

Kon- zept

08/2023

Teil-Fortschreibung des
Einzelhandelskonzepts
für die Gemeinde Saerbeck

Fokus ZVB Saerbeck 2023



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

Gemeinde Saerbeck
Ferrières-Str. 11
48369 Saerbeck

VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Andreas Q. Schuder, M. A.
Dr. Fabian Schubert**

Dortmund,
07.08.2023

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Europäische Ebene	7
2.2	Landes- und Regionalplanung	7
3	Markt- und Standortanalyse	13
3.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	13
3.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	14
3.3	Angebotsanalyse ZVB Saerbeck	16
4	ZVB Ortszentrum Saerbeck	18
5	Ergebniszusammenfassung	27

1

Einführung

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Saerbeck wurde im Jahr 2020¹ fortgeschrieben.

Ausgewiesen wurde hierbei der ZVB Ortszentrum Saerbeck im Ortskern der Gemeinde. Im ZVB wurden mehrere Potenzialflächen identifiziert, die zur zukünftigen Weiterentwicklung des ZVB genutzt werden können.

Auf einer dieser Potenzialflächen, an der Industriestraße im Nordwesten des ZVB, ist auf Grundlage einer aktuellen Anfrage die Verlagerung und Erweiterung des bereits aktuell im ZVB befindlichen ALDI Nord sowie die Ansiedlung eines ROSSMANN und eines weiteren Fachmarktes geplant. Darüber hinaus soll auch der K+K-Markt an der Industriestraße 4 erweitert werden

Konkret werden folgende Vorhaben projiziert:

- Erweiterung und Verlagerung ALDI Nord-Markt,
- Ansiedlung eines ROSSMANN-Drogeriefachmarktes,
- Ansiedlung eines weiteren Fachmarktes für Getränke oder Bekleidung oder Schuhe/Lederwaren. Gegebenenfalls kommt auch eine Verlagerung der bereits im ZVB Ortszentrum Saerbeck angesiedelten Postenbörse in das Gebäude des „weiteren Fachmarktes“ in Betracht,
- Erweiterung des K+K an der Industriestraße 4.



Abbildung 1: Planvorhaben

Quelle: Darstellung Architekturbüro Wilhelm Koch.

¹ Nachfolgend abgekürzt als EHK Saerbeck 2020.

Das Planvorhaben liegt an der Industriestraße und befindet sich überwiegend innerhalb des im EHK Saerbeck 2020 abgegrenzten ZVB Ortszentrum Saerbeck, liegt in Teilen jedoch außerhalb der ZVB-Abgrenzung.

In der nachfolgenden Teil-Fortschreibung des EHK Saerbeck – Fokus ZVB Saerbeck 2023² - wird eine Aktualisierung bzw. mögliche Anpassung der ZVB-Abgrenzung vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen bzw. dem aktuellen Planvorhaben geprüft.

In der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Aktualisierung der übergeordneten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen
- Aktualisierung der Angebotsanalyse im ZVB Ortszentrum Saerbeck
- Aktualisierung der Nachfragesituation gesamtstädtisch
- Aktualisierung der städtebaulich-funktionalen Analyse des ZVB Ortszentrum mit Prüfung der ZVB-Abgrenzung

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Gemeindeentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in einem begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Saerbeck Berücksichtigung finden.

Wesentliche Grundlage der Teil-Fortschreibung ist eine Aktualisierung der Angebots- und Nachfragesituation. Hierzu wurden alle Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzenden Funktionen im ZVB Ortszentrum Saerbeck im März 2023 durch Vor-Ort-Begehung neu erfasst. Hinsichtlich der Einwohner- und Kaufkraftdaten erfolgte ein Rückgriff auf das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen 2023³ sowie auf IFF Kaufkraftdaten aus dem Jahr 2022. Berücksichtigung finden zudem im Gemeindegebiet geplante Wohnbauentwicklungen.

Mit dem vorliegenden Teil-Fortschreibung behält das EHK Saerbeck 2020 weiterhin seine Gültigkeit. Die nachfolgend aktualisierten Bausteine der Teil-Fort EHK Saerbeck 2023 ersetzen bzw. konkretisieren jedoch die entsprechenden Aussagen des EHK Saerbeck 2020.

Die Verträglichkeit des Planvorhabens, insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in Saerbeck und in den umliegenden Kommunen wird im Rahmen einer gesonderten Verträglichkeitsuntersuchung bewertet.

² Nachfolgend abgekürzt als Teil-Fort. EHK 2023.

³ Nachfolgend abgekürzt als IT. NRW.

Nachfolgend werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Beachtung findet hierbei auch der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 und die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.⁴

2.1 EUROPÄISCHE EBENE

Auf **europäischer Ebene** hat ein **EuGH-Urteil** aus 2018 (EuGH, Urteil vom 30.1.2018 – C-360/15, C-31/16, zur RL 2006/123, sog. Dienstleistungsrichtlinie) in der deutschen Einzelhandelssteuerung viel Beachtung gefunden. Hieraus geht hervor, dass eine nicht verhältnismäßige (zur Erfüllung des verfolgten Zieles), nicht erforderliche (zwingender Grund des Allgemeininteresses) und diskriminierende (mengenmäßige oder territoriale Beschränkung) Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten von Einzelhandel durch Bauleitplanung gegen Unionsrecht verstößt.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die EU-Kommission nach aktuellen Kenntnisstand Untersuchungen im Rahmen von Vertragsverletzungsverfahren gegen Einzelhandelsregelungen in den Landesentwicklungsplänen mehrerer Bundesländer (u.a. Niedersachsen, Baden-Württemberg und NRW) durchführt. Dabei geht es unter anderem auch um die Frage, ob die Europarechtskonformität der LEP-Regelungen noch dadurch gewährleistet wird, dass Zielabweichungsverfahren die "Schärfe" der LEP-Regelungen im Bedarfsfall abmildern können. Die EU-Kommission ist davon nicht überzeugt und bezweifelt insbesondere den praktischen Nutzen der in den landesplanerischen Regelungen enthaltenen Zielabweichungsverfahren. Der Ausgang dieser Verfahren und deren Auswirkungen auf die LEP-Praxis in Deutschland ist offen.

