung der Verlagerung des EDEKA auf die Potenzialfläche am Standort

### Standort Dürerstraße

Der Standort Dürerstraße liegt zwischen dem nördlichen und südlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Hörstel und schließt sowohl nördlich als auch südlich an Wohnbebauung an. Der Bereich ist mit Lidl und Aldi Nord durch zwei Lebensmittel-discounter und den Drogeriefachmarkt Rossmann geprägt. Der Standort verfügt über eine Anbindung in das ÖPNV-Netz und trägt zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung insbesondere im Stadtteil Hörstel bei. Durch die räumliche Nähe zum ZVB Ortszentrum Hörstel ist von einer gewissen Wettbewerbsbeziehung mit den Betrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auszugehen. Da die discountorientierten Anbieter allerdings eine andere Betriebsstruktur als die vollsortimentierten Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich aufweisen, ist der Konkurrenzdruck als gering einzuschätzen.

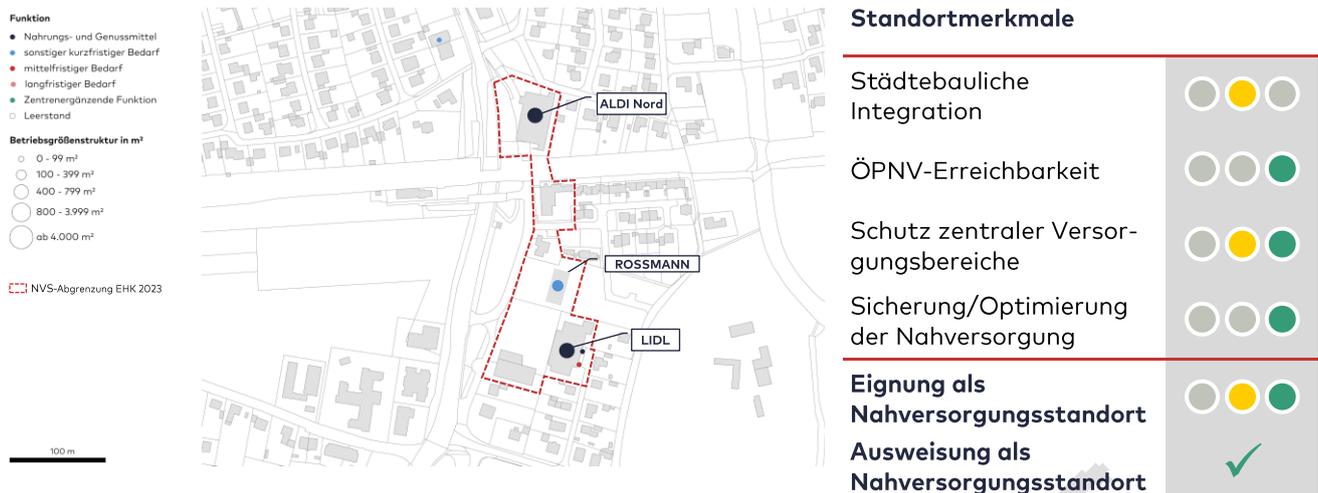


Abbildung 16: Bewertung des Standorts Dürerstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022; Kartengrundlage: Stadt Hörstel.

Der Standort Dürerstraße nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen und wird **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau
- Beachtung der Wirkung auf den zentralen Versorgungsbereich

### Standort Westring

Der Standort Westring befindet sich Nordwesten des Stadtteils Riesenbeck und ist durch K+K und eine Bäckerei gekennzeichnet. Der Standortbereich ist vollständig von Wohnbebauung umgeben und verfügt über einen fußläufig erreichbaren ÖPNV-Haltepunkt. Der Standortbereich trägt zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Riesenbeck bei, steht aber durch die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Riesenbeck in Konkurrenz mit den Angeboten innerhalb des ZVB. Da sowohl der K+K-Markt am Standort, als auch der Edeka-Markt im ZVB Ortszentrum Riesenbeck eine vollsortimentierte Betriebsstruktur aufweisen, ist der Konkurrenzdruck als hoch einzustufen.

