

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sundern

- Endbericht -



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

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

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

Verfasser:

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

Dortmund, Oktober 2008

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Kurzfassung

Die Stadt Sundern beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenstruktur auf eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die „Leitfunktion Einzelhandel“ einerseits eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums gewährleisten. Andererseits wird es hierdurch möglich, konkrete Entwicklungsziele auch für das nachgeordnete Nebenzentrum Hachen zu definieren. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption die alltägliche Lebensqualität in Sundern durch eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und ausgebaut werden.

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

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

- eine gesamtstädtische, übergeordnete Zielstellung zur bestmöglich ausgewogenen Entwicklung des Einzelhandels in Sundern,
- eine die landes- und bundesrechtlichen Vorgaben konkretisierende Beschreibung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum und Nebenzentrum, einschließlich einer Definition von spezifischen Versorgungsaufgaben und Sicherungs- bzw. Entwicklungszielstellungen je Zentrum,
- ein Zielkonzept zum ergänzenden Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment,
- ein Handlungskonzept zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung in den jeweiligen Stadtteilen,
- die Sunderner Liste zentrenrelevanter Sortimente als bedeutende Grundlage für eine rechtssichere Bauleitplanung,

- Ansiedlungsleitsätze, mit denen vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereitet werden können,
- sowie nicht zuletzt Empfehlungen zur bauleitplanerischen Steuerung

Auf Grund der strategischen Tragweite der Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht ausschließlich zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass alle relevanten örtlichen und landesplanerischen Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Sunderner Händlerschaft Berücksichtigung finden konnten.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erlangt seine volle Gestaltungswirkung durch eine kombinierte Anwendung der genannten Umsetzungsinstrumente, verbunden mit einer durch die zuständigen kommunalen Gremien verabschiedeten Bekräftigung dieses Gesamtkonzepts.

Inhalt

Kurzfassung	_____	i
Inhalt	_____	iii
Abkürzungsverzeichnis	_____	v
1	Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1	Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2	Zielsetzung	4
1.3	Methodik	6
2	Markt- und Standortanalyse	13
2.1	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	13
2.2	Angebotsanalyse	17
2.3	Nachfrageanalyse	23
2.3.1	Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	23
2.3.2	Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	26
2.3.3	Standortbewertungen aus Sicht der Kunden	31
2.4	Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur im Bestand	38
2.4.1	Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien	39
2.4.2	Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur	43
2.4.3	Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	46
2.4.4	Standortmerkmale des Nebenzentrums Hachen	64
2.5	Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen	67
2.6	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Sundern	71
2.7	Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Sundern	79
3	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	84
3.1	Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für Sundern	84
3.2	Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen	85
3.2.1	Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen	86
3.2.2	Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung	87
3.2.3	Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Sundern	94
3.3	Räumliche Entwicklungsszenarien und übergeordnete Entwicklungsziele für Sundern	99

3.3.1	Szenario 1: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung	100
3.3.2	Szenario 2: Bestmögliche Nahversorgung	102
3.3.3	Szenario 3: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes	104
3.4	Die räumliche Entwicklungsleitlinien für Sundern	106
4	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	108
4.1	Das Zentrenkonzept	108
4.1.1	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Sundern	108
4.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	110
4.1.3	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hachen	119
4.2	Das Nahversorgungskonzept	124
4.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	129
4.3.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten	129
4.3.2	Empfehlungen zum Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre	132
4.4	Die Sortimentsliste für Sundern	136
4.5	Ansiedlungsleitsätze	142
4.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	148
5	Schlusswort	152
	Anhang	I
	Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente	I
	Literatur und sonstige Quellen	VI
	Abbildungsverzeichnis	VIII
	Tabellenverzeichnis	X
	Glossar	XIII

Abkürzungsverzeichnis

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

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

1 Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

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

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

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

Dieser Bericht stellt eine Aktualisierung und Vertiefung bereits vorliegender Konzepte – etwa des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Sundern aus dem Jahre 1999¹ – dar und fasst den intensiven Diskussionsprozess zwischen der Verwaltung, der Politik, den örtlichen und regionalen Akteuren sowie dem Gutachterbüro Stadt + Handel zusammen, der während der Erarbeitungsphase zwischen Januar 2008 und September 2008 gemeinsam geführt wurde.

¹ Vgl. ish (1999): Sundern: Einzelhandel, Zentrenplanung und Stadtentwicklung 2005 Endbericht für den Auftraggeber. Düsseldorf-Benrath

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestütztes Instrument² eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

Städtebauliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

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

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

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

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

² Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist die politische Bekräftigung des Konzeptes – verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfaltet das Konzept seine Potenziale als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Sundern, insbesondere des Innenstadtzentrums.

Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

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

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da das Steuern im Einzelfall auch die Untersagung oder die Einschränkung eines Vorhabens bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. So ist zum Beispiel zur sortimentspezifischen Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.³ Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (etwa die Sunderner Innenstadt oder das Nebenzentrum Hachen) gehört.

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

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB

³ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

(einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

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

Wirtschaftliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

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

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

1.2 Zielsetzung

Das Ziel des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes besteht darin, der Stadt Sondern eine aktuelle, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis sowie Empfehlungen zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben

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

zur Verfügung zu stellen.

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

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsfragen verfolgt:

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

1.3 Methodik

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

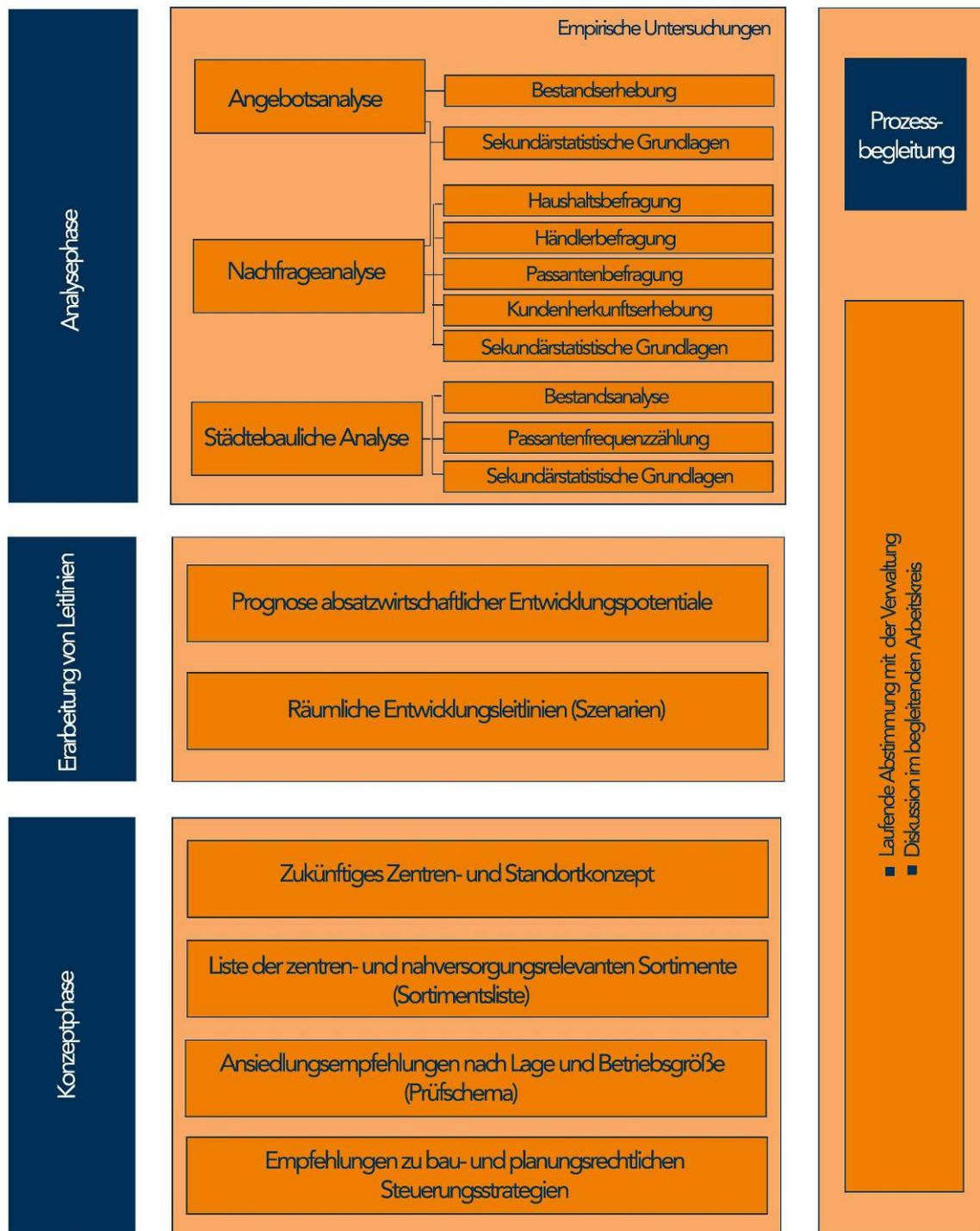
Die Herleitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gliedert sich in die drei Abschnitte „Analysephase“, „Erarbeitung von Leitlinien“ und „Konzeptphase“. Ein vierter Abschnitt („Prozessbegleitung“) findet kontinuierlich parallel statt. Die einzelnen Leistungsbausteine werden in der folgenden Abbildung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

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende empirische Bausteine zu Grunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

- Bestandserhebung Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen in den Zentren
- Bestandsanalyse Städtebau mit Passantenfrequenzzählung
- Telefonische Haushaltsbefragung
- Passantenbefragung
- Kundenherkunftserhebung
- Einzelhändlerbefragung

Alle Erhebungen wurden vom 07. Januar bis einschließlich zum 15. Februar 2008 durchgeführt. Die tatsächlichen Angebots- und Nachfrageverhältnisse der Einzelhandelsbetriebe sind auf diese Weise detailliert abgebildet und ermöglichen eine genaue, sortimentspezifische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Sundern. Weiterhin wird durch die Aufnahme der städtebaulichen Struktur und Zuordnung der Betriebe zu städtebaulichen Lagen ein räumlicher Bezug hergestellt, der eine Lenkung der räumlichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in Sundern zulässt.

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Händlerbefragung	Passantenbefragung	Passantenfrequenzzählung	Kundenherkunfts-erhebung
Datengrund-	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel und den lokalen Einzelhandel
Zeitraum	2.-3. KW 2008	2.-3. KW 2008	2.-5. KW 2008	2.-3. KW 2008	7. KW 2008	5. KW 2008
Methode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung (n = 302)	halbstandardisierter Fragebogen (n = 50)	Fragebogen (n = 600)	Zählung an sechs Zählpunkten in der Innenstadt	standardisierter Fragebogen
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/ Erhebung zentrenergänzender Funktionen in den Zentren	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte, Verkehrsmittelwahl	Angebotslücken und Umsatzherkunft, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Erörterung von gesamtstädtischen Entwicklungs-ideen	Kundenherkunft nach Sortimenten, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort	Passantenfrequenz pro Stunde	Kundenherkunft nach Sortimenten

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

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

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

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts⁴ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

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

⁴ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

Bestandsanalyse Städtebau mit Passantenfrequenzzählung

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

Zur methodischen Untermauerung der Bestandsanalyse wurden an ausgewählten Standorten in zentralen Lagen Passantenfrequenzzählungen durchgeführt. Sie zielen auf drei Gesichtspunkte:

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

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

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 302 Bürgern geführt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Sundern ist dabei für die Befragungsstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Sundern selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse zwischen den Sunderner Stadtteilen ermittelt.

Passantenbefragung

Die Passantenbefragung fand auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt. An verschiedenen Werktagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden insgesamt 600 Passanten befragt. Um die Repräsentativität der Umfrage zu gewährleisten und ein auf alle Tage der Woche anwendbares Ergebnis wiederzugeben, befanden sich unter den Befragungstagen ein Samstag, ein Markttag und normale Werktage. Die Befragung wurde an den zentralen Handelslagen in der Sunderner Innenstadt vorgenommen.

Neben den am Erhebungstag gekauften Sortimenten oder Kaufabsichten sowie der Herkunft bzw. dem Wohnort der Befragten wurden auch qualitative Einschätzungen der Passanten abgefragt. Hierbei handelt es sich um Bewertungen des bestehenden Warenangebotes des Einzelhandels, der Aufenthaltsqualität und der Parkmöglichkeiten in der Innenstadt durch die Passanten.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung ist als qualitative Ergänzung der Passantenbefragung zu verstehen. Sie dient der sortimentsgruppenspezifischen Ermittlung des Einzugsgebietes von Sundern im Allgemeinen; im Speziellen können darüber hinaus Rückschlüsse auf die Einzugsbereiche einzelner Standorte und sortimentspezifisch differenzierte Einzugsbereiche gezogen werden. Für die Positionierung der Stadt Sundern im Standortwettbewerb insgesamt ist die Kundenherkunftserhebung somit von hoher Bedeutung.

Für die Kundenherkunftserhebung wurden 20 Einzelhandelsbetriebe in Sundern um ihre Mithilfe gebeten. Nach Geschäftsgröße, Sortimentszusammensetzung und innerstädtischer Lage gezielt ausgewählte Betriebe haben über den Zeitraum einer vollen Woche die Herkunft ihrer Kunden in bei ihnen ausliegenden Erhebungsbögen erfasst.

Einzelhändlerbefragung

Die Einzelhändlerbefragung ist für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sundern von hoher Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die weder allein durch die Bestandsaufnahme noch durch die Passanten- und Haushaltsbefragungen ermittelt werden können.

Die Befragung der Einzelhändler erfolgte zum einen flächendeckend und stellt somit neben der Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe eine weitere Vollerhebung dar. Jedem Händler wurde – vorab durch Pressemitteilungen in verschiedenen lokalen Medien in Sundern informiert – ein standardisierter Fragebogen übermittelt. In Ergänzung dazu sind zum anderen ausgewählte Einzelhändler in einem persönlichen leitfadengestützten Gespräch zur Einzelhandelssituation befragt worden. Die Bewertungen der Händler werden so für die

Gutachter auf Grund des Argumentationszusammenhanges nachvollziehbar und transparenter als es durch die schriftliche Befragung mit dem Fragebogen möglich ist.

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

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis viermal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Sundern eingeladen:

Für die Stadt Sundern:

- Vertreter des Fachbereichs 3 (Wirtschaftsförderung/ Liegenschaft/ Gebäudewirtschaft) und 7 (Planung/ Umwelt/ Bauordnung)
- Vertreter des Stadtmarketings Sundern

Für die Politik:

- Vertreter der Ratsfraktionen

Für den Einzelhandel:

- Vertreter der Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland
- Vertreter des Einzelhandelsverbandes Südwestfalen

Für die Landes- und Regionalplanung:

- Vertreter der Bezirksregierung Arnsberg

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

2 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Sundern. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standort-Rahmenbedingungen erörtert.