2.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

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 sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Saerbeck wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben (LEP NRW 2019)

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 Teil-Fortschreibung des EHK Saerbeck 2023 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

⁴ vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

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 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 m² 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.“

Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt“ und Einzelhandelserlass NRW 2021

Die Landesregierung *in NRW* hat jüngst die **Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“** auf den Weg gebracht, in deren Rahmen sie u.a. die Flexi-

bilisierung des Planungsrechts für den LEH anstrebt. Dadurch soll den „Kundenanforderungen an einen barrierefreien und modernen Lebensmitteleinzelhandel genüge“ getan werden. Zudem soll „zur Verbesserung der Nahversorgung [die] Ansiedlungen von Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen in städtebaulich integrierten Lagen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche“ weiter gefördert werden.⁵

Auch der **Einzelhandelserlass NRW 2021** beinhaltet eine Flexibilisierung bei der raumordnerischen Prüfung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB. Nach Ziffer 5.8 des Einzelhandelserlasses (vgl. S. 85) muss eine Vorlage des Bauantrags bzw. der Bauvoranfrage für ein Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB bei der zuständigen Raumordnungsbehörde erst ab einer zur Genehmigung gestellten Verkaufsfläche von über 1.200 m² erfolgen. Durch diese Handlungsanweisung soll den Kommunen mehr Eigenverantwortung bei der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bis zu dieser Größenordnung überlassen werden.

Darüber hinaus enthält der Einzelhandelserlass NRW 2021 als den LEP NRW 2019 ergänzende Interpretationsrichtlinie verschiedene Ansätze zur Bewertung der aktuellen sowie zur versorgungsgerechten Weiterentwicklung der Nahversorgung (bspw. Kriterien zur Ermittlung von Einzugsgebieten sowie zur Bestimmung der standortgerechten Dimensionierung von lebensmittelbezogenen Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche).

Regionalplanerische Vorgaben (Regionalplan Münsterland 2014)

Im Regionalplan Münsterland in der Bekanntmachung vom 27.06.2014 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 Gemeinde Saerbeck Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

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.“

⁵ Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ der Landesregierung, vertreten durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, den Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW und den Minister der Finanzen des Landes NRW, s. unter 5).

- **[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 Sortimentsliste 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 werden."

Grundsatz 12: „Randsortimente beschränken!"

- „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."

3 Markt- und Standortanalyse

Die aktualisierte Markt- und Standortanalyse besteht aus der Untersuchung und Bewertung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, der Nachfragedaten sowie der Angebotssituation im ZVB Ortszentrum Saerbeck.

3.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Grundzentrum

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Emsdetten (14 min)
Greven (14 min)
Ibbenbüren (17 min)
Lengerich (21 min)
Rheine (22 min)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

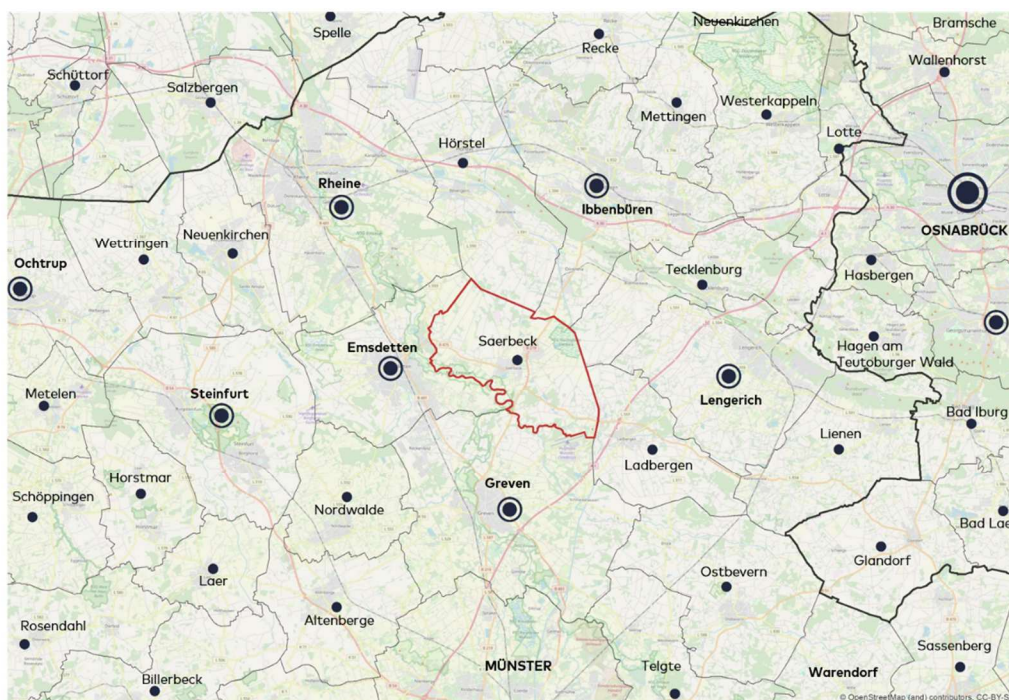
Münster (34 min)
Osnabrück (36 min)

Zentralörtliche Funktion

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum

Administrative Grenzen

-  Untersuchungskommune
-  Kommune
-  Bundesland



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtgemeinde

Einwohner (30.06.2022)	7.139
Relative Einwohnerentwicklung bis 2027 nach IT. NRW	- 0,6 %
Relative Einwohnerentwicklung bis 2027 nach IT. NRW unter Beachtung der Wohnbauentwicklungen	+ 6,4 %

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die A 1 sowie die B 219 und B 475

Öffentlicher Personennahverkehr Anbindung an das Busliniennetz (u. a. Ibbenbüren, Emsdetten, Greven)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner und Einwohnerprognose: IT.NRW 2022; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

3.2 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 in auf sekundärstatistische Rahmendaten des IT NRW 2022 sowie der IFH Retail Consultants GmbH 2022 zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Im Jahr 2022 leben 7.139 Einwohner in der Gemeinde Saerbeck.

Bis zum Jahr 2027 wird nach dem IT. NRW 2022 ein leichter Bevölkerungsrückgang von 0,6 % erwartet.

In den kommenden Jahren ist nach Auskunft der Gemeinde Saerbeck die Realisierung von zwei Wohnbaugebieten mit rund 200 Wohneinheiten geplant. Das erste Wohnbaugebiet soll in Jahr 2023 erschlossen und zu Beginn 2024 vermarktet werden. Das zweite Wohngebiet soll ca. ca. 6 bis 12 Monate nach dem ersten Wohngebiet realisiert werden. Durch die Umsetzung der Wohnbauprojekte ist unter Annahme von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit ein Bevölkerungszuwachs bis 2027 von 500 Einwohnern zu erwarten. Insgesamt ergibt sich unter Beachtung der Prognose des IT. NRW 2022 und der Wohnbauentwicklungen bis 2027 ein zu erwartender Bevölkerungszuwachs von 6,4 %.