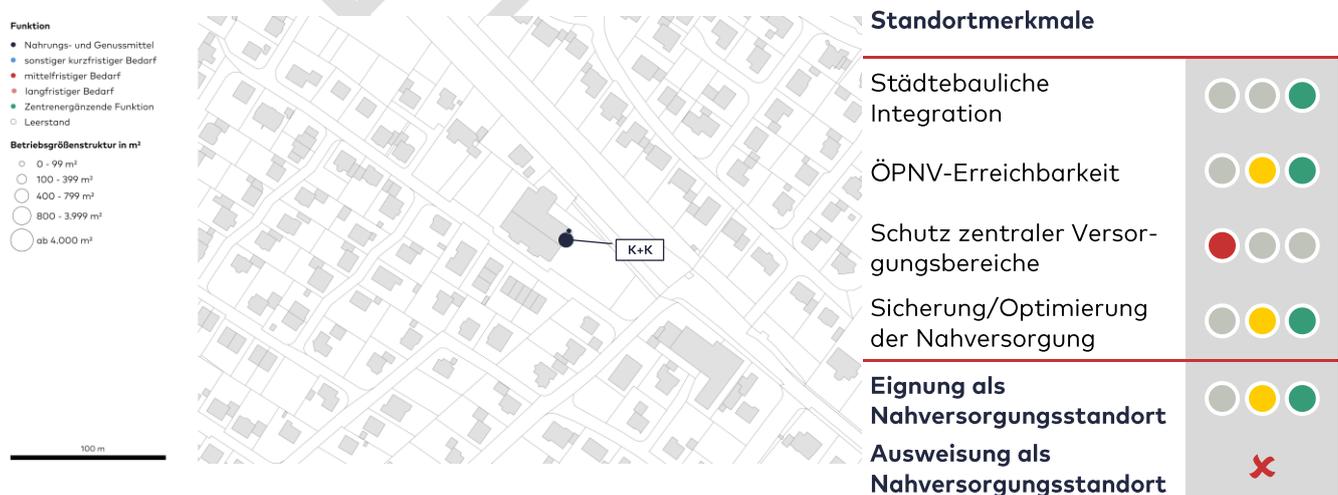


Abbildung 17: Bewertung des Standorts Westring

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022; Kartengrundlage: Stadt Hörstel.

Der Standortbereich erfüllt nicht vollständig die Anforderungen (Schutz des zentralen Versorgungsbereichs) und wird insbesondere im Hinblick auf die Konkurrenzsituation zum ZVB **nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

Der bereits im EHK Hörstel 2009 ausgewiesene Nahversorgungsstandort Dreierwalde wird im Rahmen der Fortschreibung in aktualisierter Abgrenzung als Nahversorgungsstandort fortgeschrieben. Weiterhin wird im Rahmen der Fortschreibung der neue Nahversorgungsstandort Dürerstraße ausgewiesen. Der Standort Westring erfüllt ein wesentliches Kriterium für die Ausweisung als Nahversorgungsstandort nicht und wird daher nicht dementsprechend ausgewiesen.

### **6.2.3 Handlungsprioritäten**

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Hörstel ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die sich negativ auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche auswirken können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Hörstel aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen (s. nachfolgende Empfehlungen).

---

## **EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN HÖRSTEL**

### **Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche**

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

### **Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln**

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

### **Ziel 3: Sicherung und Weiterentwicklung in sonstige städtebauliche integrierten Lagen**

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender integrierter Standorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungsstandorte oder die Nahversorgung auszuüben

## Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

### Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Quantitative und räumliche Weiterentwicklung der Nahversorgung durch marktadäquate Aufstellung bestehender Lebensmittelmärkte und durch die Ansiedlung neuer Lebensmittelmärkte (Vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalysen)
- Weitere Optimierung der räumlichen Nahversorgung durch alternative Nahversorgungsangebote wie Kleinflächenkonzepte (bspw. Teo/Tante-m), Nachbarschafts-/Dorfläden, Hofläden, Verkaufsautomaten

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 8), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

### Alternative Nahversorgungsangebote in unterversorgten Siedlungslagen

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. In aktuell räumlich schlecht versorgten Siedlungsbereichen kommen zukünftig alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote zur Sicherung der Nahversorgung in Betracht. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative die Nahversorgung sicherzustellen sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen und im Stadtgebiet von Hörstel bereits vertreten sind. Diese können zudem durch eine Erweiterung (ggf. mit bereits bestehenden Dorfläden) zu einem Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) umgestaltet bzw. ausgebaut werden. Die Bandbreite an Ausgestaltungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und

zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

### 6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Neben den zentralen Versorgungsbereichen besteht in Hörstel eine weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomeration mit einem gewissen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend wird die strukturprägende Einzelhandelsagglomeration analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des Standortes gegeben.