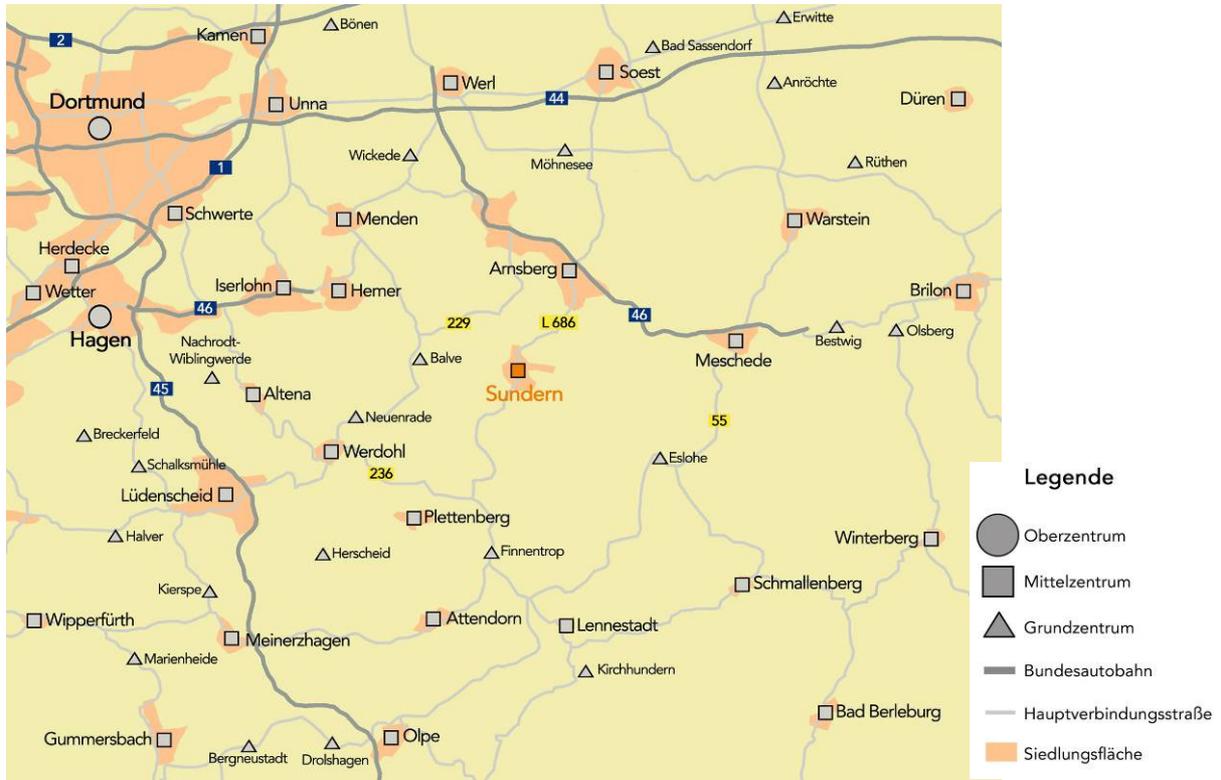
2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

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

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Sundern liegt westlich im Hochsauerlandkreis an der Sorpe Talsperre und wird umgeben von den Mittelzentren Arnsberg, Meschede, Plettenberg, Werdohl und Hemer. Die Oberzentren Dortmund und Hagen liegen mit 45 bis 60 km Distanz in deutlicher Entfernung. Sundern nimmt folglich eine Lage in einem siedlungsstrukturell schwach verflochtenen und ländlich geprägten Raum ein.

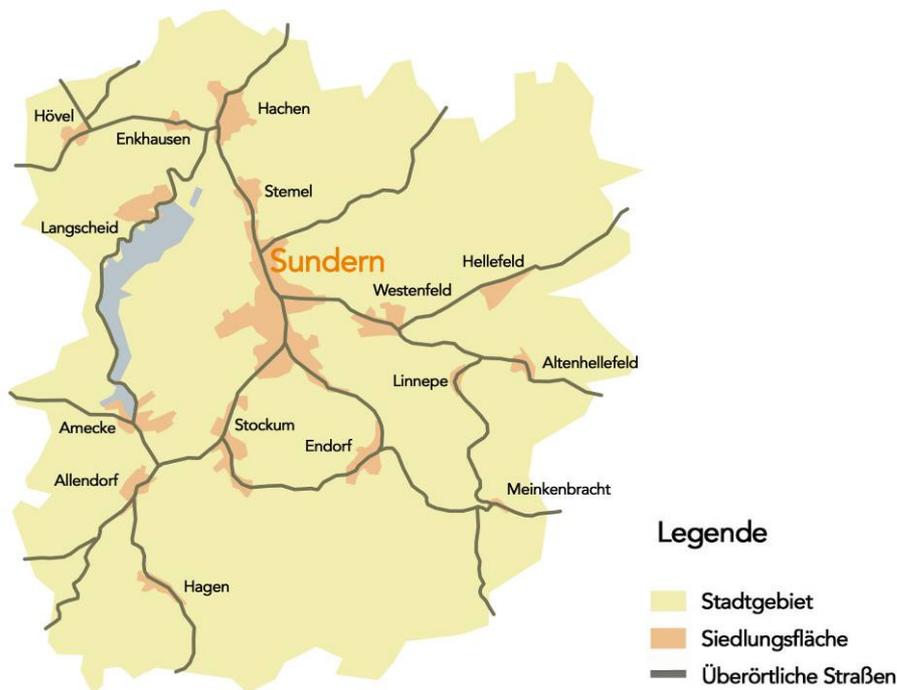
Abbildung 2: Lage in der Region



Quelle: eigene Darstellung; LEP 1995

Die Gesamtstadt Sundern setzt sich aus den 16 Stadtteilen Allendorf, Altenhellefeld, Amecke, Endorf, Enkhausen, Hachen, Hagen, Hellefeld, Hövel, Langscheid, Linnepe, Meinkenbracht, Stemel, Stockum, Sundern und Westenfeld zusammen (vgl. nachstehende Abbildung).

Abbildung 3: Siedlungsstruktur in Sundern



Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Sunderns rd. 29.900 Einwohner⁵, davon leben rd. 41 % der Einwohner im Stadtteil Sundern. Mit einer Einwohnerzahl von rd. 12.200 Einwohnern lässt sich demzufolge eine Konzentration der Bevölkerung auf den Stadtteil Sundern feststellen. Die übrigen Bevölkerungsanteile verteilen sich dispers auf die weiteren Stadtteile. Die Bevölkerung im Stadtteil Hachen nimmt rd. 9 % ein, während Langscheid rd. 2.400 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von rd. 8 % verzeichnet (vgl. folgende Tabelle). Die am weitesten vom Innenstadtzentrum entfernten Stadtteile sind Hagen, Meinkenbracht und Hövel und liegen in neun bis zehn Kilometern Distanz.

⁵ Vgl. Stadt Sundern 2008 (Stand der Daten: 31.12.2007): 29.882 Einwohner

Tabelle 2: Die Bevölkerungsverteilung in Sundern

Stadtteil	Einwohner	Anteil in %
Allendorf	1.408	1,4
Altenhellefeld	413	4,7
Amecke	1.527	5,1
Endorf	1.713	2,7
Enkhausen	799	5,7
Hachen	2.743	9,2
Hagen	829	2,5
Hellefeld	745	2,8
Hövel	578	1,9
Langscheid	2.404	8,0
Linnepe	432	1,4
Meinkenbracht	203	0,7
Stemel	863	6,8
Stockum	2.022	2,9
Sundern	12.213	40,9
Westenfeld	990	3,3
Summe	29.882	100

Quelle: Stadt Sundern, Bevölkerungsstatistik Stand 31.12.2007

Verkehrsinfrastruktur

Durch die Lage im ländlich geprägten Hochsauerland lässt sich für Sundern nur eine bedingt verkehrsgünstige Positionierung herausstellen. So verfügt die Stadt Sundern nicht über einen eigenen Autobahnanschluss. Jedoch besteht über die im Norden verlaufende Bundesstraße 229 eine Anbindung an das Mittelzentrum Arnsberg und die dort verlaufende Bundesautobahn 46. Über das Mittelzentrum Olpe besteht eine Verbindung zu der Autobahn 45. Im Stadtgebiet sind die einzelnen Stadtteile durch Hauptverkehrsstraßen verbunden, sodass die teilweise recht großen Distanzen innerhalb der Stadtgrenzen überwunden werden können.

Sundern verfügt über keinen Haltepunkt des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV). Sundern ist nur über die Bahnhöfe in Arnsberg, Neheim-Hüsten und Finnentrop an das Netz der Deutschen Bahn auf den Hauptstrecken Dortmund – Kassel und Dortmund – Frankfurt angeschlossen. Das Busliniennetz der Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe (VRL) und des Zweckverbandes SPNV Ruhr-Lippe (ZRL) bietet über die örtlichen Buslinien hinaus Ver-

bindungen in die nahe gelegenen Mittelzentren an und stellt auf diesem Weg eine Anbindung zu den umliegenden Bahnhöfen sicher. Es führen Buslinien in alle Stadtteile der Stadt Sundern. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gewährleistet.

2.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 221 Betriebe in Sundern verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 43.320 m². Die Anzahl und die Gesamtverkaufsfläche der erfassten Betriebe veränderten sich gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 1998 (ish 1999) innerhalb eines begrenzten Rahmens und spiegeln die bundesweit vorzufindenden Trends im Einzelhandel – Verringerung der Betriebsanzahl bei gleichzeitiger Erhöhung der Verkaufsfläche – wieder (vgl. folgende Tabelle)⁶.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Sundern

	ISH 1999	Stadt + Handel 2008
Anzahl der Betriebe	233	221*
Gesamtverkaufsfläche	rd. 39.145 m ²	rd. 43.320 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,33	rd. 1,45 m ²
Verkaufsfläche Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je EW	0,34	rd. 0,35 m ²

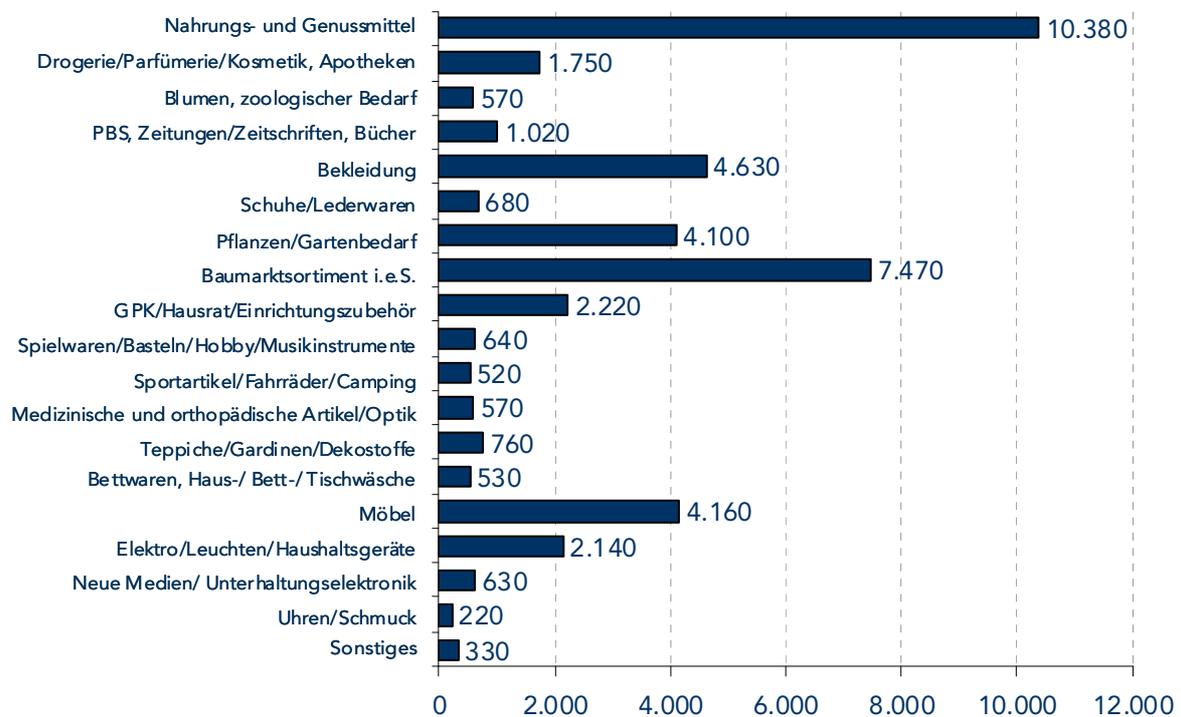
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008, *exklusive Leerstände

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

Die angeführten Sortimentsgruppen machen rd. 70 % der gesamten Verkaufsfläche in Sundern aus (vgl. nachstehende Abbildung).

⁶ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

Abbildung 4: Verkaufsflächenbestand in Sundern nach Sortimentsgruppen (in m²)



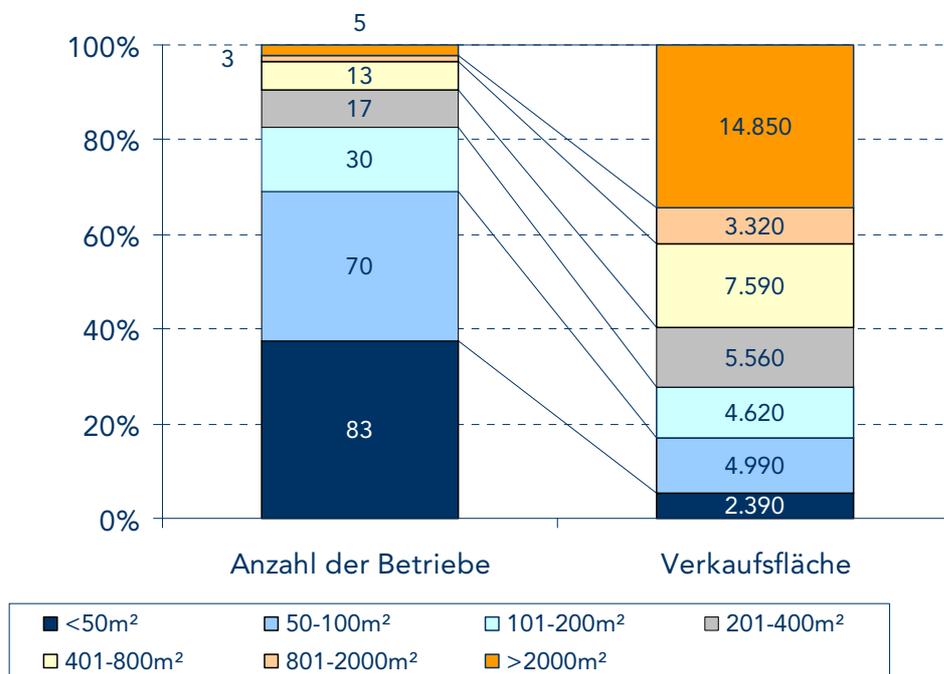
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2008

Darüber hinaus wird in der obigen Abbildung die geringe Verkaufsflächenausstattung u. a. in den üblicherweise zentrenprägenden Sortimentsbereichen Schuhe/ Lederwaren (rd. 680 m²), Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente (rd. 640 m²), Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (rd. 630 m²) sowie Uhren/ Schmuck (rd. 220 m²) deutlich.

Bei einem Abgleich mit der letzten Erhebung im Jahr 1998 (ish 1999) fällt auf, dass bei den üblicherweise zentrenprägenden Sortimentsgruppen ein Rückgang der Verkaufsfläche zu verzeichnen ist. Dies ist insbesondere für die Sortimentsgruppen Bekleidung (Rückgang um rd. 13 %) und Schuhe/Lederwaren (Rückgang um rd. 39 %) festzustellen. Dafür ist in den üblicherweise nicht zentrenprägenden Sortimentsgruppen insb. Möbel, Bau- und Gartensortiment ein Verkaufsflächenwachstum zu verzeichnen.

Der Einzelhandelsbestand differenziert nach Größenklassen stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Größenklassen



Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 01/2008; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet

Der größte Anteil (rd. 70 %) der Sunderner Einzelhandelsbetriebe weist eine Verkaufsfläche von max. 100 m² auf. Nur acht Betriebe in Sundern überschreiten die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche⁷. Die Verkaufsfläche verhält sich hierzu reziprok. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe vereinen rd. 42 % der Verkaufsfläche auf sich, wohingegen die Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche weniger als 100 m² einen Verkaufsflächenanteil von rd. 17 % aufweisen. Insgesamt ist die Angebotsstruktur demnach als eher kleinteilig zu bezeichnen.