Die Gemeinde Saerbeck verfügt im Jahr 2022 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 50,6 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.091 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.906 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt. Im Vergleich zu 2017 erfolgte in Saerbeck dem bundesweiten Trend folgend eine deutliche Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Tabelle 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen 2017 und 2022

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro		
	2017	2022	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel	17,4	20,7	+ 3,3
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2,6	3,5	+ 0,9
Blumen, zoologischer Bedarf	0,8	0,9	+ 0,1
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1,2	1,5	+ 0,3
Kurzfristiger Bedarfsbereich	22,0	26,7	+ 4,7
Bekleidung	3,7	3,7	+ 0,0
Schuhe/Lederwaren	1,1	1,0	- 0,1
Pflanzen/Gartenbedarf	0,8	1,1	+ 0,3
Baumarktsortiment i. e. S.	3,5	3,7	+ 0,3
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,5	0,8	+ 0,3
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	0,9	1,1	+ 0,1
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,1	1,5	+ 0,5
Mittelfristiger Bedarfsbereich	11,5	12,9	+ 1,4
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,1	1,2	+ 0,1
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,5	0,5	+ 0,0
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,4	0,5	+ 0,1
Möbel	2,4	2,7	+ 0,4
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1,4	1,7	+ 0,3
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	2,8	3,4	+ 0,7
Uhren/Schmuck	0,5	0,5	+ 0,0
Sonstiges	2,9	0,5	- 2,4
Langfristiger Bedarfsbereich	11,8	11,0	- 0,8
Gesamt	45,3	50,6	+ 5,3

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017 und 2022; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁶ beträgt in Saerbeck rd. 99 und liegt damit nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100 sowie im Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99).

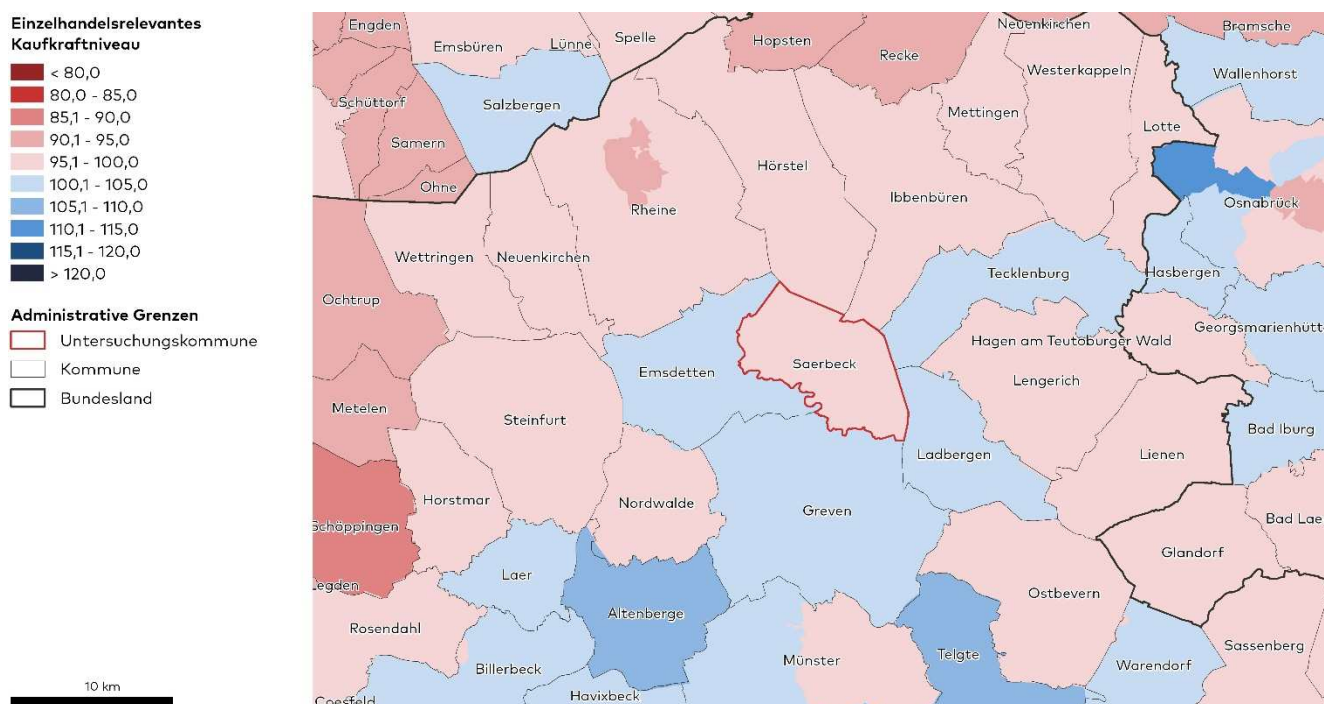


Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Saerbeck und Umgebung

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

3.3 ANGEBOTSANALYSE ZVB SAERBECK

Der ZVB Ortszentrum Saerbeck stellt einen deutlichen Einzelhandelsschwerpunkt im Gemeindegebiet dar. Insgesamt sind hier rd. 79 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsflächen und 96 % der gesamtgemeindlichen Einzelhandelsbetriebe verortet.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung 03/2023 wurden im ZVB Ortszentrum Saerbeck insgesamt 26 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.800 m² verfügen (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand im ZVB Ortszentrum Saerbeck

Strukturdaten	Erhebung 03/2023
Einwohner	7.139
Anzahl der Betriebe	26
Anzahl zentrenergänzende Funktionen	56
Anzahl Leerstände	4
Gesamtverkaufsfläche in m ²	6.800

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2022; Einwohner: IT. NRW (Stand: 30.06.2022); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

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

Die Einzelhandelsstrukturen haben sich im ZVB Ortszentrum Saerbeck zwischen 2019 und 2023 nur geringfügig verändert. Während die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um einen Betrieb angestiegen ist, erfolgte eine Zunahme um fünf zentrenergänzende Funktionen. Die Anzahl der Leerstände ist konstant geblieben.

4

ZVB Ortszentrum Saerbeck

Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Saerbeck wird im Folgenden hinsichtlich seiner städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert. Zudem wird eine Aktualisierung bzw. mögliche Anpassung der ZVB-Abgrenzung vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen bzw. dem aktuellen Planvorhaben geprüft.