#### 6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Hauptzentrum Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die der zentrale Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftbindung beitragen.

### 6.3.2 Beurteilung des Sonderstandortes in Hörstel

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Hörstel 2009 wurde der Sonderstandort An der Münsterstraße im Gewerbegebiet Riesenbeck ausgewiesen. Dieser wird nachfolgend hinsichtlich seiner aktueller Funktion überprüft.

#### Sonderstandort An der Münsterstraße

Der im Jahr 2009 ausgewiesene Standortbereich An der Münsterstraße wird durch Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Pflanzen/Gartenbedarf, zoologischer Bedarf und Fahrräder geprägt. Er ist verkehrlich gut angebunden und ist am südlichen Siedlungsrand des Hörsteler Stadtteils Riesenbeck gelegen. Der Standort wird im Rahmen des EHK Hörstel 2023 als Sonderstandort fortgeschrieben. Die räumliche Abgrenzung wird im Zuge der Fortschreibung aktualisiert. Es werden Einkürzungen im nördlichen Bereich vorgenommen, bei welchen es sich um kleinere Flächen handelt, die nicht für sondergebietstypische Fachmärkte geeignet sind und darüber hinaus keine funktionale Verbindung zu den weiteren Flächen des Sonderstandortes aufweisen. Im östlichen Bereich wird die Abgrenzung um eine Fläche eingekürzt, die aktuell als GIB-Gebiet ausgewiesen ist.

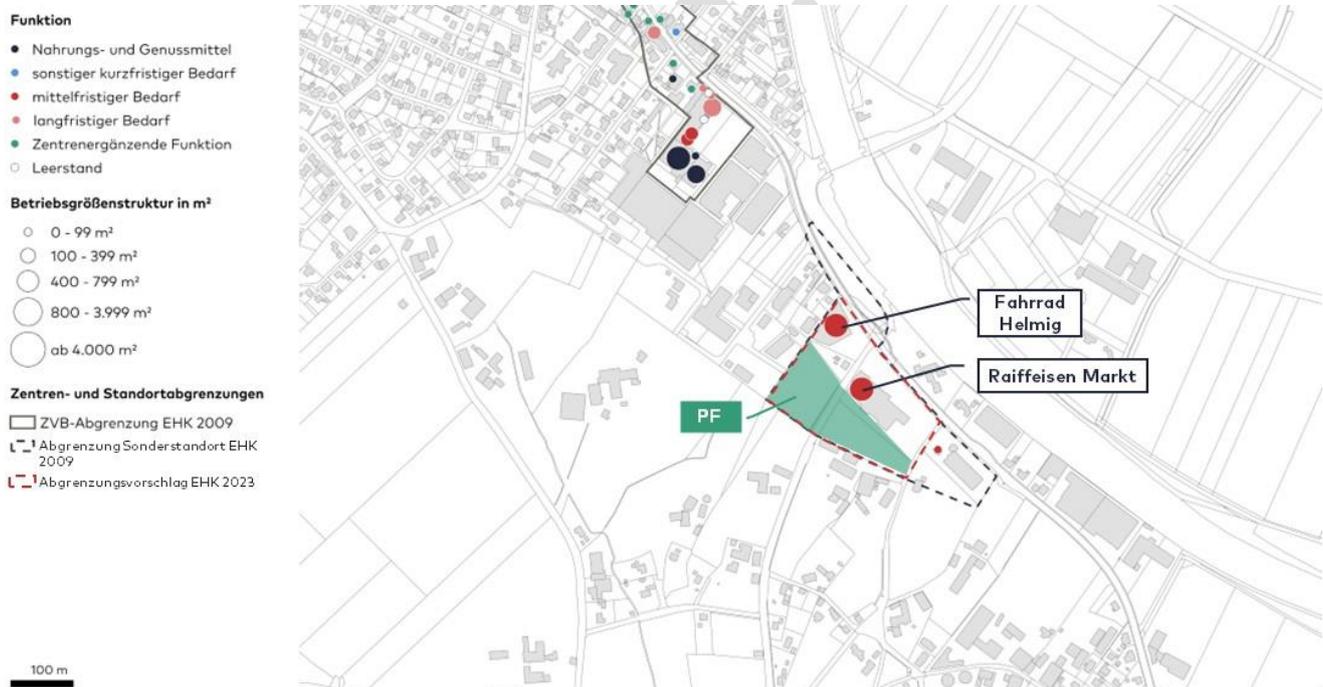


Abbildung 18: Abgrenzung des Sonderstandortes An der Münsterstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2020, Aktualisierung 08/2022; Kartengrundlage: Stadt Hörstel.