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

⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat diesen Schwellenwert in einem Urteil im November 2005 als eigenständigen Schwellenwert für die Ableitung des Merkmals der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben festgelegt. Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

	Sundern	Allen- dorf	Hachen	Hagen	Lang- scheid	Stockum	Westen- feld	Sonstige Ortsteile
Einwohner	12.213	1.408	2.743	829	2.404	2.022	990	7.273
Anzahl der Betriebe	130	14	27	2	9	12	12	15
Anteil	59 %	6 %	12 %	1 %	4%	5 %	5 %	7 %
Verkaufsflä- che (in m ²)	32.100	1.080	2.760	1.360	580	1.050	3.810	590
Anteil	74 %	2 %	6 %	3 %	1 %	2 %	9 %	1 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen; Stadt Sundern (Stand: 31.12.2007)

Das vielfältigste Einzelhandelsangebot ist mit 130 Betrieben im Stadtteil Sundern zu finden. Hachen verfügt mit 27 Betrieben ebenfalls über eine ansprechende Anzahl an Ladeneinheiten. Die übrigen Stadtteile weisen einen geringen Einzelhandelsbesatz auf. Die Verkaufsflächenanteile der Sunderner Stadtteile stellt die besondere Bedeutung des Stadtteils Sundern hervor. Hier sind rd. 74 % der Verkaufsfläche verortet. Der Stadtteil Hachen weist bei dieser Betrachtung der Verkaufsflächenanteile einen Anteil von rd. 6 % auf. Der Verkaufsflächenanteil in Westenfeld ist insofern zu relativieren, da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Ein umfassendes Angebot wie z. B. in Hachen ist nicht vorzufinden.

Bei einer vertieften Betrachtung des Einzelhandelsbestandes in Sundern differenziert nach städtebaulichen Lagen und Standortbereichen sind zwei Standortbereiche besonders hervorzuheben, zum einen das Innenstadtzentrum von Sundern, zum anderen das Zentrum von Hachen. In der folgenden Tabelle wird deren Bedeutung gegenüber den übrigen städtebaulichen Lagebereichen hervorgehoben.

Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Innenstadtzentrum	Nebenzentrum Hachen	Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	71	22	97	31
Anteil	32 %	10 %	44 %	14 %
Verkaufsfläche (in m²)	10.370	2.240	13.500	17.210
Anteil	24 %	5 %	31 %	40 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 25 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

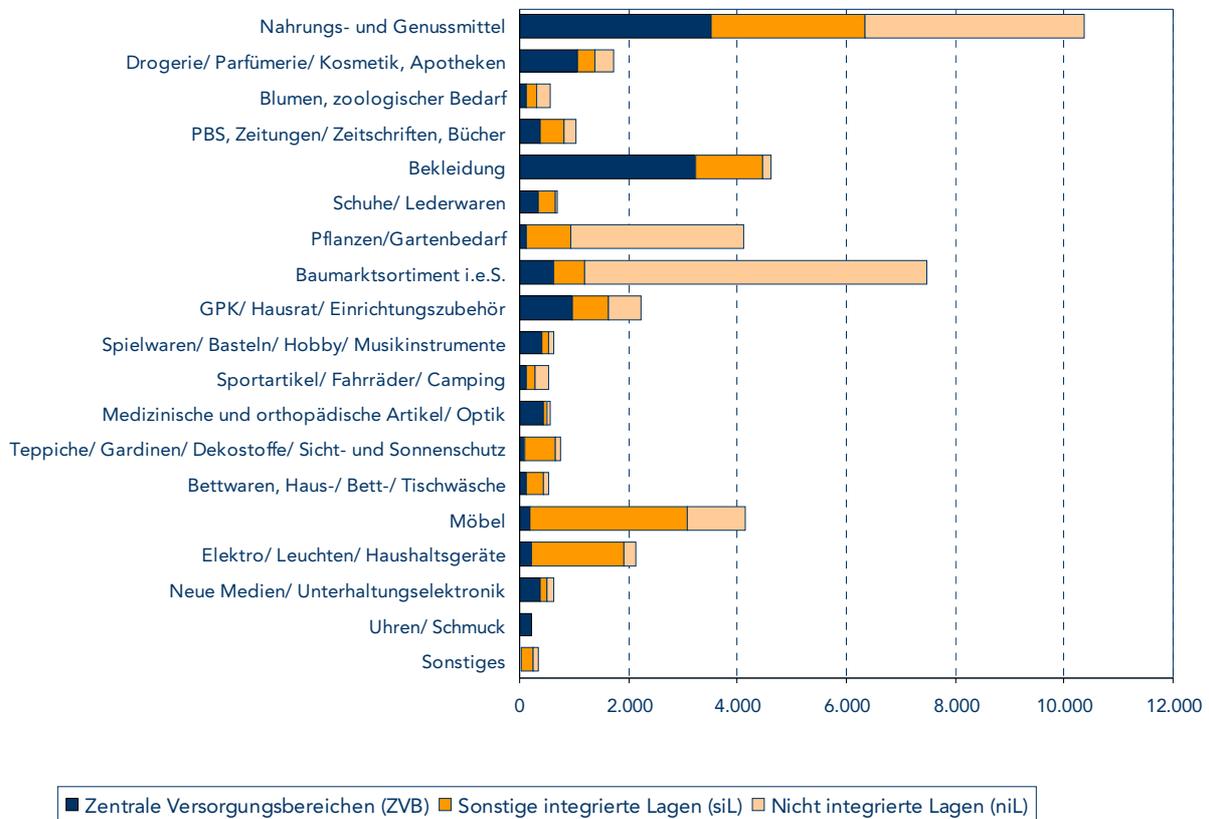
Das Innenstadtzentrum vereint mit einer Zahl von 71 Betrieben die mit Abstand meisten Einzelhandelsbetriebe (rd. 32 %) in einem einzelnen Standortbereich auf sich. Das Innenstadtzentrum weist demgegenüber aber einen geringen Verkaufsflächenanteil (rd. 24 %) auf. Das Zentrum von Hachen weist mit rd. 10 % ebenfalls einen nennenswerten Anteil an Einzelhandelsbetrieben auf, verfügt bei Betrachtung der Verkaufsfläche allerdings nur über einen Anteil von rd. 5 %.

Demgegenüber steht jedoch ein Anteil von rd. 44 % der Einzelhandelsbetriebe, die dispers in sonstigen städtebaulich integrierten Lagebereichen verortet sind.

Weiterhin auffällig ist, dass der Großteil der Verkaufsflächen (rd. 40 %) in städtebaulich nicht integrierten Lagebereichen vorzufinden ist und demnach ein deutliches Gewicht aufweist. Dieses Gewicht ist überwiegend dem Standortbereich Gewerbegebiet Röhre zuzuschreiben, der allein betrachtet bereits rd. 25 % der Verkaufsfläche auf sich vereint (vgl. Kapitel 2.4).

Derartige Standortbereiche in städtebaulich nicht integrierten Lagen sollen im Idealfall das Angebot des Innenstadtzentrums durch Sortimentsgruppen ergänzen, die dort nicht sinnvoll untergebracht werden können (z. B. Baumarktsortiment oder Möbel). Allerdings werden in Sundern an solchen Standorten ebenfalls Sortimente angeboten, die wie GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör zu den zentrenprägenden oder zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen (siehe nachstehende Abbildung).

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m²)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008

Letztlich weist das Innenstadtzentrum Sundern und das Zentrum Hachen – in der obigen Abbildung als zentrale Versorgungsbereiche zusammengefasst – bei den üblicherweise zentrenprägenden Sortimentsgruppen den größten Verkaufsflächenanteil auf (z. B. Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Neuen Medien/ Unterhaltungselektronik oder Uhren/Schmuck) auf.

Für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekensortiment) ist es hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung und Erreichbarkeit vorteilhaft, dass sie neben den zentralen Lagen auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und damit auch wohngebietsorientierten Lagen zu finden sind. Verkaufsflächen in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs in städtebaulich nicht integrierten Lagen sind unter den oben angeführten Aspekten kritisch zu werten. Für Sundern ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Verkaufsflächenanteil von rd. 39 % in städtebaulich nicht integrierter Lage – insbesondere im Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre (Marktkauf).

2.3 Nachfrageanalyse

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

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

2.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Sundern verfügt aufbauend auf Werten der BBE über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 101,3⁸. Das hierdurch ausgedrückte einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Sunderner Bevölkerung liegt damit leicht über dem bundesdeutschen Referenzwert von 100. Insgesamt betrachtet liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen für Sundern somit bei rd. 152,1 Mio. Euro pro Jahr⁹. Eine sortimentsgruppenspezifische Aufgliederung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird in der nachstehenden Tabelle dargelegt.

⁸ Vgl. eigene Berechnungen auf Basis BBE 2008.

⁹ Vgl. eigene Berechnungen auf Basis BBE 2008.

Tabelle 6: Branchenspezifische Kaufkraft in Sundern

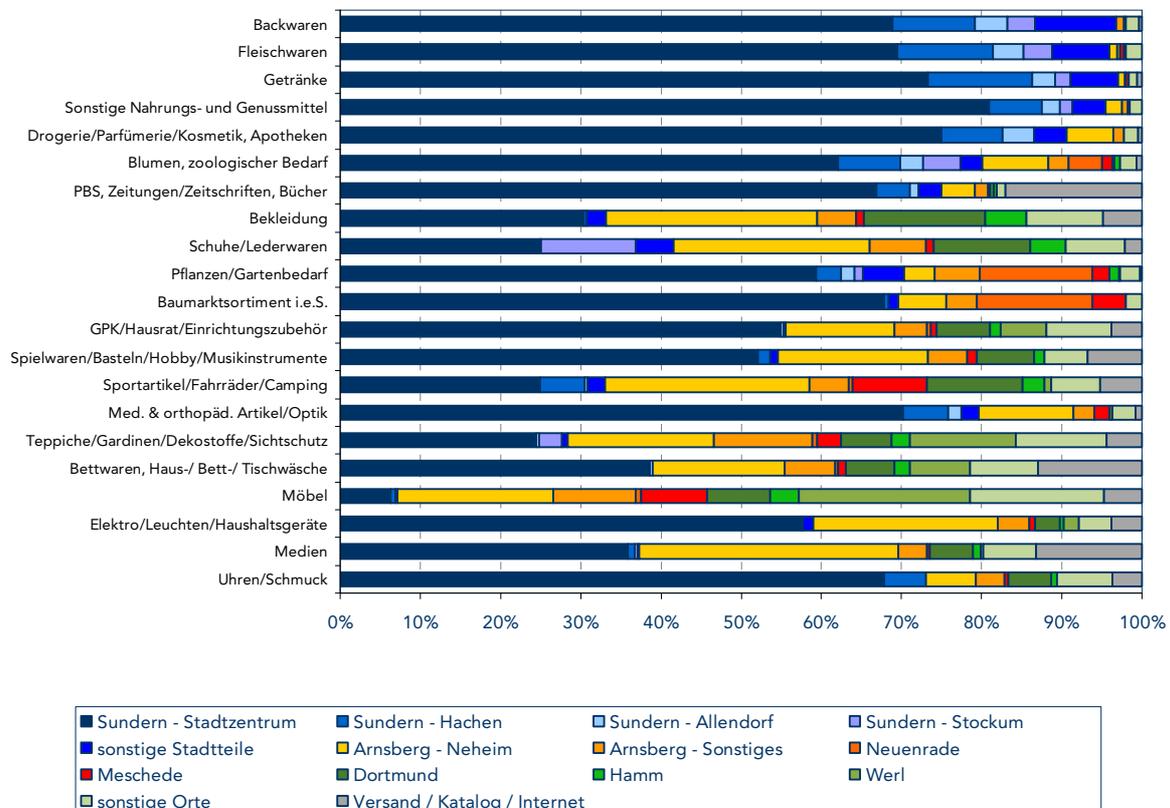
Warengruppen	Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	60,3
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	9,2
Blumen, zoologischer Bedarf	2,2
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	5,9
kurzfristiger Bedarfsbereich	77,6
Bekleidung	14,2
Schuhe/ Lederwaren	3,4
Pflanzen/Gartenbedarf	2,3
Baumarktsortiment i.e.S.	14,0
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	2,2
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	3,4
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2,4
mittelfristiger Bedarfsbereich	41,9
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	2,2
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1,8
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1,7
Möbel	8,7
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	3,9
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	11,2
Uhren/ Schmuck	1,6
Sonstiges	1,3
langfristiger Bedarfsbereich	32,6
Gesamt	152,1

Quelle: eigene Berechnung auf Basis BBE 2008

Die obige Tabelle verdeutlicht, dass mit einem Wert von rd. 77,6 Mio. Euro ein Großteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft auf den kurzfristigen Bedarfsbereich fällt. Hierbei ist insbesondere der Anteil der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen von rd. 60,3 Mio. Euro hervorzuheben. Weitere nennenswerte einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist in den Sortimentsgruppen Bekleidung, Baumarktsortiment und Medien vorhanden. Damit ist für Sundern eine dem bundesdeutschen Durchschnitt folgende Verteilung der Kaufkraft festzustellen.

Die Kaufkraftbindungsquote beschreibt den Anteil an lokal vorhandener Kaufkraft, die in Sundern durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird. Der Kaufkraftabfluss stellt den Kaufkraftanteil der Sunderner Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen – zunächst unabhängig von konkreten Standortstrukturen – Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandortes zu. Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung, die Ergebnisse sind in der folgenden Abbildung ablesbar.

Abbildung 7: Kaufkrafteigenbindung bzw. -abflüsse (gesamstädtisch)



Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 01/2008

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Sunderner Kaufkraft – insbesondere in den mittel- bis langfristig nachgefragten Sortimentsbereichen – in andere Gemeinden fließt, zum Beispiel in das benachbarte Mittelzentrum Arnsberg aber auch in das nächstgelegene Oberzentrum Dortmund. Der Umfang der Kaufkraftabflüsse variiert zwischen den untersuchten Warengruppen.

Ferner wird deutlich, dass Sundern bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine sehr hohe Kaufkrafteigenbindung erzielen kann: Bei den Warengruppen Backwaren, Fleischwaren, Getränke sowie sonstige Nahrungs- und Genussmittel liegt sie durchweg über 95 %. Auch bei den übrigen kurzfristigen Warengruppen liegt sie über 80 % (mit Ausnahme der Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher, die insbesondere durch den Internethandel mit Büchern auf rd. 75 % fällt).

Bei zahlreichen mittel- und langfristig nachgefragten Sortimentsgruppen führt vor allem das Angebot im benachbarten Arnsberg zu einem Kaufkraftabfluss in erheblicher Größenordnung. Arnsberg erzielt vor allem in den Sortimentsgruppen Bekleidung (rd. 31 %), Schuhe/ Lederwaren (rd. 32 %) sowie Medien/ Unterhaltungselektronik (rd. 36 %) erhebliche Kaufkraftbindungen aus Sundern. Das Oberzentrum Dortmund weist insbesondere in den Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel/ Fahrräder/ Camping nennenswerte Kaufkraftbindungen aus Sundern auf. Eine vergleichsweise hohe Eigenbin-

dung wird in den Sortimentsgruppen Pflanzen/ Gartenbedarf und Baumarktsortiment (jeweils rd. 70 %) erreicht.

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

Neben dem überörtlichen Kaufkraftabfluss gibt die Abbildung auch Auskunft über die Relevanz einzelner innerstädtischer Einkaufsziele in Sundern. Im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere bei den Nahrungs- und Genussmitteln fällt neben dem Stadtzentrum auch der Stadtteil Hachen als Einkaufsort ins Gewicht. Bei Betrachtung der übrigen Sortimentsbereiche ist die Dominanz des Stadtzentrums als (Haupt-)Einkaufsort innerhalb von Sundern offensichtlich.