Städtebauliche Analyse

Das Ortszentrum Saerbeck ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Gemeinde Saerbeck. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte und eine Nutzungsmischung auf. Das Ortszentrum Saerbeck übernimmt die gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf und weist im Detail folgende Merkmale auf:

ZVB ORTSZENTRUM SAERBECK

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Gemeinde Saerbeck

Funktion

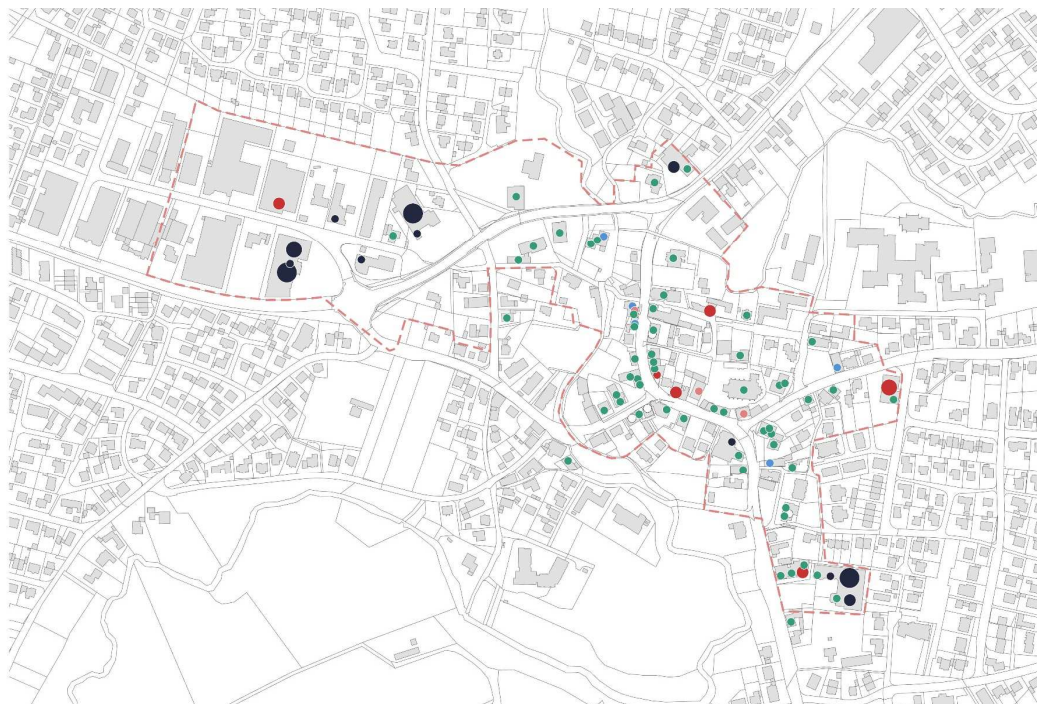
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

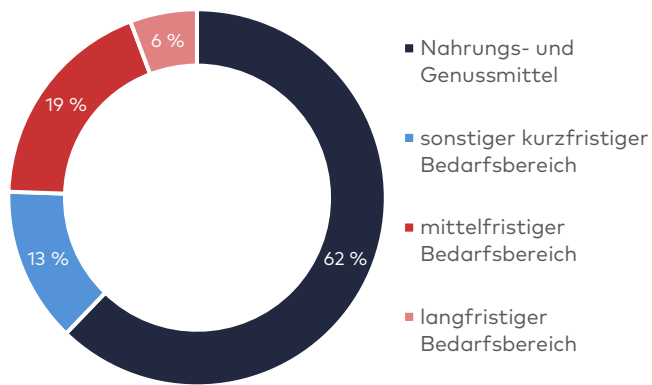
- ▬ ZVB-Abgrenzung EHK alt



Prägende Betriebe

K+K, EDEKA, LIDL, ALDI Nord, Schuhhaus Meyer, Textilhaus Wennemann, Postenbörse

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtgemeinde)	7.139
Relative Einwohnerentwicklung bis 2027	+ 6,4 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	26	96 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	6.800	79 %
Anzahl der Leerstände**	4	13 %
Zentrenergänzende Funktionen	56	-

Exemplarische städtebauliche Situation



Räumliche Integration



Überwiegend eingebettet in den Standortbereich zwischen der B475 Teichstraße/Ibbenbürener Straße über Marienstraße und Lindenstraße; von Wohnbebauung und Gewerbestandort im Westen umschlossen; makro- sowie mikroräumlich zentral im Saerbecker Gemeindegebiet gelegen und den historischen Ortskern umfassend; ZVB städtebaulich überwiegend in umliegende Strukturen integriert.

Verkehrliche Erreichbarkeit



B475 als zentrale Erschließungsstraße für den überörtlichen Verkehr; Lindenstraße sowie Grevenener Straße als östliche Erschließungsstraßen, Emsdettener Straße als Anbindung in westliche Richtung; untergeordnete Verbindungsachsen im historischen Ortskern; Parkmöglichkeiten straßenbegleitend mit Parkscheibenregelung, Parkflächen der Lebensmittelbetriebe als wichtige innerörtliche Parkflächen; Diverse ÖPNV-Haltepunkte im Zentrum (Rathaus, Friedhof, Lindenstraße) und darüber Anbindung an umliegende Mittelzentren und Oberzentren; Bürgerbus zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes; Ausgeprägtes Radwegenetz im Zuge der Aufstellung als Klimakommune; Angemessen ausgebautes Fußwegenetz entlang der Verkehrsachsen; keine Anbindung an das regionale Bahnnetz.

Versorgungsfunktion



Übernahme der Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde, Hauptgeschäftszentrum und einziger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Saerbeck; hohes städtebauliches Gewicht in Bezug auf Betriebszahl (rd. 96 %) und die Verkaufsflächen (rd. 79 %); Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bereich für Gesamtgemeinde, jedoch nur bedingt im Sortimentsbereich Drogeriewaren (nur Randsortimente, Apotheken).

Einzelhandelsbesatz



Für Grundzentrum angemessener Einzelhandelsbesatz, aber Entwicklungspotenziale durch Wohngebietsentwicklung und durch z.T. nicht marktagadequate Aufstellung einiger Lebensmittelanbieter; Fokus des Angebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; ergänzendes Angebot durch inhabergeführte Fachgeschäfte mit diversifizierten Angebotsschwerpunkten; Fokus des großflächigen Einzelhandels auf die funktionalen Lagebereiche entlang der Industriestraße und Bereiche an Ausfallsstraßen; kleinflächige Angebote vornehmlich im historischen Ortskern; wenige Leerstände; Kundenläufe vornehmlich auf hochfrequentierte Lebensmittelbetriebe fokussiert; Nahversorger z.T. mit Verbesserungspotenzial im Marktauftritt; inhabergeführte Fachgeschäfte meist mit ansprechender Warenpräsentation.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Üblicher Betriebsgrößenmix zwischen großflächigen Nahversorgungsbetrieben und ergänzenden Fachgeschäften mit zentrenrelevantem Hauptsortiment; Magnetbetriebe umfassen Lebensmittelvollsortimenter sowie -discounter wie K+K, LIDL, EDEKA, und ALDI Nord an Standorten in Randlage des ZVB; mittlere Qualität der Leitsortiment-Filialisten in Bezug auf Verkaufsflächen und Modernisierungsgrad der Betriebe; hoher Filialisierungsgrad im kurzfristigen Bedarfsbereich, ansonsten hoher Anteil inhabergeführter Betriebe; Angebot im langfristigen Bedarfsbereich ausbaufähig.