---

## STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Positivstandort für den klein- und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Standorts

Entwurf

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Hörstel als zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Die Sortimentsliste für Hörstel basiert auf der Sortimentsliste des EHK Hörstel 2009, der Sortimentsliste des LEP NRW 2019 sowie auf den aktuellen im Stadtgebiet bestehenden Angebotsstrukturen. Die Überprüfung der Sortimentsliste von Hörstel erfolgte dabei analog zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ-Code). In diesem Zusammenhang wurden Modifizierungen der Benennungen und Gruppierungen von Sortimenten vorgenommen.

## 7.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des EHK zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

### Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,

- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

**Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

## 7.2 SORTIMENTSLISTE DER STADT HÖRSTEL

Aus den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste des EHK Hörstel 2009 sowie der Sortimentsliste des LEP NRW 2019 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Hörstel als sog. „Hörsteler Liste“.

**Tabelle 11: Sortimentsliste für die Stadt Hörstel (Kurzfassung)**

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nahversorgungsrelevante Sortimente*</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung, inkl. Arbeitsbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Bücher	Parfümerieartikel und Kosmetika	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrokleingeräte	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Elektrogroßgeräte
Glas/Porzellan/Keramik	(Schnitt-)Blumen	Fahrräder und Zubehör
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Zeitungen/Zeitschriften	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Haushaltswaren (Hausrat)		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Kinderwagen
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Lampen/Leuchten
Musikinstrumente und Musikalien		Matratzen und Lattenroste
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		Pflanzen/Pflanzartikel
Schuhe, Lederwaren		Sicht-/Sonnenschutz/Markisen/Gardinen
Spielwaren		Teppiche (Einzelware)
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Uhren/Schmuck		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- oder nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

# 8

## Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Hörstel und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 8.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen, des künftigen EHK sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Hörstel insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

### 8.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR DIE STADT HÖRSTEL

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Hörstel empfohlen:

**Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die Zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.**

- Die Konzentration soll primär im **ZVB Ortszentrum Hörstel** und im **ZVB Ortszentrum Riesenbeck** erfolgen, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der Stadtzentren zu begünstigen.
- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nahversorgungszentrum Bevergern** sind Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment hinsichtlich der Verkaufsfläche nur deutlich untergeordnet (deutlich kleinflächig) und nur zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung vorzusehen.

- In den **sonstigen integrierten Lagen** und den Nahversorgungsstandorten sind Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur untergeordnet und deutlich kleinflächig und sofern ohne negative Auswirkungen auf ZVB zulässig.
- In den **nicht integrierten Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen in den zentralen Versorgungsbereichen Hörstel und Riesenbeck als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für die Zentren daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei beiden Zentren um stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutende Einzelhandelsstandorte handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den sonstigen Lagen begründet sich aus dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor einem zu deutlichen Standortgewicht weiterer Standortbereiche. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion der umliegenden Siedlungsbereiche dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Hörstel oder den Nachbarkommunen resultieren.

Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche Hörstel und Riesenbeck sowie untergeordnet auf das Nahversorgungszentrum Bevergern konzentriert werden, um diese in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Bei der Umsetzung dieser Empfehlung sollte jedoch stets die bisherige und zukünftige bauleitplanerische und baugenehmigungsrechtliche Planungspraxis der Stadt Hörstel Berücksichtigung finden.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den Zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten und an städtebaulich integrierten Standorten vorgesehen werden.**

- Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den **ZVB Ortszentrum Hörstel und ZVB Ortszentrum Riesenbeck** angesiedelt werden, sofern sich geeignete Betriebsstandorte ergeben und sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nahversorgungszentrum Bevergern** sind Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment hinsichtlich der Verkaufsfläche untergeordnet (groß- und kleinflächig) als Ergänzung

zum ZVB Ortszentrum Hörstel und ZVB Ortszentrum Riesenbeck vorzusehen.

- Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können nachgeordnet auch an **Nahversorgungsstandorten**<sup>23</sup> Lebensmittelmärkte empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** deutlich nachgeordnet, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden).

### **Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist primär an dem bestehenden Sonderstandort vorzusehen**

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind primär aufgrund des Flächenverbrauches und des Verkehrsaufkommens auf den **bestehenden Sonderstandort** zu konzentrieren.
- Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch **an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet** möglich, wenn städtebauliche und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>24</sup> ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** eines Vorhabens zu begrenzen (**max. 800 m<sup>2</sup> VKF**) – eine ausdifferenzierte Begrenzung der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Dabei soll stets eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereiches vermieden.

<sup>23</sup> Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandorte eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2) erfüllen.

<sup>24</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

**Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.**

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 400 m<sup>2</sup>** nicht überschreitet.

Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen. Entsprechende Ausnahmeregelungen für den „Annexhandel“ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE). Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Hörstel künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

# 9

# Schlusswort

Der Einzelhandelsstandort Hörstel verfügt über eine gute Ausgangsbasis um zukünftig eine positive Einzelhandelsentwicklung zu erfahren. Die in diesem Konzept erarbeiteten Maßnahmen und Entwicklungsempfehlungen für den Einzelhandel in Hörstel insgesamt, die zentralen Versorgungsbereiche und die weiteren Standorte des Einzelhandels dienen als Leitlinie zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels. Sie bieten stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben, welche dem Einzelhandel in Hörstel entscheidende Wettbewerbsvorteile und Impulse liefern können.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (s. Abbildung 19).

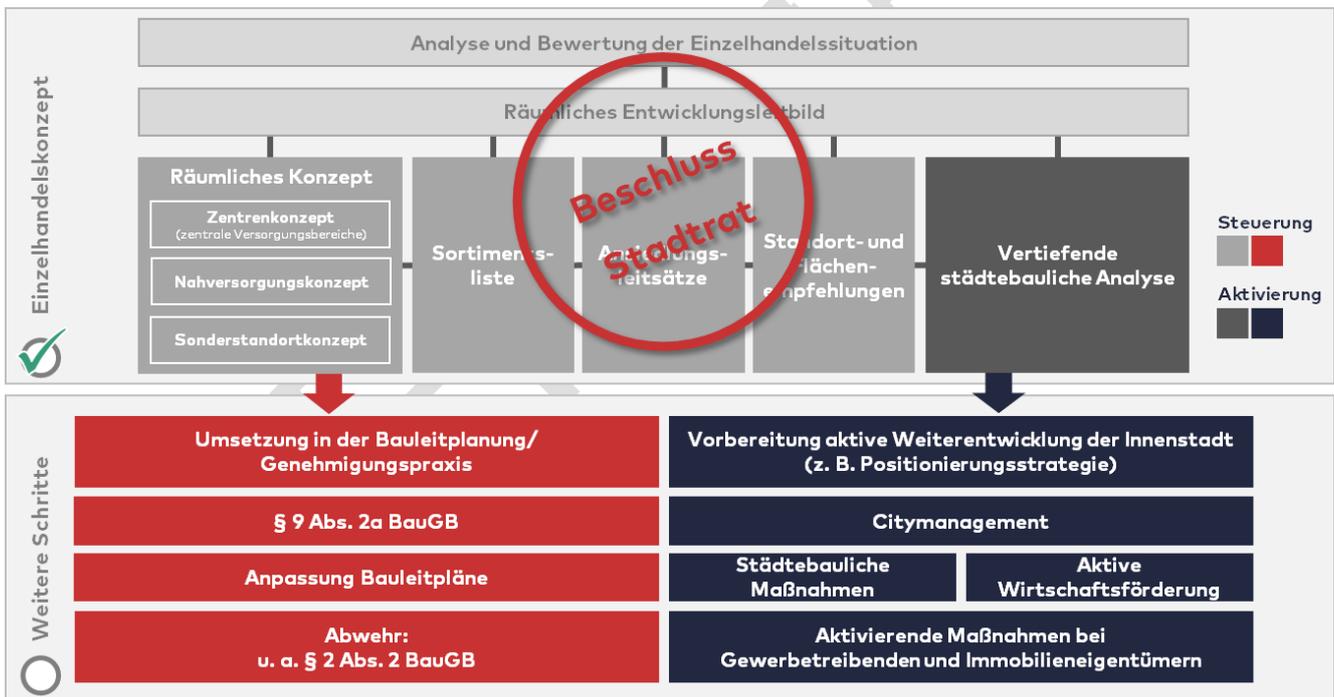


Abbildung 19: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses EHK zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für Planvorhaben, für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem

Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das EHK erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Zentren bieten, um sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere Zentren benachbarter Kommunen) sowie dem Online-Handel zu positionieren.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels sowie der Auswirkungen der aktuellen weltweit multiplen Krisen ist aus fachgutachterlicher Sicht von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Hörstel auszugehen. Allerdings kann derzeit noch keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Von einer Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings auszugehen. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie und der Kontaktbeschränkungen zu kompensieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes EHK zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Stadt + Handel (Hrsg.) (2009):** Einzelhandelskonzept als Teil des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Hörstel. 2009. Dortmund.

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

**Einzelhandelserlass NRW 2021:** Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2019):** Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021):** Online-Monitor 2021. Berlin.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

**Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**LEP NRW 2019:** Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

## DATENBANKEN

---

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de

**IT.NRW (Hrsg.):** <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online>

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** regionalstatistik.de

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1: Konzeptbausteine des EHK .....	12
Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsfläche in Deutschland .....	15
Abbildung 3: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose .....	16
Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Hörstel und Umgebung .....	20
Abbildung 5: Einzugsgebiet der Stadt Hörstel .....	21
Abbildung 6: Einzelhandelsbestand in Hörstel nach Warengruppen und Lagebereichen .....	22
Abbildung 7: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Hörstel .....	28
Abbildung 8: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven .....	30
Abbildung 9: Warenspezifische Entwicklungsperspektive .....	32
Abbildung 10: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft) .....	36
Abbildung 11: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen .....	38
Abbildung 12: Derzeitige Zentrenstruktur Hörstel .....	40
Abbildung 13: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt .....	53
Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation in Hörstel .....	55
Abbildung 15: Bewertung des Standorts Dreierwalde .....	57
Abbildung 16: Bewertung des Standorts Dürerstraße .....	58
Abbildung 17: Bewertung des Standorts Westring .....	58
Abbildung 18: Abgrenzung des Sonderstandortes An der Münsterstraße .....	62
Abbildung 19: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik .....	70

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>		<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	12
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Hörstel.....	18
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Steinfurt.....	18
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen 2022 .....	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Hörstel .....	21
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Hörstel.....	24
Tabelle 7:	Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	26
Tabelle 8:	Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Hörstel.....	31
Tabelle 9:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Hörstel bis 2027.....	33
Tabelle 10:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Hörstel.....	54
Tabelle 11:	Sortimentsliste für die Stadt Hörstel (Kurzfassung) .....	65
Tabelle 12:	Sortimentsliste für die Stadt Hörstel (Langfassung).....	76

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>NRW</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>NVS</b>	Nahversorgungsstandort
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	<b>NVZ</b>	Nahversorgungszentrum
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsge- richtshof	<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmit- tel
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennah- verkehr
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>LEP</b>	Landesentwicklungsplan	<b>ZVB</b>	Zentraler Versorgungsbe- reich
<b>MIV</b>	motorisierter Individualver- kehr		

ENTWURF

# Anhang

**Tabelle 12: Sortimentsliste für die Stadt Hörstel (Langfassung)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Arbeitsbekleidung)	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus auch: Einzelhandel mit Arbeitsbekleidung; daraus nicht Einzelhandel mit Reitsportbekleidung, Einzelhandel mit Sportbekleidung)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Dekostoffe, Decken, Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen, Gardinen)	47.53 aus 47.53	Einzelhandel mit Heimtextilien Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

**(Fortsetzung von Tabelle 12)**

<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren (ohne Bettwäsche)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen und Lattenroste	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen sowie Einzelhandel mit Lattenrosten für Betten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Einzelhandel mit Gartenmöbeln)
Pflanzen/ Pflanzenartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sicht-/Sonnenschutz/Markisen/Gardinen	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Markisen)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; \*\* Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des EHK Hörstel 2023 als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

ENTWURF



---

## KONTAKT

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer  
HRB 33826  
Hauptsitz: Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43