2.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁰ im Sunderner Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Sundern spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

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

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 130,6 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Rd. 58 % dieses Umsatzes wird durch die überwie-

¹⁰ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

gend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund ein Viertel des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rund 16 % auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 86 %.¹¹ Gegenüber dem Erhebungszeitraum 1998 (Zentralität: rd. 85 %) ist demnach eine Konstanz des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen.¹²

¹¹ Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen zugunsten des Umlandes auszugehen.

¹² Vgl. ish (1999): Sundern: Einzelhandel, Zentrenplanung und Stadtentwicklung 2005 Endbericht für den Auftraggeber. Düsseldorf-Benrath

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

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	10.380	60,3	60,3	100%	0,35
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.750	9,0	9,2	98%	0,06
Blumen, zoologischer Bedarf	570	1,9	2,2	86%	0,02
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.020	4,6	5,9	78%	0,03
kurzfristiger Bedarfsbereich	13.720	75,8	77,6	98%	0,46
Bekleidung	4.630	10,6	14,2	75%	0,15
Schuhe/Lederwaren	680	2,0	3,4	59%	0,02
Pflanzen/Gartenbedarf	4.100	2,3	2,3	100%	0,14
Baumarktsortiment i.e.S.	7.470	12,5	14,0	89%	0,25
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.220	2,5	2,2	115%	0,07
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	640	2,3	3,4	69%	0,02
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	520	1,4	2,4	56%	0,02
mittelfristiger Bedarfsbereich	20.260	33,6	41,9	80%	0,68
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	570	2,3	2,2	103%	0,02
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	760	1,0	1,8	52%	0,03
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	530	1,1	1,7	62%	0,02
Möbel	4.160	4,6	8,7	53%	0,14
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2.140	5,0	3,9	128%	0,07
Neue Medien	630	4,7	11,2	42%	0,02
Uhren/Schmuck	220	1,6	1,6	100%	0,01
Sonstiges	330	1,0	1,3	76%	0,01
langfristiger Bedarfsbereich	9.340	21,2	32,6	65%	0,31
Gesamt	43.320	130,6	152,1	86%	1,45

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2008 und 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008

Sundern kann nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör, Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik sowie Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte) eine Zentralität von mehr als 100 % erreichen. In den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Pflanzen/ Gartenbedarf und Uhren /Schmuck wird eine Zentralität von 100 % erreicht. In den übrigen Sortimentsbereichen sind nennenswerte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, die auch nicht durch Kaufkraftzuflüsse kompensiert werden können. Insbesondere bei den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen werden geringe Zentralitäten zwischen rd. 42 % (Neue Medien/ Unterhaltungselektronik) und rd. 89 % (Baumarktsortiment) erzielt. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich. Insgesamt wird jedoch immerhin eine Zentralität im mittelfristigen Bedarfsbereich von rd. 80 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei rd. 65 %.

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

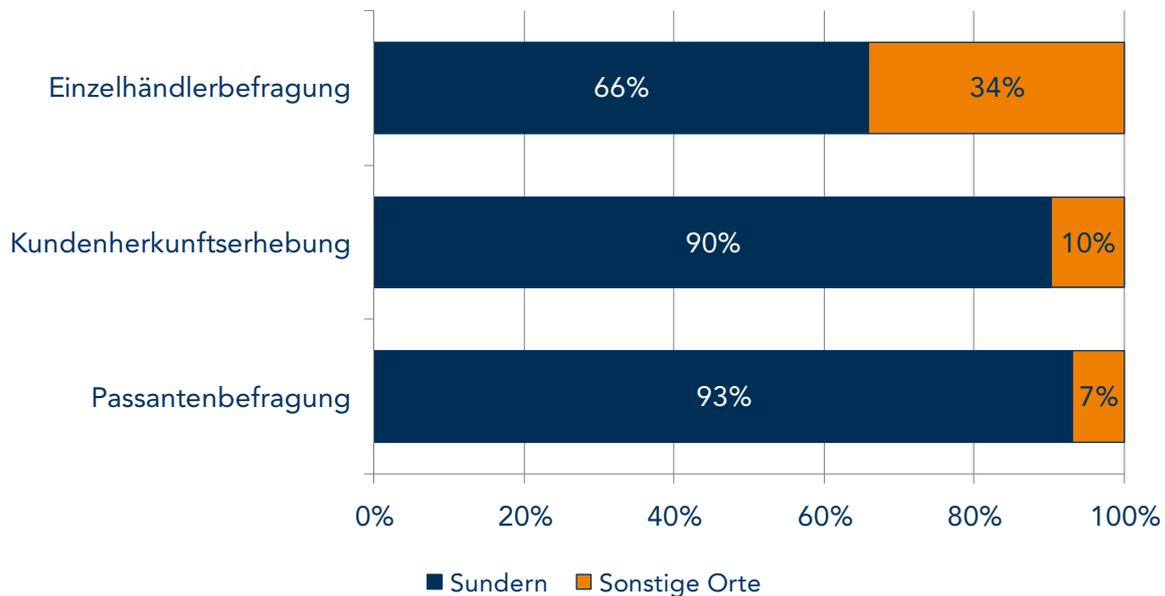
Kundenherkunft und Einzugsbereich von Sundern

Im direkten Umfeld der Stadt Sundern sind einige Kommunen als Grundzentrum ausgewiesen, die sich auf Sundern orientieren könnten (so z. B. Balve und Eslohe). Hinzu kommen Nachbarstädte, die wie Sundern landesplanerisch ebenfalls als Mittelzentren gekennzeichnet sind (so z. B. Arnsberg und Meschede)¹³. Die nächstgelegenen Oberzentren Dortmund und Hagen liegen rd. 50 bis 60 km entfernt. Insbesondere die nah gelegenen Mittelzentren sowie die geringe Anzahl und die – allein auf Grund der flächenmäßigen Ausdehnung Sunderns – vergleichsweise weite Entfernung der Grundzentren zu der Sunderner Innenstadt, lassen einen aktuell eher geringen Einzugsbereich Sunderns erwarten. Dies wird bereits durch die geringe Zentralität angedeutet.

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

¹³ Vgl. LEP NRW 1995

Abbildung 8: Kundenherkunft im Sunderner Einzelhandel



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Kundenherkunftserhebung, Passantenbefragung, Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 01+02/2008

Wie die obige Abbildung darlegt, geht aus der Kundenherkunftserhebung und der Passantenbefragung hervor, dass max. rd. 10 % der Kunden des Sunderner Einzelhandels aus Orten außerhalb von Sundern stammen. Einzig die Angaben aus der Einzelhändlerbefragung lassen auf ein größeres Einzugsgebiet des Sunderner Einzelhandel schließen. Hier wird der Anteil auswärtiger Kunden mit rund einem Drittel beziffert.

Legt man die Konkurrenzsituation in der Region – insbesondere die hohe Bedeutung Arnbergs als Einkaufsstandort, die durch die im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführte Haushaltsbefragung ebenfalls bestätigt wurde – bei den weiteren Überlegungen zu Grunde, kann für den Einzugsbereich von Sundern daher festgehalten werden,

- dass ein vergleichsweise kleiner Einzugsbereich ermittelt wurde, der primär die Stadt Sundern umfasst,
- darüber hinaus die benachbarten Grundzentren Balve und Eslohe
- dass somit rund 47.000 Einwohner im Einzugsbereich leben.

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

- Sortimente bzw. Branchen in unterschiedlichen Qualitätsstufen, die in Nachbarkommunen nicht oder nur in geringem Umfang angesiedelt sind
- bestimmte Betriebstypen, sofern sie in den Nachbarstädten unterrepräsentiert sind (z. B. SB-Warenhäuser)

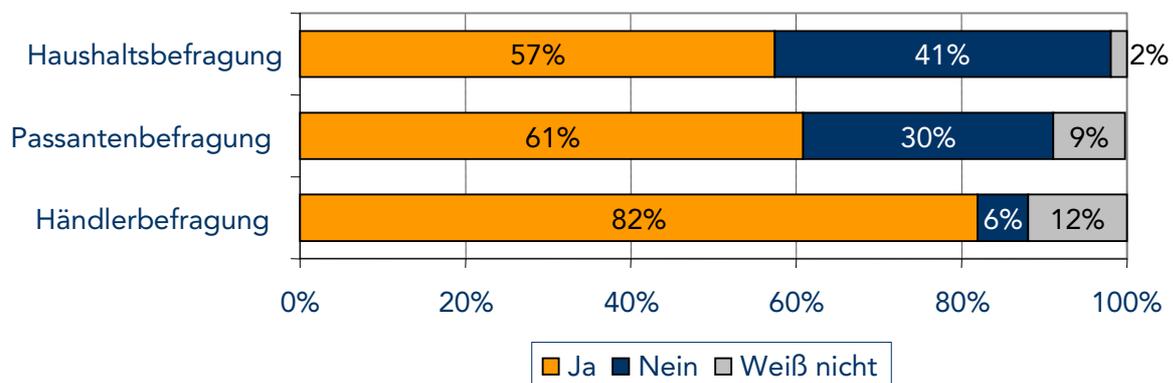
- ortsspezifische städtebauliche Qualitäten (Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, Erlebniswert der Stadtstruktur)

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

2.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

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

Abbildung 9: Vermisste Angebote in Sundern



Quelle: Befragungen Stadt + Handel 01+02/2008; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Sundern vermissen?“

Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer Artikel oder Angebote in Sundern vermisst und mit der gesamtstädtischen Angebotssituation daher nicht vollends zufrieden ist. Dieser Anteil schwankt je nach Befragung zwischen 57 % (Haushaltsbefragung) und 82 % (Einzelhändlerbefragung). Wobei festzuhalten ist, dass sich, wie auch ähnliche Befragungen widerspiegeln, Einzelhändler üblicherweise leicht kritischer als andere Befragte äußern. Welche Angebote im Detail vermisst werden veranschaulicht die nachstehende Abbildung.

Tabelle 8: Vermisste Angebote in Sundern im Detail

Haushaltsbefragung	Passantenbefragung	Einzelhändlerbefragung
1. Bekleidung (36 %)	1. Bekleidung (33 %)	1. Sportartikel, Fahrräder, Camping (24 %)
2. Schuhe, Lederwaren (26 %)	2. Schuhe, Lederwaren (30 %)	2. Schuhe, Lederwaren (20 %)
3. Kaufhaus, Einkaufscenter (8 %)	3. Sportartikel, Fahrräder und Zubehör, Camping (6 %)	3. Bekleidung (12 %)
4. Sportartikel, Fahrräder, Camping (7 %)	4. Neue Medien/ Unterhaltungs- elektronik (5 %)	4. Gastronomie (10 %)
5. Möbel (4 %)	5. Nahrungs- und Genussmittel (4 %)	5. Spielwaren/ Basteln/ Hob- by/ Musikinstrumente (4 %)

Quelle: Befragungen Stadt + Handel 01+02/2008; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“ Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen (n= Anzahl derjenigen, die etwas vermissen)

Zu den vermissten Artikeln in Sundern zählt in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung, die sowohl bei der Haushalts- als auch bei der Passantenbefragung den mit Abstand größten Anteil auf sich vereinigen konnte. Des Weiteren werden Angebote in der Sortimentsgruppe Schuhe/ Lederwaren vermisst. Diese Sortimentsgruppe umfasst in sämtlichen Befragungen den zweitgrößten Stimmenanteil. Die Sortimentsgruppe Sportartikel/ Fahrräder/ Camping wird insbesondere von den Einzelhändlern in Sundern vermisst. Rund 24 % der befragten Einzelhändler gaben dieses an. Bei den übrigen Befragungen konnte diese Sortimentsgruppe nur 6 % bis 7 % auf sich vereinigen. Mit Abstand folgen der Wunsch nach einem Kaufhaus/Einkaufscenter (8 % der befragten Haushalte), Angebote in der Sortimentsgruppe Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (5 % der befragten Passanten) und der Wunsch nach Gastronomieangeboten (10 % der befragten Einzelhändler).

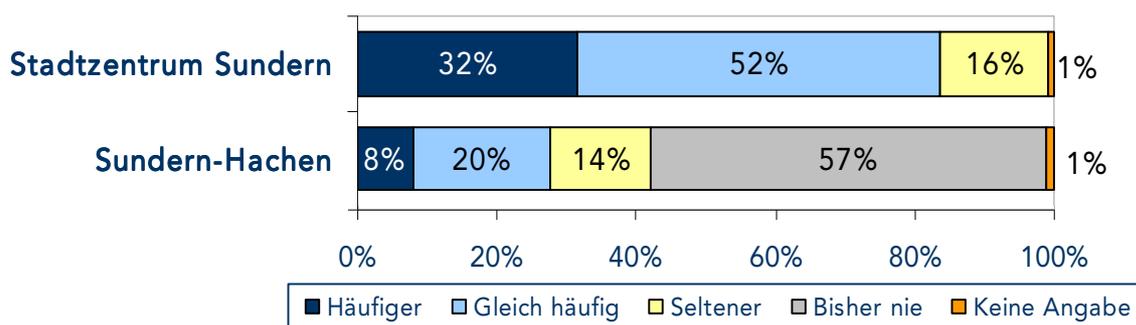
Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein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

Einkaufshäufigkeit

Auch Angaben zur Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren geben Hinweise auf die Kundenzufriedenheit mit bestimmten Standorten. Bei Betrachtung der folgenden Abbildung fällt auf, dass die Besuchshäufigkeit des Stadtzentrums Sundern aus Kundensicht im Saldo positiv ausfällt. Rund 32 % der Befragten geben an, dort häufiger als vor drei Jahren einzukaufen, während etwa 16 % der Befragten heute eher seltener im Zentrum einkaufen.

Mehr als die Hälfte der befragten Sunderner Haushalte gibt an, in den letzten drei Jahren nie im Stadtteil Hachen eingekauft zu haben. Rund 14 % der Befragten sagen aus, im Vergleich zu den letzten drei Jahren heute seltener in Hachen einzukaufen, während nur rd. 8 % meinen, dort heute häufiger einzukaufen. Im Saldo ist für diese Zentren also – zumindest in der subjektiven Wahrnehmung der Befragten – von abnehmenden Besuchszahlen auszugehen.

Abbildung 10: Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren in Sunderns Zentren



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 01/2008; Frage: Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger.... ein in...?; n = 302

Ebenfalls abgefragt wurde die Besuchshäufigkeit bei benachbarten Kommunen. Auffällig ist hierbei, dass alle abgefragten Standorte im Saldo der Kundenmeinung eher weniger besucht werden als vor drei Jahren, so dass die gestiegene Besuchshäufigkeit im Sunderner Stadtzentrum besonders hervorzuheben ist. Aber es gilt auch hierbei, dass auch diese empirischen Untersuchungsergebnisse nicht singulär zu betrachten sind, sondern sie stellen (nur) einen ersten Hinweis aus Kundensicht zur Stärke bestimmter Standorte dar.¹⁴

¹⁴ So sagen sie etwa noch nichts zu getätigten Ausgaben je Besuch oder zu den Gründen vermeintlicher Standortattraktivität oder -mängel aus.