Zentrenergänzende Funktionen



Stark differenziertes Angebot mit zentrenergänzenden Funktionen, Zunahme in den letzten Jahren; Fokus auf ladenähnliche Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe; Bündelung der Nutzungen vor allem im Bereich des historischen Ortskerns; Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Marktstraße und Ersatz für fehlende Einzelhandelsfunktion; Wichtige Frequenzbringer abseits des Einzelhandels mit ansprechenden Konzepten (z. B. Mehrgenerationenhaus inkl. Café-Betrieb); Bespielung von zuvor leerstehenden Einzelhandelsbetrieben durch ergänzende Nutzungen.

Städtebauliche Struktur



Leicht ansteigende Topografie in nördlicher Richtung; differenzierte Struktur in Abhängigkeit von Lagebereichen; westlicher Bereich entlang der Industriestraße durch funktionale Strukturen der Nahversorger geprägt; geringer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zu eher kleinteilig gewachsenem Ortskern; Barrierewirkung der B 475 durch Frequenz des MIV; zentraler und südöstlicher Bereich durch kleinteilige Bebauungsstrukturen mit hohem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang geprägt; Eingangssituation zum zentralen Versorgungsbereich vornehmlich entlang der Ausfallstraßen, zu erhaltende zwei-polige Struktur durch Magnetbetriebe im Nordwesten (ALDI NORD, LIDL, K+K) und Südosten (EDEKA).

Städtebauliches Erscheinungsbild



Intakte und in Teilen hochwertige Bausubstanz der Bestandsimmobilien; Prägung durch historische öffentliche Gebäude (z. B. Rathaus, Bürgerhaus); Baustilmix durch einheitliche Strukturen im zentralen und südöstlichen Bereich und funktionalen Standort im westlichen Bereich geprägt; Straßenraum sauber und ansprechend gestaltet; Kirchplatz und Marktstraße mit höherer Aufenthaltsqualität durch Begrünung sowie geringe Immissionen und Wochenmarkt (Marktstraße); Einkaufsatmosphäre eher bedingt vorhanden (Fokus vor allem auf großflächige Betriebe).

Markante Entwicklungen seit 2020



Nur geringfügige Veränderung der Zahl der Einzelhandelsbetriebe sowie der einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächen im ZVB; Zunahme der zentrenergänzenden Funktionen und gleiche Anzahl an Leerständen. Insgesamt stabiles Zentrum.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Hohes städtebauliches Gewicht als wichtiger zukünftiger Entwicklungsfaktor; Entwicklungspotenziale im Zuge des demographischen Wandels sowie im Zuge des Bevölkerungszuwachses durch Wohnbauentwicklungen nutzen; Besatz mit zentrenergänzenden Funktionen zur Stärkung der kleinteiligen Lagebereiche erhalten und stärken; Flächenpotenziale entlang der Industriestraße zur Stärkung und Weiterentwicklung des ZVB, insbesondere im kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich nutzen; markadäquate Aufstellung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; Einwohner: IT. NRW 2022; Kartengrundlage: Gemeinde Saerbeck; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Räumliche Ausprägung bzw. Abgrenzung des ZVB Ortszentrum Saerbeck 2023

Das Ortszentrum Saerbeck 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 nachfolgende Festlegungsempfehlung bzw. Neuabgrenzung des ZVB orientiert sich im Wesentlichen an:

- den vorhandenen, im März 2023 aktualisierten Nutzungsstrukturen des Einzelhandels und der zentrenergänzenden Funktionen,
- den analysierten städtebaulichen Strukturen und Besonderheiten des Ortskerns (siehe städtebauliche Analyse),
- den städtebaulichen Zielstellungen für die Gemeinde Saerbeck (siehe EHK Saerbeck 2020).

Berücksichtigung finden darüber hinaus die geplanten Ansiedlungen bzw. Verlagerungen des ALDI Nord, des ROSSMANN und eines weiteren Fachmarktes an der Industriestraße, durch welche der ZVB Saerbeck, den Entwicklungszielstellungen des EHK Saerbeck 2020 und den Entwicklungszielstellungen der Teil-Fort. EHK

Saerbeck 2023 folgend, nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt wird. Zudem wird der Zielstellung des EHK Saerbeck 2020 entsprechend eine marktdäquate Aufstellung des Lebensmittelanbieters ALDI Nord sowie eine deutliche Verbesserung der Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren durch die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes ROSSMANN erzielt.

Empfohlen wird auf Basis der genannten Grundlagen folgende Abgrenzung des ZVB Ortszentrum Saerbeck 2023:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Ortszentrum Saerbeck entlang der Hauptachse der B 475 (hier: Emsdettener Straße bzw. Ferriès-Straße) über die Marktstraße bis hin zu Teilbereichen der Lindenstraße und der Grevener Straße.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der Emsdettener Straße über die die Teigelkamp Straße bis hin zum Standortbereich des EDEKA-Marktes an der Grevener Straße. Der überwiegend von Wohnbebauung genutzte Bereich zwischen Marienstraße, Emsdettener Straße und dem Mühlenbach wird dabei von der Abgrenzung ausgeschlossen.
- Den nördlichen Abschluss des Ortszentrums bilden die Potentialfläche 1 an der Industriestraße, die Einzelhandelsnutzungen nördlich der Industriestraße (u. a. Raiffeisen, LIDL), das Bürgerhaus und die Bürgerscheune nördlich der Ferriès-Straße, Getränke Hövel sowie die Potenzialfläche 2 an der Ibbenbürener Straße.
- Östliche Grenze des ZVB stellen die Postenbörse an der Lindenstraße sowie die östlich der Grevener Straße gelegenen Einzelhandelsnutzungen dar.
- Im Vergleich zum EHK Saerbeck 2020 ergibt sich für den ZVB Ortszentrum Saerbeck 2023 somit nur eine leichte Ausweitung im Westen im Bereich der Industriestraße sowie eine deutliche Reduktion im Bereich nördlich der Industriestraße. Im letztgenannten Bereich befinden sich aktuell keine Einzelhandelsbetriebe oder zentrenergänzende Funktionen.

Die genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sowie die durch die Neuabgrenzung erfolgenden Flächenveränderungen werden in den Abbildung 3 und 4 für das Ortszentrum Saerbeck dargestellt.

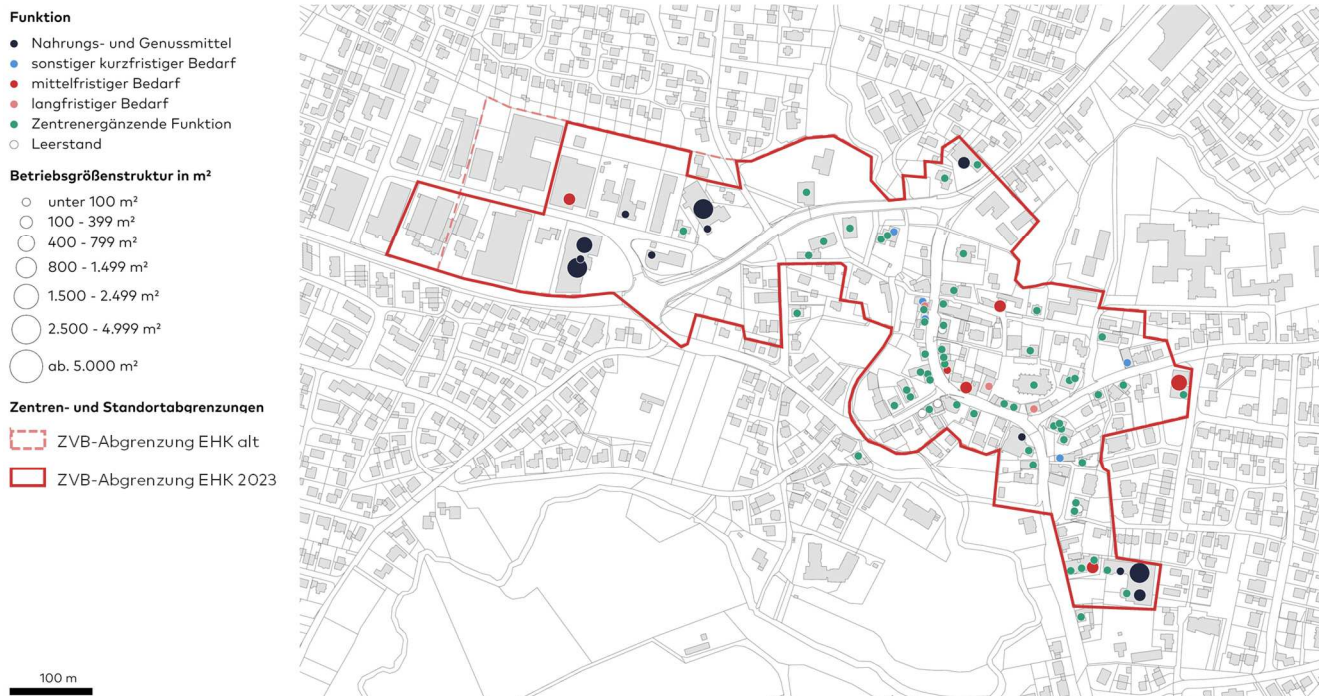


Abbildung 3: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Saerbeck 2023

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, Kartengrundlage: Gemeinde Saerbeck.



Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Saerbeck 2023 mit Flächenveränderungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, Kartengrundlage: Gemeinde Saerbeck.

Entwicklungsziele und -empfehlungen Ortszentrum

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Ortszentrums Saerbeck für die Gesamtgemeinde ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und entwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Saerbeck, die einen Bezug zum Ortszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE ORTSZENTRUM SAERBECK

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes.
- Fokusbereich für Ansiedlungen im Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.
- Durch das Planvorhaben erfolgt eine Stärkung des ZVB im westlichen (bzw. nördlichen) Bereich und damit verbunden auch eine Attraktivierung dieses Bereichs. Zentrale Zielstellung der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 ist weiterhin, die Zweipoligkeit des ZVB Ortszentrums Saerbeck und hierbei den EDEKA im Süden zu erhalten. Daher ist insbesondere bei den geplanten Entwicklungen darauf zu achten, dass diese nur in einer Dimensionierung erfolgen, welche die Zweipoligkeit bzw. den Fortbestand des EDEKA nicht gefährden. Dies ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens herzuleiten.
- Sicherung und Stärkung der bestehenden inhabergeführten Fachgeschäfte.
- Sicherung und punktueller Ausbau des Warenangebotes im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs (im Sinne der grundzentralen Versorgungsfunktion).
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung, insbesondere durch marktadäquate Aufstellung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter.
- Prüfung der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zur Verbesserung der Versorgungsfunktion des ZVB in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Attraktivierung des Zentrums durch Schaffung und Akzentuierung von Wegeverbindungen zur Erhöhung der Frequentierung der Marktstraße.

Entwicklungsziele und -empfehlungen Teilbereiche Ortszentrum

Das Ortszentrum Saerbeck ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden der historische Ortskern, Funktionsbereiche für den (großflächigen) Einzelhandel, ein Funktionsbereich für öffentliche Einrichtungen sowie die Potentialbereiche näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur sowie anhand der städtebaulichen Analyse.