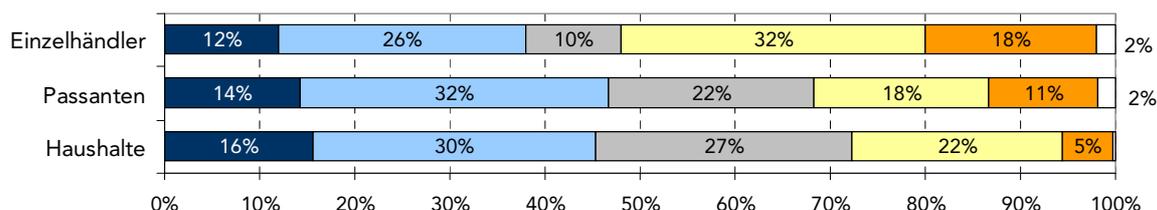
Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kunden- und Einzelhändlersicht

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

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

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

Abbildung 11: Bewertung der Angebotsvielfalt aus Kunden- und Einzelhändlersicht



■ Ja, trifft voll zu ■ Ja, trifft eher zu ■ Unentschieden ■ Nein, trifft eher nicht zu ■ Nein, trifft gar nicht zu ■ keine Angabe

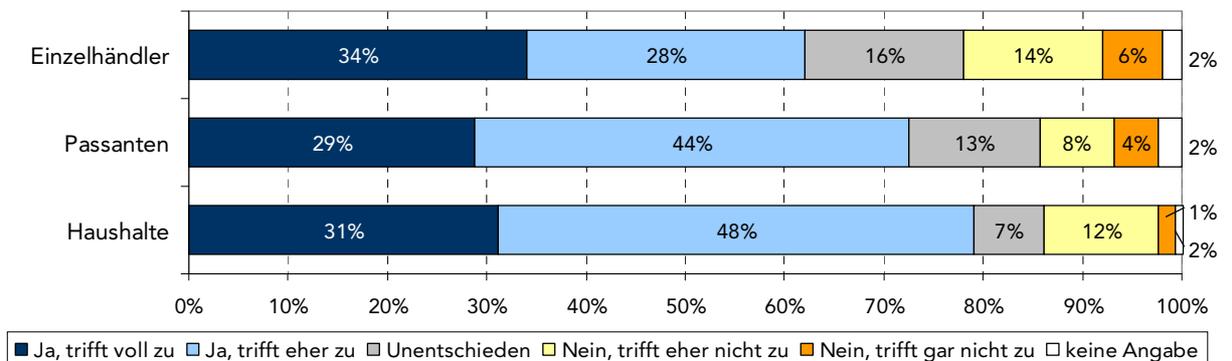
Quelle: Befragungen Stadt + Handel 01+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Sundern zu?“

Auf die Frage, ob das Warenangebot vielfältig ist, antworten die Sunderner Kunden (Haushalts- und Passantenbefragung) zweigeteilt. Rund 46 % zufriedene Kunden stehen 27 % (Haushaltsbefragung) bis 39 % (Passantenbefragung) unzufriedenen Kunden gegenüber. 22 bis 27 % der Befragten geben ein unentschiedenes Urteil ab.

Die befragten Einzelhändler sehen die Vielfältigkeit des Warenangebotes kritischer als die befragten Kunden. 50 % der Einzelhändler sind mit der Angebotsvielfalt unzufrieden und nur 38 % schätzen diese positiv ein.

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

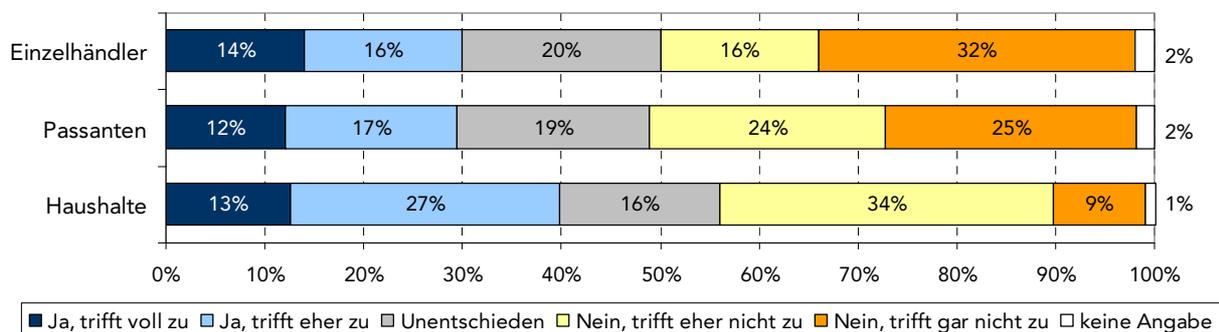
Abbildung 12: Bewertung der Angebotsqualität aus Kunden- und Einzelhändlersicht



Quelle: Befragungen Stadt + Handel 01+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Sundern zu?“

Bezüglich der Qualität der Waren sind die Befragungsteilnehmer – sowohl Kunden als auch Einzelhändler – überwiegend zufrieden (zwischen 62 % und 79 %), nur maximal jeder fünfte ist gegenteiliger Meinung.

Abbildung 13: Bewertung der Verweilqualität aus Kunden- und Einzelhändlersicht

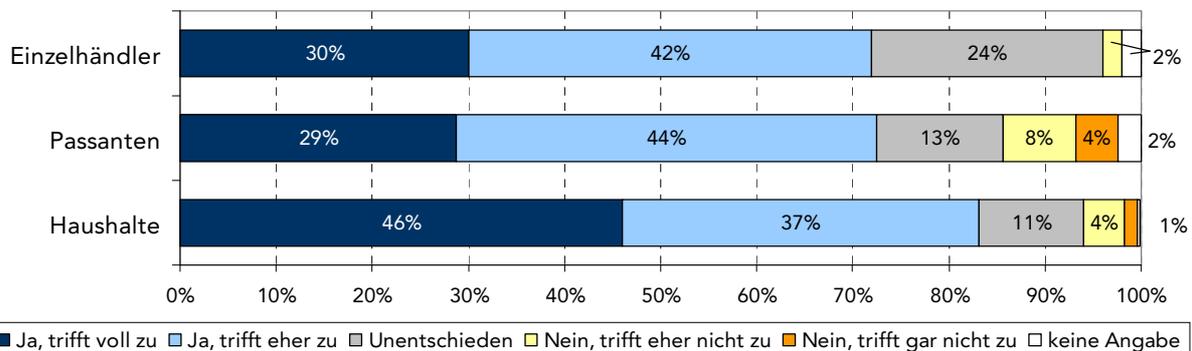


Quelle: Befragungen Stadt + Handel 01+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Sundern zu?“

Als ein Attraktivitätsfaktor für die Innenstadt wird mit dem „Bummelfaktor“ abgefragt, inwieweit das Stadtzentrum zum Bummeln und Verweilen einlädt. Nur ein ansprechend gestaltetes Innenstadtzentrum lädt Kunden ein, dort über eine längere Zeit zu verweilen. Alle drei befragten Personenkreise sind hierbei der Auffassung, dass bezüglich der Verweilqualität Handlungsbedarf besteht, da im Saldo die negativen Einschätzungen überwiegen. Zwischen 43 % und 49 % geben an, dass sie mit der Situation unzufrieden sind. Demgegenüber vertreten lediglich zwischen 30 % und 40 % der Befragten die Meinung, dass die Sunderner Innenstadt zum Bummeln und Verweilen einlädt.

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

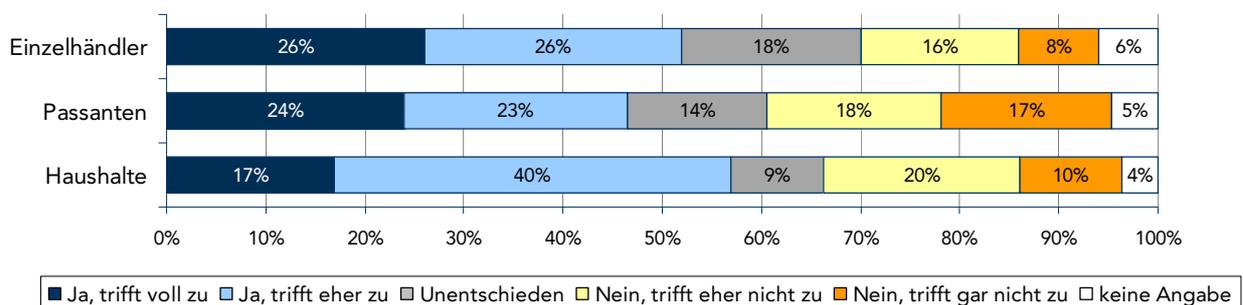
Abbildung 14: Bewertung der Sauberkeit aus Kunden- und Einzelhändlersicht



Quelle: Befragungen Stadt + Handel 01+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Sundern zu?“

Das Erscheinungsbild der Sunderner Innenstadt stellt sowohl aus Sicht der Einzelhändler als auch der Kunden kein Problem dar. Der Großteil der Befragten (jeweils mehr als 70 %) bewertet die Sauberkeit positiv. Dem stehen maximal 12 % unzufriedene Befragte gegenüber.

Abbildung 15: Bewertung des Sanierungsbedarf aus Kunden- und Einzelhändlersicht

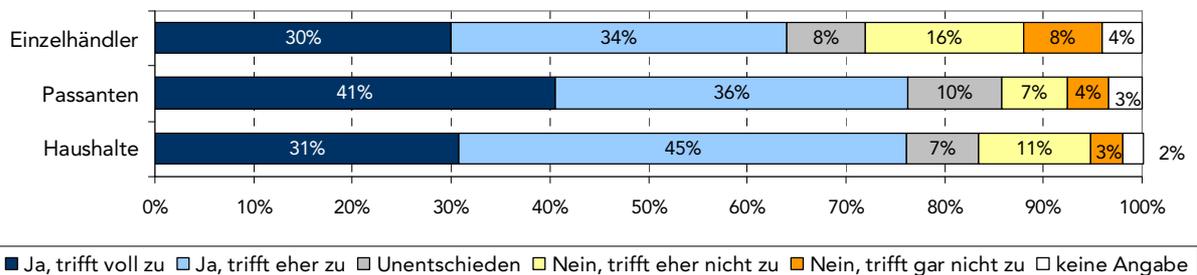


Quelle: Befragungen Stadt + Handel 01+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Sundern zu?“; *verändert: Frage eigentlich: „Das Stadtbild von Sundern wird durch Leerstände und Sanierungsbedarf negativ beeinflusst.“

Bezüglich der Anzahl der Leerstände als auch bezüglich des Sanierungsbedarfes überwiegt im Saldo der positive Eindruck der Respondenten. Gleichwohl stellt sich die Meinung bei Kunden und Einzelhändlern zweigeteilt dar. Zwischen 47 % und 57 % geben an, dass das Stadtbild durch diese Aspekte nicht negativ beeinflusst wird. Dem stehen jedoch zwischen 24 % und 35 % unzufriedene Befragte gegenüber.

Direkter Handlungsbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten, allerdings ist bei weiteren Empfehlungen zur Entwicklung der Sunderner Innenstadt zu berücksichtigen, dass bis zu ein Drittel der Befragten die derzeitige Leerstandsquote bereits als zu hoch bewerten.

Abbildung 16: Bewertung des Dienstleistungsangebots aus Kunden- und Einzelhändlersicht

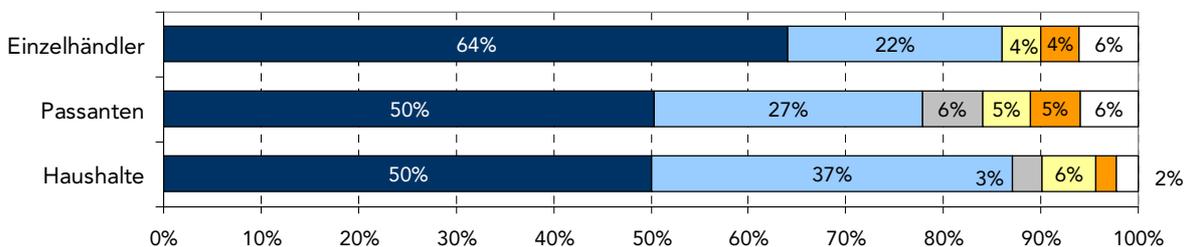


Quelle: Befragungen Stadt + Handel 01+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Sundern zu?“

Das Dienstleistungsangebot in der Sunderner Innenstadt wird überwiegend positiv bewertet. Die Kunden der Sunderner Innenstadt geben zu rd. 76 % an, dass sie das Dienstleistungsangebot für ausreichend empfinden.

Die befragten Einzelhändler sehen das Dienstleistungsangebot zwar ebenso positiv, allerdings ist der Anteil der Befragten, die diesen Aspekt kritisch sehen, mit rd. 24 % beinahe doppelt so groß wie bei den Kunden der Sunderner Innenstadt.

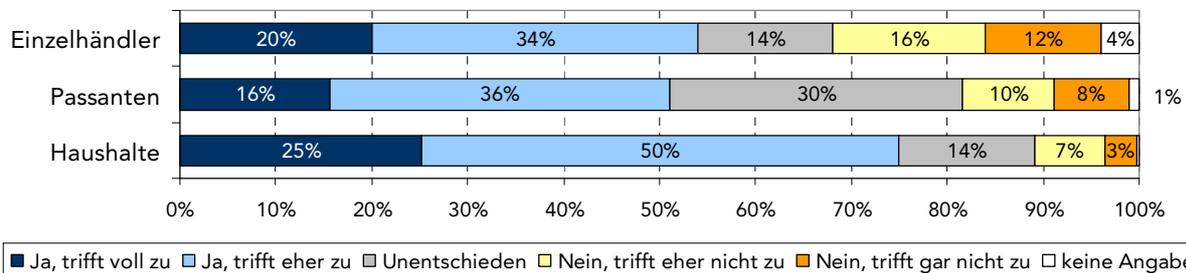
Abbildung 17: Bewertung des Parkplatzangebots aus Kunden- und Einzelhändlersicht



Quelle: Befragungen Stadt + Handel 01+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Sundern zu?“

Bezüglich des Parkplatzangebotes sind die Befragungsteilnehmer – sowohl Kunden als auch Einzelhändler – zum Großteil zufrieden (zwischen 77 % und 87 %), nur maximal 10 % sind gegenteiliger Meinung. Insbesondere die hohe Zufriedenheit der Einzelhändler muss an dieser Stelle hervorgehoben werden. Ähnliche Befragungen zeigen zumeist, dass die Einzelhändler speziell bei dieser Fragestellung eine sehr kritische Haltung einnehmen. Dies lässt darauf schließen, dass das Parkplatzangebot in der Sunderner Innenstadt von sämtlichen Nutzern der Innenstadt akzeptiert wird und als besonders gelungen anzusehen ist.

Abbildung 18: Bewertung der Gesamtzufriedenheit aus Kunden- und Einzelhändlersicht



Quelle: Befragungen Stadt + Handel 01+02/2008; Frage: „Wie stark treffen folgende Aussagen auf das Stadtzentrum von Sundern zu?“

Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt, äußern sich die befragten Haushalte bezüglich des Innenstadtzentrums mehrheitlich (75 %) zufrieden. Nur 10 % äußern sich kritisch. Bei den befragten Einzelhändlern und Passanten fällt diese Zustimmung allerdings bei weitem nicht so umfassend aus. Bei beiden Personenkreisen wird eine positive Einschätzung von maximal 54 % der Befragten abgegeben. Allerdings wird eine negative Gesamteinschätzung nur von maximal 28 % der Befragten vorgenommen, so dass im Saldo auch der positive Eindruck überwiegt.

Die Ergebnisse der zuvor angeführten qualitativen Einschätzungen zum Sunderner Stadtzentrum verdeutlichen die Einstellungen der Kunden und Einzelhändler zu ihrem Innenstadtzentrum. Auf den ersten Blick überwiegen zwar die positiven Äußerungen, gleichwohl ist aus verschiedenen Äußerungen auch Handlungsbedarf abzulesen. Es kristallisiert sich insgesamt also eine positive Zufriedenheit heraus, die in den Teilaspekten Warenvielfalt und der Verweilqualität noch erhöht werden könnte.