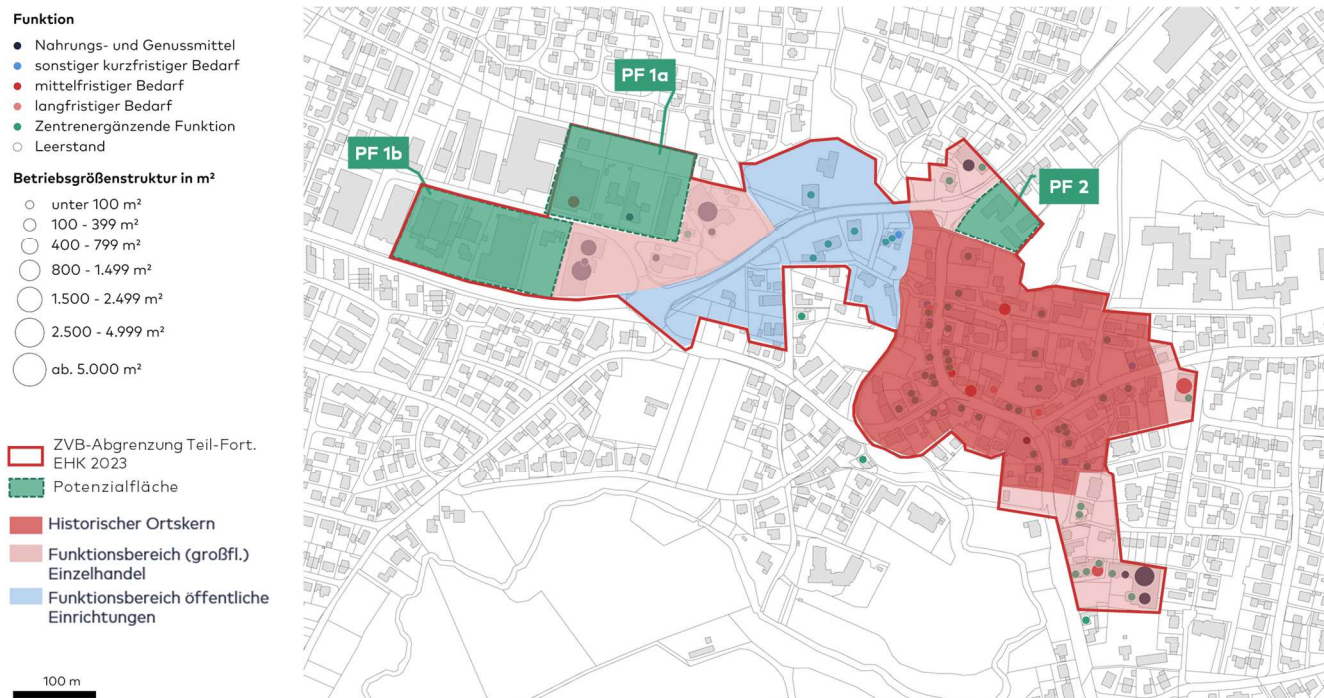


Abbildung 5: Innere Organisation des Ortszentrums Saerbeck

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Gemeinde Saerbeck.

Der **Historische Ortskern** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Marktstraße im Umfeld der Kirche St. Georg. Die Lage ist geprägt durch einen hohen Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie durch einen hohen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang (u.a. kleinflächige Ladenlokale, dichte Bebauung). Es besteht eine Bündelung von kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen wie z.B. inhabergeführten Fachgeschäften.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HISTORISCHER ORTSKERN

- Stärkung der nur noch schwach ausgeprägten Handelsfunktion und der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte.
- sofern möglich: Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels) und Aktivierung von Leerständen (z. B. durch Flächenzusammenlegungen).
- Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hohem identitätsstiftendem Potenzial.
- Fokussierung des Angebots von Fachgeschäften bzw. Aufbau mehrerer Standbeine durch Kombination mit Dienstleistungen (z.B. Bäcker + Backkurse).
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und Funktionsvielfalt.
- **Zielperspektive:** sozialer Treffpunkt, Aufenthaltsqualität, gastronomische Angebote.

Der **Funktionsbereich (großflächiger) Einzelhandel** kennzeichnet mehrere Bereiche des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Saerbeck, welche insbesondere durch (großflächigen) Lebensmitteleinzelhandel geprägt sind. Diese Funktionsbereiche umfassen die Standortbereiche der derzeit ansässigen (großflächigen) frequenzerzeugenden Betriebe EDEKA, ALDI Nord, LIDL, K+K, der Postenbörse sowie des Getränkefachhandels.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: FUNKTIONSBEREICH (GROßFL.) EINZELHANDEL

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion.
- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich (markadäquate Aufstellung der strukturprägenden Anbieter).
- Stärkung der Kopplungspotenziale zwischen den Funktionsbereichen und dem Historischen Ortskern (insb. Akzentuierung und Optimierung der Fußwegeverbindungen).
- Verstärkung der Marketingmaßnahmen an den frequenzbedeutsamen Standorten zur Verbesserung der Sichtbarkeit des inhabergeführten Einzelhandels im historischen Ortskern.
- **Zielperspektive:** Schwerpunkttraum für großflächige Einzelhandelsnutzungen.

Der **Funktionsbereich öffentliche Einrichtungen** kennzeichnet den mittleren Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Saerbeck im Übergang zwischen dem historischen Ortskern und den Einzelhandelslagen entlang der Industriestraße. Der Lagebereich wird derzeit durch öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus sowie Bankdienstleistungen geprägt. Dieser Funktionsbereich weist aktuell eine deutlich untergeordnete Zentrenfunktion auf und dient eher als funktionale Ergänzung. Es besteht ein deutliches Übergewicht der zentrenergänzenden Funktionen gegenüber Handel sowie eine Bündelung öffentlicher Einrichtungen.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: FUNKTIONSBEREICH ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

- Funktionale Stärkung und Ergänzung des Ortszentrums.
- Etablierung als funktionaler Trittstein zwischen historischem Ortskern und großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- Sicherung und Weiterentwicklung der Bündelung zentrenergänzender Nutzungen (insb. öffentlicher Einrichtungen) zur Erhöhung der Kopplungsbeziehungen.
- Potenzialbereiche für Neuansiedlungen bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf weitere Lagebereiche.
- **Zielperspektive:** Schwerpunkttraum für öffentliche Einrichtungen, zentrenergänzende Funktionen und geeignete Handelsnutzungen in Ergänzung zum historischen Ortskern und dem Funktionsbereich Einzelhandel.

Als **Potentialbereiche** werden zwei Standortlagen, an der Industriestraße sowie der Ibbenbürener Straße, des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Saerbeck ausgewiesen, welche aktuell nicht durch Einzelhandel geprägt sind, jedoch einen direkten städtebaulich-funktionalen Anschluss an die Nutzungen des ZVB aufweisen. Die Standorte bieten somit Potenziale, die zur städtebaulichen und/oder funktionalen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs genutzt werden sollten.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: POTENZIALBEREICHE

- Potenzialbereiche für Verlagerungen und Erweiterungen oder ggf. auch Neuansiedlungen, sofern diese keine negativen Auswirkungen auf die weiteren Lagebereiche des ZVB sowie die Nahversorgung entfalten.
- Im EHK Saerbeck 2020 wurden drei Potenzialflächen mit den folgenden Zielstellungen ausgewiesen:

- „Potenzialfläche 1 umfasst den Bereich entlang der Industriestraße bzw. Teichstraße. Hier besteht eine Potenzialfläche bei Wegfall der aktuellen Nutzungen für größere Handelsnutzungen in westlicher Randlage des ZVB Ortszentrum Saerbeck. Potenzialfläche 1 wird hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen in PF1a (nord-östlicher Bereich) und PF1b (westlicher Bereich) unterteilt.
 - Aufgrund der im Umfeld bestehenden Strukturen sowie der räumlichen Nähe zum historischen Ortskern bestehen für PF 1a insbesondere Potenziale zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen (nahversorgungsrelevante Betriebe) sowie ergänzender zentrenrelevanter Betriebe und
 - für PF 1b insbesondere Potenziale für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Im südlichen Teil der Fläche bestehen bereits Bestrebungen zur Ansiedlung eines Baumarktes.
- Potenzialfläche 2 betrifft den Bereich der Hofstelle Dahlmann an der Ibbenbürener Straße. Hier besteht eine Potenzialfläche bei Wegfall der aktuellen Nutzungen für größere Handelsnutzungen mit zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Eingangstor zum historischen Ortskern“ (EHK Saerbeck 2020).
- Die für PF1a und PF1b getroffenen Formulierungen (insbesondere Potenziale zur Weiterentwicklung) weisen auf eine vorrangige Nutzung durch nicht zentrenrelevante Sortimente auf PF 1b bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente auf PF 1a hin. Ein Ausschluss von Sortimenten erfolgt durch diese Formulierungen nicht, zumal in zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich alle Sortimente zur Stärkung und Weiterentwicklung zulässig sind.
- In der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 findet eine neue Definition der Weiterentwicklungsziele für die Potenzialflächen 1a und 1b wie folgt statt. Durch die neuen Definitionen findet trotz räumlich geringer Verschiebungen keine wesentliche Änderung der bisherigen Zielstellungen statt. Zudem wird durch diese insbesondere der weitere Erhalt der Zweipoligkeit des Zentrums gewährleistet.
 - Für PF 1b bestehen aufgrund der im Umfeld bestehenden Strukturen sowie der räumlichen Nähe zum historischen Ortskern insbesondere Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie nachgeordnet bzw. ergänzend durch Betriebe mit zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Zudem sollte bei Neuordnung bzw. Nutzung der Potenzialfläche eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität – aktuell Gewerbegebietscharakter mit autokundenorientierter Ausrichtung – angestrebt werden. Zu beachten ist bei Nutzung der Potenzialfläche insbesondere die zentrale Zielstellung zum Erhalt der Zweipoligkeit des Zentrums (Stichwort angemessene Dimensionierung).
 - PF 1a sollte zukünftig, insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklungen auf PF 1b, für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment genutzt werden.
- Für PF 2 bestehen bei Wegfall der aktuellen Nutzungen insbesondere Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch größere Handelsnutzungen mit zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Eingangstor zum historischen Ortskern bzw. als Bindeglied zwischen dem Westen und Süden des ZVB.
- Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen den Potenzialbereichen bzw. den Funktionsbereichen (großfl.) Einzelhandel und dem historischen Ortskern.
- **Zielperspektive:** Entwicklungsbereich für großflächigen Einzelhandel.

5

Ergebniszusammenfassung

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Saerbeck wurde im Jahr 2020 fortgeschrieben.

Ausgewiesen wurde hierbei der ZVB Ortszentrum Saerbeck im Ortskern der Gemeinde. Im ZVB wurden mehrere Potenzialflächen identifiziert, die zur zukünftigen Weiterentwicklung des ZVB genutzt werden können.

Auf einer dieser Potenzialflächen, an der Industriestraße im Nordwesten des ZVB, ist auf Grundlage einer aktuellen Anfrage die Verlagerung und Erweiterung des bereits aktuell im ZVB befindlichen ALDI Nord sowie die Ansiedlung eines ROSS-MANN und eines weiteren Fachmarktes geplant. Darüber hinaus soll auch der K+K-Markt an der Industriestraße 4 erweitert werden

Das Planvorhaben befindet sich überwiegend innerhalb des im EHK Saerbeck 2020 abgegrenzten ZVB Ortszentrum Saerbeck, liegt in Teilen jedoch außerhalb der ZVB-Abgrenzung.

In der vorliegenden Teil-Fortschreibung des EHK Saerbeck – Fokus ZVB Saerbeck 2023 wurde eine Aktualisierung bzw. Anpassung der ZVB-Abgrenzung vor dem Hintergrund

- der aktuellen übergeordneten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen,
- einer aktuellen Angebotsanalyse im ZVB Ortszentrum Saerbeck,
- einer Aktualisierung der Nachfragesituation gesamtstädtisch,
- einer aktuellen städtebaulich-funktionalen Analyse des ZVB Ortszentrum sowie
- der aktuellen in Rede stehenden Entwicklungen bzw. dem aktuellen Planvorhaben im Bereich der Industriestraße

vorgenommen. Im Vergleich zum EHK Saerbeck 2020 ergibt sich für den ZVB Ortszentrum Saerbeck 2023 eine leichte Ausweitung im Westen im Bereich der Industriestraße sowie eine Reduktion im Bereich nördlich der Industriestraße.

Die Anpassung der ZVB-Abgrenzung erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund folgender Aspekte:

- Im Westen des ZVB ist eine Verlagerung und Erweiterung des bereits aktuell im ZVB befindlichen ALDI Nord sowie die Ansiedlung eines ROSS-MANN und eines weiteren Fachmarktes geplant.
- Durch das Planvorhaben erfolgt, den Entwicklungszielstellungen des EHK Saerbeck 2020 und den Entwicklungszielstellungen der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 folgend, eine nachhaltige Stärkung und Weiterentwicklung des ZVB.
- Zudem wird, den Entwicklungszielstellungen des EHK Saerbeck 2020 bzw. den Entwicklungszielstellungen der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 entsprechend, eine marktdäquate Aufstellung des Lebensmittelanbieters ALDI

Nord sowie eine deutliche Verbesserung der Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren durch die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes ROSSMANN erzielt.

- Durch die Ausweitung des ZVB im Westen wird das Planvorhaben, den Zielstellungen des EHK Saerbeck 2020 und den Zielstellungen der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 entsprechend, vollständig in den ZVB integriert.
- Gleichzeitig wird eine Reduktion des ZVB nördlich der Industriestraße vorgenommen. In diesem Bereich befinden sich aktuell keine Einzelhandelsbetriebe oder zentrenergänzende Funktionen.
- Durch das Planvorhaben erfolgt eine Stärkung des ZVB im westlichen (bzw. nördlichen) Bereich und damit verbunden auch eine Attraktivierung dieses Bereichs. Zentrale Zielstellung der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 ist weiterhin, die Zweipoligkeit des ZVB Ortszentrums Saerbeck und hierbei den EDEKA im Süden zu erhalten. Daher ist insbesondere bei den geplanten Entwicklungen darauf zu achten, dass diese nur in einer Dimensionierung erfolgen, welche die Zweipoligkeit bzw. den Fortbestand des EDEKA nicht gefährden. Dies ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens her-zuleiten.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND DATENBANKEN

IFH Retail Consultants GmbH: Kaufkraftdaten 2017 und 2022

Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen - IT.NRW (Hrsg.): landesdatenbank.nrw.de

Stadt + Handel (2020): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Saerbeck

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Planvorhaben	5
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Saerbeck und Umgebung	16
Abbildung 3: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Saerbeck 2023	22
Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Saerbeck 2023 mit Flächenveränderungen	22
Abbildung 5: Innere Organisation des Ortszentrums Saerbeck	24

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen 2017 und 2022.....	15
Tabelle 2: Einzelhandelsbestand im ZVB Ortszentrum Saerbeck.....	16

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