2.4 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur im Bestand

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

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

2.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

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

Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

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

Einerseits zeichnet sich durch die Gesetzesnovellen ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundes- wie auch im Landesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen Anwendung geprägt¹⁵, die erst durch neuere relevante Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden.¹⁶

¹⁵ Stadt + Handel 2005 und 2006

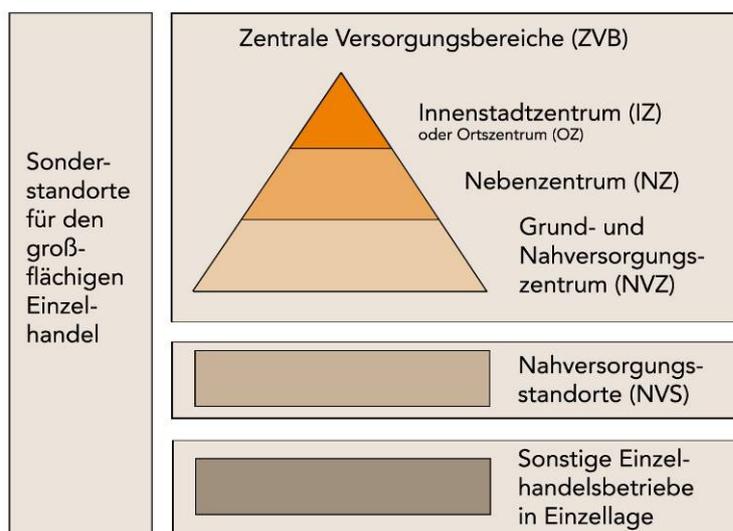
¹⁶ z. B. OVG Lüneburg, Urteil 1 ME 172/05 vom 30.11.2005; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006; VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006; BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

Die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms NRW regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels zum Schutz der Versorgungsstruktur in den Zentralen Orten. § 24 a LEPro NRW verlangt von den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung der Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche und legt Kriterien zur Abgrenzung fest. Zentrale Versorgungsbereiche sollen sich neben ihrer Wohnfunktion durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“ auszeichnen.¹⁷

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

Abbildung 19: Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: eigene Darstellung

¹⁷ Landesentwicklungsprogramm NRW § 24 a Absatz 2

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

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹⁸

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

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

Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte werden im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ergänzend abgebildet bzw. bewertet. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen ebenfalls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.¹⁹

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann zudem potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche berücksichtigen.²⁰ Eine sinnvolle und notwendige Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche allerdings

¹⁸ Deutscher Bundestag 2004: S. 54 (Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004)

¹⁹ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen sei oder „wenn der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abziele, die im zentralen Versorgungsbereich von einem ‚Magnetbetrieb‘ angeboten würden, dessen unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit eben dieses zentralen Versorgungsbereichs habe.“ BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

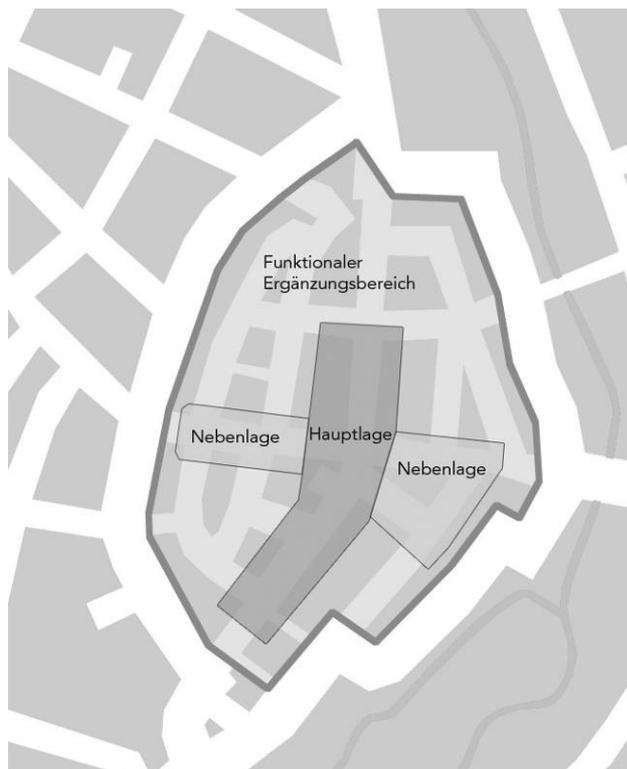
²⁰ Die zukünftigen Entwicklungsoptionen und -empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche werden im Zentren- und Standortkonzept (vgl. Kapitel 4.1) erörtert.

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

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

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

Abbildung 20: Modellhaftes Schema einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs

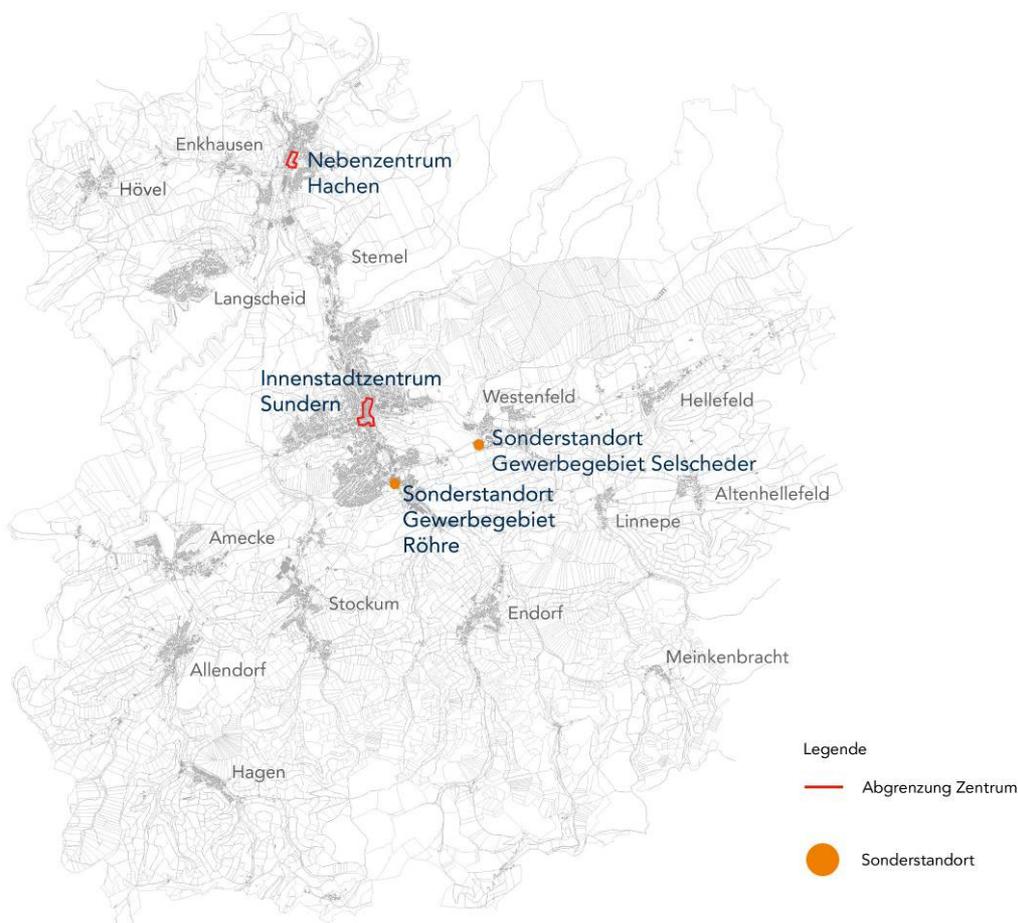


Quelle: eigene Darstellung

2.4.2 Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur

Neben dem Innenstadtzentrum als dem wichtigsten städtischen Zentrum bildet das Zentrum Hachen einen weiteren Versorgungskern mit eigenständiger Bedeutung. Ergänzend verfügt Sundern über zwei Sonderstandorte und in den einzelnen Stadtteilen über einzelhandelsrelevante Nahversorgungsbereiche (vgl. hierzu Kapitel 2.6). Die nachstehende Abbildung verdeutlicht deren räumliche Lage im Siedlungsgebiet der Stadt Sundern.

Abbildung 21: Die Zentren- und Standortstruktur in Sundern (bestandsorientierte Bewertung)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2008; Kartengrundlage Stadt Sundern

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

Tabelle 9: Angebotsstruktur der Zentren und Sonderstandorte in Sundern

	Anzahl EH - Betriebe	Anteil gesamtstädtisch	Verkaufsfläche [m ²]	Anteil gesamtstädtisch
Innenstadtzentrum	71	32%	10.370	24%
Zentrum Hachen	22	10%	2.240	5%
Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre	9	4%	10.910	25%
Sonderstandort Gewerbegebiet Selscheder Feld	4	2%	2.880	7%

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008

Von den insgesamt 221 Betrieben in Sundern sind 106 und somit rund 48 % aller Betriebe der Gesamtstadt in diesen vier Standortbereichen angesiedelt.

Während im Innenstadtzentrum mit 71 Einzelhandelsbetrieben die größte Anzahl verortet ist, weisen die übrigen Standortbereiche eine deutlich geringere Betriebsanzahl auf. Einzig das Zentrum Hachen mit 22 Einzelhandelsbetrieben weist eine nennenswerte Zahl an Einzelhandelsbetrieben auf.

Bezogen auf die Verkaufsfläche wird das Gewicht dieser vier Standortbereiche noch deutlicher. Insgesamt sind in den Standortbereichen rd. 61 % der Verkaufsfläche verortet, allerdings verteilt sich der Verkaufsflächenanteil gegenüber die Betriebsanzahl abweichend. Ergab die Betrachtung der Betriebsanzahl ein größeres Gewicht bei den Zentren weisen nun die Sonderstandorte die meisten Verkaufsfläche auf. Der Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre umfasst rd. 25 % der Verkaufsfläche wohingegen das Innenstadtzentrum nur rd. 24 % und das Zentrum Hachen nur 5 % auf sich vereinigen kann.

Rein aus dem Bestand²¹ heraus bewertet ergibt sich in Sundern also eine Zentrenhierarchie, die aus einem Haupt- und einem Nebenzentrum besteht und um zwei Sonderstandorte ergänzt wird. Das Nebenzentrum ist – gemessen an der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und dem Verkaufsflächenanteil und demzufolge auch seiner Versorgungsfunktion – deutlich dem Hauptzentrum nachgeordnet. Die Sortimente (Betriebe nach Hauptbranche) generieren sich jedoch im Nebenzentrum nicht ausschließlich aus den nahversorgungsbezogenen

²¹ Ergänzend zur rein *bestandsorientierten* Bewertung wird in Kapitel 4.1 zudem die stadtentwicklungspolitische Zielperspektive in die Festlegung der *künftigen* Zentrenhierarchie und -funktionen einbezogen.

Branchen, sondern zu deutlichen Teilen auch aus den Sortimenten des mittel- und auch des langfristigen Bedarfsbereiches (vgl. nachfolgende Tabelle).

Neben diesen Zentren existieren weitere Einzelhandelsagglomerationen, die bereits ein gewisses Gewicht aufweisen (so z. B. die oben angeführten Sonderstandorte oder Nahversorgungsbereiche in den jeweiligen Stadtteilen). Allerdings kann auf Grund der rein aus dem Bestand begründeten Merkmale dort noch nicht von zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der oben vorgestellten Festlegungskriterien gesprochen werden. Nähere Analyseausagen zu solchen Agglomerationen folgen in den Kapiteln 2.5 und 2.6.

Tabelle 10: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche

	Innenstadt-zentrum	Nebenzentrum Hachen
Nahrungs- und Genussmittel	17	8
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	6	2
Blumen, zoologischer Bedarf	1	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2	2
kurzfristiger Bedarfsbereich	26	12
Bekleidung	23	2
Schuhe/ Lederwaren	2	1
Pflanzen/ Gartenbedarf	-	1
Baumarktsortiment i.e.S.	1	-
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	4	-
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	-	1
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	-	-
mittelfristiger Bedarfsbereich	30	5
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	4	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1	-
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-
Möbel	-	1
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2	-
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	6	2
Uhren/ Schmuck	1	2
Sonstiges	1	-
langfristiger Bedarfsbereich	15	5
Gesamt	71	22

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008

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

2.4.3 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

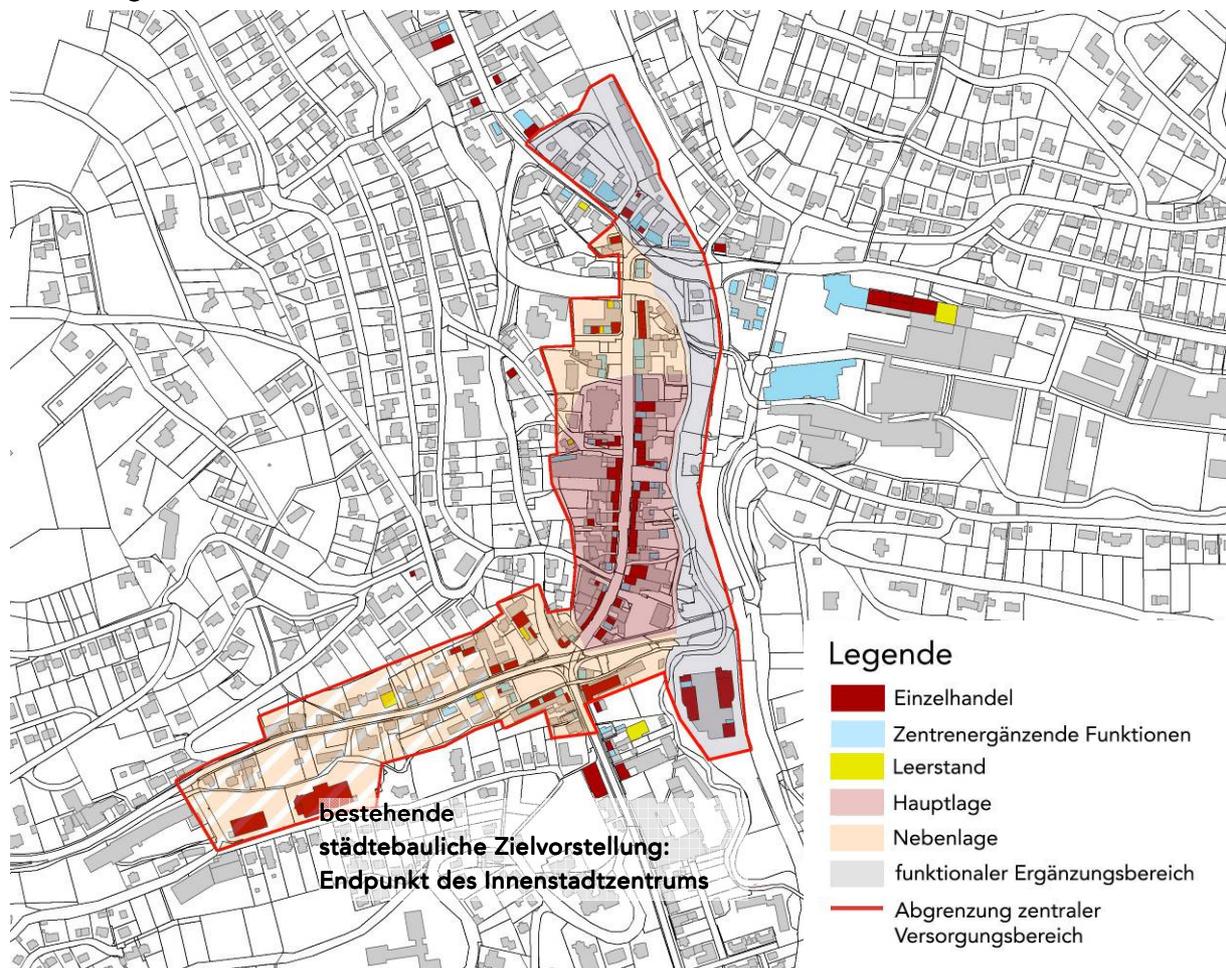
Das Innenstadtzentrum, im Stadtteil Sundern gelegen, ist mit einem Anteil von rund 32 % aller Einzelhandelsbetriebe und 24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet (vgl. Tabelle 9). Das Zentrum verfügt über eine hohe Angebotsvielfalt, die eine umfangreiche Ausstattung an Branchen, Betriebstypen und -größen umfasst. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt zentral im Stadtteil Sundern. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich entlang der Hauptstraße zwischen den Einmündungen der Mescheder Straße im Norden und der Settmeckestraße im Süden. Eine Ergänzung erhält die zentrale Lage entlang der Hauptstraße im Norden durch den Bereich des (für den Personenschienenverkehr stillgelegten) Bahnhofs²² sowie durch Bereiche entlang der Settmeckestraße und im Bereich des Schirgiswalder Platzes im Süden. Die Ergänzung entlang der Settmeckestraße umfasst im Osten das Bremke-Areal (mit den Einzelhandelsbetrieben Kaufpark und Aldi) und erstreckt sich nach Westen bis zu dem Standortbereich des Lebensmitteldiscounters Lidl. Die Ergänzung um den westlichen Bereich der Settmeckestraße erfolgt auf Grund von bestehenden städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sundern, die diesen Standortbereich als ‚Kopfende‘ der Sunderner Innenstadt ansieht.

²² Vgl. Stadt Sundern (2008): Zukunft Sundern Charrette 2007

Abbildung 22: Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

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

Abbildung 23: Städtebauliche Barrieren



Quelle: eigene Darstellung

Bei dieser Betrachtung wird ersichtlich, dass das Sunderner Innenstadtzentrum durch städtebauliche Barrieren räumlich klar ablesbar ist. Hebt sich das Innenstadtzentrum im Westen durch ein topographisches Gefälle von der sich anschließenden Wohnbebauung ab, stellen im Übrigen die hoch frequentierten Straßen eine städtebauliche Barriere dar, die das Sunderner Innenstadtzentrum von den umliegenden Bereichen klar abgrenzt.

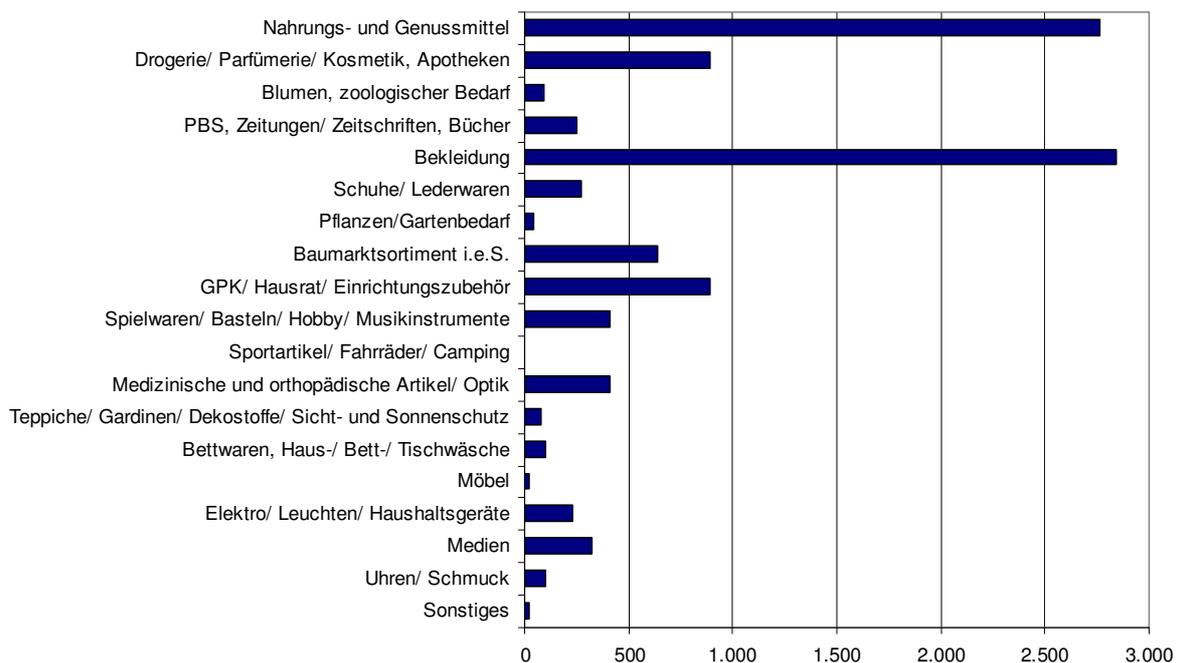
Die beschriebene Einfassung des Innenstadtzentrums durch hoch frequentierte Straßen bedeutet jedoch auch, dass für den motorisierten Individualverkehr eine gute Anbindung besteht: Zum einen durch die unmittelbar westlich verlaufende Umgehungsstraße, die eine Anbindung an die südlichen Stadtteile Sunderns ermöglicht, zum anderen durch die nach Norden verlaufende Hauptstraße (L519), die eine Anbindung der nördlichen Stadtteile sicherstellt. Wesentliche Stellplatzanlagen, die beinahe die gesamte Länge des Innenstadtzentrums umfassen, befinden sich entlang der Röhr.

Darüber hinaus ist das Sunderner Innenstadtzentrum gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Insbesondere die Haltestelle Hauptstraße im nördlichen Bereich der Innenstadt stellt sich als zentraler Busknotenpunkt dar. Hier verkehren verschiedene Buslinien, die sowohl eine Anbindung der Sunderner Stadtteile als auch eine Verbindung nach Arnsberg sicherstellen. Darüber hinaus wird das ÖPNV-Angebot der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH um Angebote des Vereins Bürgerbus Sundern e.V. ergänzt.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 2.840 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 2.760 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 20 m² und 890 m².

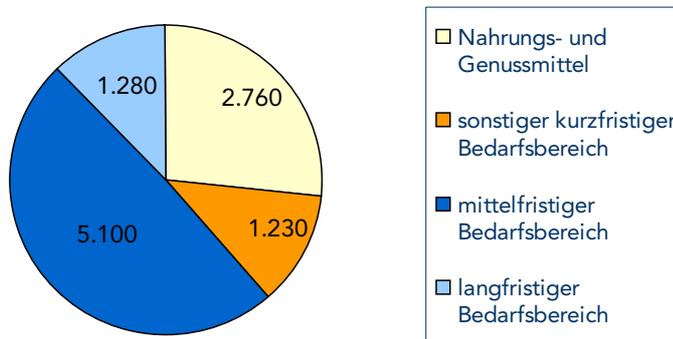
Abbildung 24: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008

Bezogen auf die Bedarfsbereiche generiert sich das Angebot in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereiches (vgl. vorstehende Abbildung). Dieses Angebot macht in etwa die Hälfte der Verkaufsfläche aus. Neben Bekleidung sind hierbei insbesondere die Sortimentsbereiche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör und Baumarktsortiment zu nennen. Aber auch Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches werden in nennenswerter Zahl mit rd. 38 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten. Der langfristige Bedarfsbereich hingegen ist mit einem Anteil von rd. 12 % der Gesamtverkaufsfläche schwach ausgeprägt. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Verteilung nach den jeweiligen Fristigkeitsstufen.

Abbildung 25: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008

Die Aufteilung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Durchaus positiv herauszustellen ist die vorhandene Bedeutung des kurzfristigen Bedarfsbereiches mit rd. 38 % der Verkaufsflächen – davon wiederum rd. 70 % Nahrungs- und Genussmittel.

Verkaufsflächenstruktur und Magnetbetriebe

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

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können
- etwa auf Grund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen
- oder wenn auf Grund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

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

Abbildung 26: Ladenlokalgröße in der Sunderner Innenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Die Einzelhandelsstruktur wird überwiegend durch kleinteilige Ladenlokale geprägt. Insbesondere im Bereich der Fußgängerzone konzentrieren sich Einzelhandelbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche geringer als 200 m². Insgesamt betrachtet stellen solche kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe einen Anteil von rd. 85 %; 70 % weisen sogar eine Gesamtverkaufsfläche geringer als 100 m² auf. Die durchschnittliche Ladenlokalgröße beträgt in der Sunderner Innenstadt rd. 150 m².

Einzig im Süden des Innenstadtzentrums sind Einzelhandelsbetriebe verortet, die eine Gesamtverkaufsfläche zwischen 400 und 2.000 m² aufweisen. Diese sind wie die nachstehende Tabelle darlegt überwiegend dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen.

Tabelle 11: Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum

Betriebsname	Hauptsortiment	VKF [in m ²]
Becker-Jostes	Baumarktsortiment	rd. 1.210
Woolworth	Gemischtes Warensortiment	rd. 730
Aldi	Nahrungs- und Genussmittel	rd. 680
Lidl	Nahrungs- und Genussmittel	rd. 630
Kaufpark	Nahrungs- und Genussmittel	rd. 590

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; auf 10 m² gerundet

Drei der fünf größten Einzelhandelsbetriebe sind dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Einzig die Einzelhandelsbetriebe Woolworth und Becker-Jostes weisen ein anderes Hauptsortiment und größere Verkaufsflächen auf.

Die (funktionale) Attraktivität der Sunderner Innenstadt stellt sich, die oben angeführten Kriterien berücksichtigend, partiell negativ dar. Flächenmäßig überwiegt zwar der für ein Innenstadtzentrum bedeutende mittelfristige Bedarfsbereich, der Vielzahl an kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben stehen aber nur wenige Magnetbetriebe gegenüber, die darüber hinaus räumlich separiert liegen und überwiegend kein zentrenprägendes Hauptsortiment aufweisen.

Vielfalt des Einzelhandelsangebotes

Neben den Magnetbetrieben und der Verkaufsflächenstruktur bildet außerdem die Vielfalt des Einzelhandelsangebotes aus Kundensicht einen wichtigen Gunstfaktor. 71 Einzelhandelsbetriebe stellen auf Grund der reinen Anzahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf und einem abwechslungsreichen Shopping-Erlebnis führen kann. Ergänzend ist allerdings von Bedeutung, ob

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

Tabelle 10 verdeutlicht, dass die Betriebe nach Hauptbranche fast alle Sortimentsbereiche abdecken, allerdings ist die Vielfalt innerhalb der Hauptbranchen nicht sehr stark ausgeprägt: einzig in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel (17 Betriebe) und Bekleidung (23 Betriebe) ist eine hohe Betriebsvielfalt festzustellen. Die Sortimentsbereiche Pflanzen/ Gartenbedarf, Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und Möbel sind nicht durch einen eigenständigen Betrieb vertreten, und auch gemessen an der Verkaufsfläche (als Randsortiment in anderen Betrieben) ist dieses Angebot im Innenstadtzentrum deutlich unterrepräsentiert. Relativierend muss allerdings betrachtet werden, dass insbesondere die Sortimentsgruppen Pflanzen/ Gartenbedarf und Möbel als üblicherweise nicht zentrenprä-

gende Sortimentsbereiche nur bedingt zur Angebotsvielfalt und –attraktivität in einem Zentrum beitragen.

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

Tabelle 12: Angebotsvielfalt im Sunderner Innenstadtzentrum

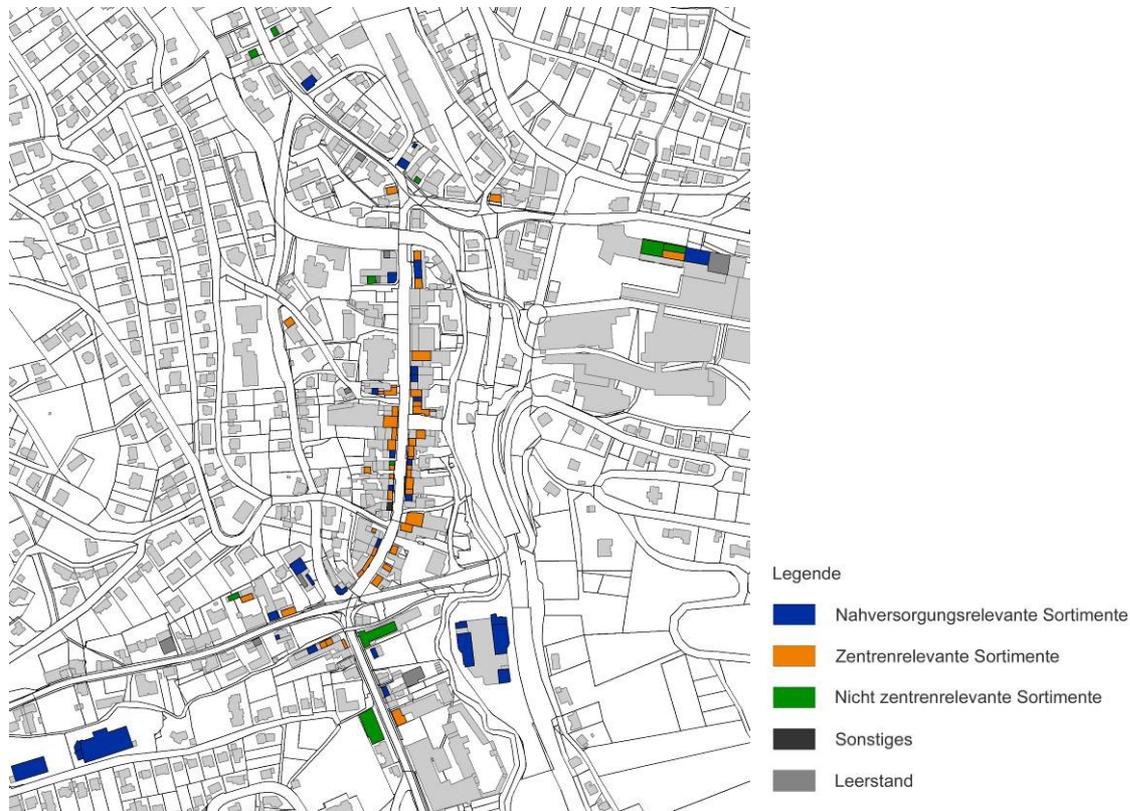
	Anzahl EH - Betriebe	Verkaufsfläche [m ²]
Bekleidung	23	2.830
Schuhe/ Lederwaren	2	260
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	4	890
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musik	-	410
Sportartikel/ Camping/ Fahrräder	-	-
Med. & orthopäd. Artikel/ Optik	4	410
Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	100
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	6	320
Uhren/ Schmuck	1	100

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; VKF auf 10 m² gerundet

Hierbei wird ersichtlich, dass die Sunderner Innenstadt eine nennenswerte Angebotsvielfalt – v. a. im üblicherweise zentrenprägenden Sortimentsbereich – aufweisen kann. So machen die Einzelhandelsbetriebe mit einem derartigen Hauptsortiment rd. 60 % der gesamten Einzelhandelsbetriebe in der Sunderner Innenstadt aus. Differenziert nach der Verkaufsfläche weisen sie ein Gewicht von rd. 57 % auf. Dennoch sind einige Sortimentsbereiche in einer Hauptsortimentsausprägung nicht vertreten und auch die als Randsortiment vorgehaltenen Verkaufsflächen lassen allenfalls auf eine geringe Angebotsvielfalt schließen, z. B. Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente. Darüber hinaus hält das Innenstadtzentrum kein Angebot, weder in einer Hauptsortimentsausprägung noch im Randsortiment, in dem Sortimentsbereich Sportartikel vor. Auch das Angebot im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren ist mit zwei Betrieben (rd. 260 m² VKF) als unterdurchschnittlich zu bewerten.

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

Abbildung 27: Einzelhandelsstruktur differenziert nach üblicherweise zentrenprägenden Sortimentsbereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Wie die obige Abbildung zeigt, ist eine zweiteilige Struktur der Innenstadt ablesbar. Die Einzelhandelsbetriebe, die im Hauptsortiment einen üblicherweise zentrenprägenden Sortimentsbereich führen, konzentrieren sich überwiegend im Bereich der als Fußgängerzone konzipierten Hauptstraße. Südlich entlang der Settmeckestraße überwiegen Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, ergänzt um einige Einzelhandelsbetriebe mit üblicherweise nicht zentrenprägenden Sortimentsbereichen.

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

Tabelle 13: Betriebstypenmix im Innenstadtzentrum

Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment...	
...Bekleidung	...Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Warenhaus mit der Hauptwarengruppe Bekleidung ▪ 16 Bekleidungsfachgeschäfte ▪ 5 filialisierte Fachgeschäfte ▪ 1 Textildiscounter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Lebensmittel-Supermarkt ▪ 3 Lebensmitteldiscounter ▪ 2 Getränkefachmärkte ▪ 4 Fachgeschäfte ▪ 7 Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Konditoreien und Fleischereien)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008

Vor allem in dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist ein attraktiver Betriebstypenmix vorhanden, der neben der Betriebsanzahl ein wichtiger Indikator für konkurrenzfähige und abwechslungsreiche Angebote ist. Das Angebot im Sortimentsbereich Bekleidung wird zwar durch inhabergeführte Fachgeschäfte dominiert, allerdings sind genügend alternative Betriebsformen in der Innenstadt vorhanden.

Ladenleerstände und Trading-down-Effekte

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt nur fünf Ladenlokale leer. Dies entspricht einem Anteil von rund 4 % aller verfügbaren Ladeneinheiten²³. Dies ist überaus positiv zu werten, da in vergleichbaren Innenstädten ein erheblich höherer Anteil üblich ist.

Ladenöffnungszeiten

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

Die Öffnungszeiten stellen sich in den Morgen- und Abendstunden in etwa einheitlich dar – morgens öffnen die Einzelhandelsbetriebe in der Sunderner Innenstadt überwiegend zwischen 9:00 und 9:30 Uhr und abends schließen diese überwiegend zwischen 18:00 und 18:30 Uhr. Jedoch ist für die Mittagszeit ein uneinheitlicheres Bild festzuhalten. Bereits um

²³ Verfügbare Ladeneinheiten = genutzte Einzelhandelseinheiten + genutzte ladenähnliche Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten + Leerstand

12:00 Uhr schließen erste Betriebe. Die meisten Betriebe schließen im Gegensatz dazu erst um 12:30 Uhr bzw. erst um 13:00 Uhr, wobei einige sogar durchgehend geöffnet haben. Dieses uneinheitliche Bild ist auch bei der Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebes zu erkennen, die sich über den Zeitraum zwischen 14:00 und 15:00 Uhr erstreckt. Um die Attraktivität des Innenstadtzentrums zu erhöhen, wäre demnach eine Vereinheitlichung der Mittagspausenzeiten zu empfehlen²⁴.

Zentrenergänzende Funktionen

Trotz der Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die größeren wie auch kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst – wie oben bereits dargestellt – zusätzlich Magnetfunktionen. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen und die Bushaltepunkte als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.²⁵

In Sundern wurden neben 71 Einzelhandelsbetrieben ferner 75 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnessorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar.

In räumlicher Nähe zum Innenstadtzentrum befindet sich darüber hinaus das Rathaus der Stadt Sundern, welchem, wenngleich es auf Grund der nicht unmittelbaren Integration in die Innenstadt nicht als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs aufzufassen ist, eine gewisse Kopplungs- und Frequenzfunktion im Zusammenhang mit dem Innenstadtzentrum zu zusprechen ist.

²⁴ Siehe hierzu die Abbildungen im Anhang.

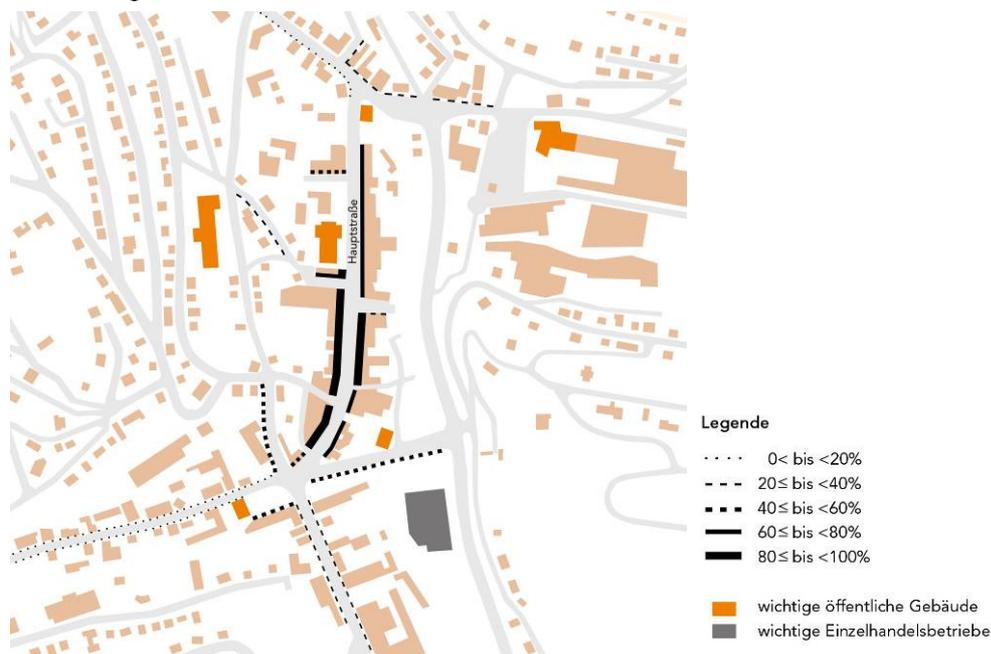
²⁵ Vgl. § 24 a LEPro NRW

Lagedifferenzierung und Kundenläufe im Innenstadtzentrum

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

Zur Ableitung der inneren Lagedifferenzierung erfolgt eine funktionale Betrachtung der Innenstadt anhand der Einzelhandelsdichte²⁶.

Abbildung 28: Einzelhandelsdichte in der Sunderner Innenstadt



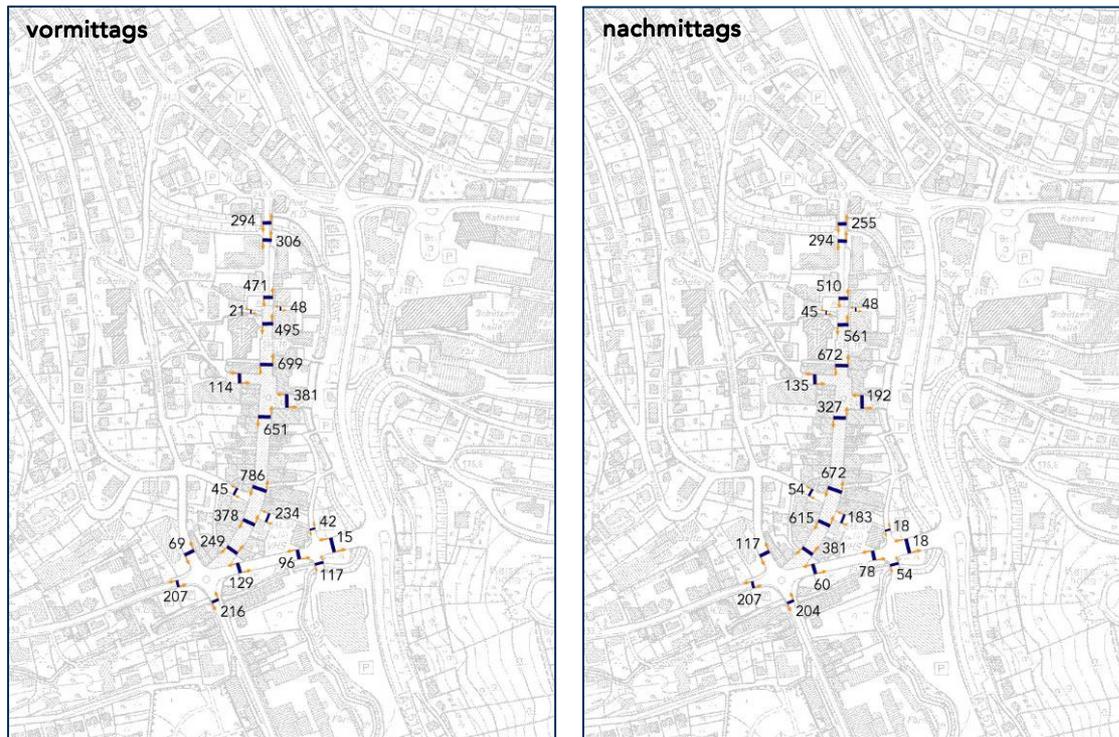
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2008

Diese Betrachtung belegt, dass innerhalb der Sunderner Innenstadt Lagen vorzufinden sind, die ungleich stark von Einzelhandel geprägt sind. Die größte Einzelhandelsdichte ist im Bereich der Fußgängerzone mit einem Einzelhandelsanteil überwiegend zwischen 80 % und 100 % vorzufinden. Nördlich angrenzend wird eine Einzelhandelsdichte von 60 % bis 80 % erreicht. Im Bereich des Bahnhofs und östlich entlang der Settmeckestraße werden allerdings nur Anteile zwischen 20 % und 60 % erreicht. Der westliche Abschnitt der Settmeckestraße ist am geringsten von Einzelhandel geprägt. Hier wird eine Einzelhandelsdichte von max. 20% erreicht.

²⁶ Die Einzelhandelsdichte stellt einen Indikator für die räumliche Verteilung der Einzelhandelsnutzung in einem Standortbereich dar. Gemessen wird die Einzelhandelsdichte anhand des Quotienten aus der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss in Bezug auf die gesamte Anzahl von Nutzungseinheiten im Erdgeschoss entlang einer Blockseite.

Ein weiteres Kriterium zur inneren Lagedifferenzierung stellen die Kundenläufe dar. Um diese zu ermitteln wurden Passantenfrequenzzählungen in der Sunderner Innenstadt durchgeführt.

Abbildung 29: Durchschnittliche Passantenfrequenzen in der Sunderner Innenstadt



Quelle: Passantenfrequenzzählung Stadt + Handel 02/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

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

Unabhängig von der Tageszeit ist die Fußgängerzone der am stärksten frequentierte Bereich der Sunderner Innenstadt²⁷. Zu den nach der städtebaulichen Analyse vom MIV geprägten Bereichen entlang der Röhr, der Settmeckestraße und im Bereich des Bahnhofs sind erhebliche Kundenläufe zu verzeichnen. Folgende Bereiche übernehmen demnach eine besondere ‚Scharnierfunktion‘, die gewährleistet, dass die Fußgängerzone gut an die übrigen Bereiche der Innenstadt angebunden ist:

- Levi-Klein-Platz
- Franz-Josef-Tiggies-Platz
- Schirgiswalder Platz

²⁷ Die angeführten durchschnittlichen Passantenfrequenzen beinhalten auch eine Zählung während des Wochenmarktes. Allerdings sind währenddessen nicht erheblich höhere Werte erzielt worden. Dies lässt auf eine eher geringe Bedeutung des Wochenmarktes in Sundern schließen.

Auf Grund dieser funktionalen Betrachtung der Innenstadtstruktur können folgende innere Lagedifferenzierungen vorgenommen werden:

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

Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z. B. Gastronomiebetriebe) der Fußgängerzone eine deutliche Hauptlage aus. Die Hauptlage erstreckt sich demnach entlang der Hauptstraße zwischen dem Kolpingplatz im Norden und dem Schirgiswalder Platz im Süden. Die Hauptlage bietet eine ansprechende Gestaltung, einen hohen Einzelhandelsbesatz und ergänzende Gastronomieangebote. Allerdings weist, wie die Nachfrageanalyse gezeigt hat, die Hauptlage ebenso wie die übrigen Lagen in der Sunderner Innenstadt nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

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

Abbildung 30: Hauptlage im Sunderner Innenstadtzentrum



Quelle: Stadt + Handel

Die Nebenlagen sind ergänzend an den Randlagen der Hauptlage nachzuweisen. Im Norden folgen sie der axialen Struktur der Innenstadt entlang der Hauptstraße bis zur Einmündung der Mescheder Straße und umfassen einen hohen Besatz zentrenergänzender Funktionen und einzelner Einzelhandelsbetriebe. Im Süden erstrecken sich die Nebenlagen vom Schirgiswalder Platz und der weiter nach Süden verlaufenden Hauptstraße nach Westen bis zum Endpunkt der Sunderner Innenstadt, dem Lebensmitteldiscounter Lidl. Insbesondere am Schirgiswalder Platz ist eine beinahe durchgängige Erdgeschossnutzung mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen erkennbar, allerdings fällt die Aufenthaltsqualität hier gegenüber der Hauptlage auf Grund der Lage außerhalb der Fußgängerzone in einem Bereich mit deutlicher Verkehrsfunktion ab.

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

- für wichtige verkehrsinfrastrukturelle Bereiche (Busknotenpunkt Hauptstraße, Stellplatzanlage Röhr),
- die bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen unterliegen (Bahnhof),
- aber auch für einen weiteren deutlichen Einzelhandelsbesatz wie das an der Settmckestraße gelegene Bremke-Center.

Diese Standorte verfügen über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung Sunderns. Ihr Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs müssen diese funktionalen Ergänzungsbereiche berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden. Sie beinhalten einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität der Innenstadt, indem diese zentrenergänzenden Funktionen auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs erzielen.

Abbildung 31: Nebenlagen und funktionaler Ergänzungsbereich im Sunderner Innenstadtzentrum



Quelle: Stadt + Handel

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

- Innere Wegführung
- Zuführung
- Raumkanten

Abbildung 32: Städtebauliche Analyse der Sunderner Innenstadt (Innere Wegführung/ Zuführung/ Raumkanten)



Quelle: eigene Darstellung

Folgende Erkenntnisse können aus der städtebaulichen Analyse festgehalten werden:

- Das Sunderner Innenstadtzentrum weist eine von Nord nach Süd verlaufende axiale Struktur auf, die im Süden durch die Settmeckestraße aufgebrochen wird. Städtebauliche Rundläufe sind kaum vorhanden. Die parallel zur Hauptstraße verlaufende Stellplatzanlage an der Röhr ist durch zahlreiche Wegeverbindungen gut an die Hauptstraße angebunden.
- Im Norden des Innenstadtzentrums überwiegen die Fußgängerzuführungen, wohingegen im Süden des Zentrums der MIV im Vordergrund steht.
- Das Innenstadtzentrum stellt sich entlang der Hauptstraße als städtebaulich klar gefasster Raum dar. Einzig im Bereich des Kolpingplatzes wird die klare Raumkante unterbrochen. Im Süden der Innenstadt ist diese klare städtebauliche Fassung allerdings nicht gegeben.

Für die Sunderner Innenstadt ergaben sich demnach unter Beachtung der oben angeführten Lagedifferenzierungen und den städtebaulichen Aspekte vier Funktionsräume:

- Funktionsraum Fußgängerzone: umfasst die zuvor beschriebene Hauptlage der Sunderner Innenstadt
- Funktionsraum Settmeckestraße: umfasst die südliche Nebenlage und den Bereich des Bremke-Centers
- Funktionsraum nördliche Hauptstraße (Bereich Kirche – Post): umfasst die nördliche Nebenlage und den Bereich Bahnhof
- Funktionsraum Röhr: umfasst die Stellplatzanlage Röhr

Abbildung 33: Funktionsräume der Sunderner Innenstadt

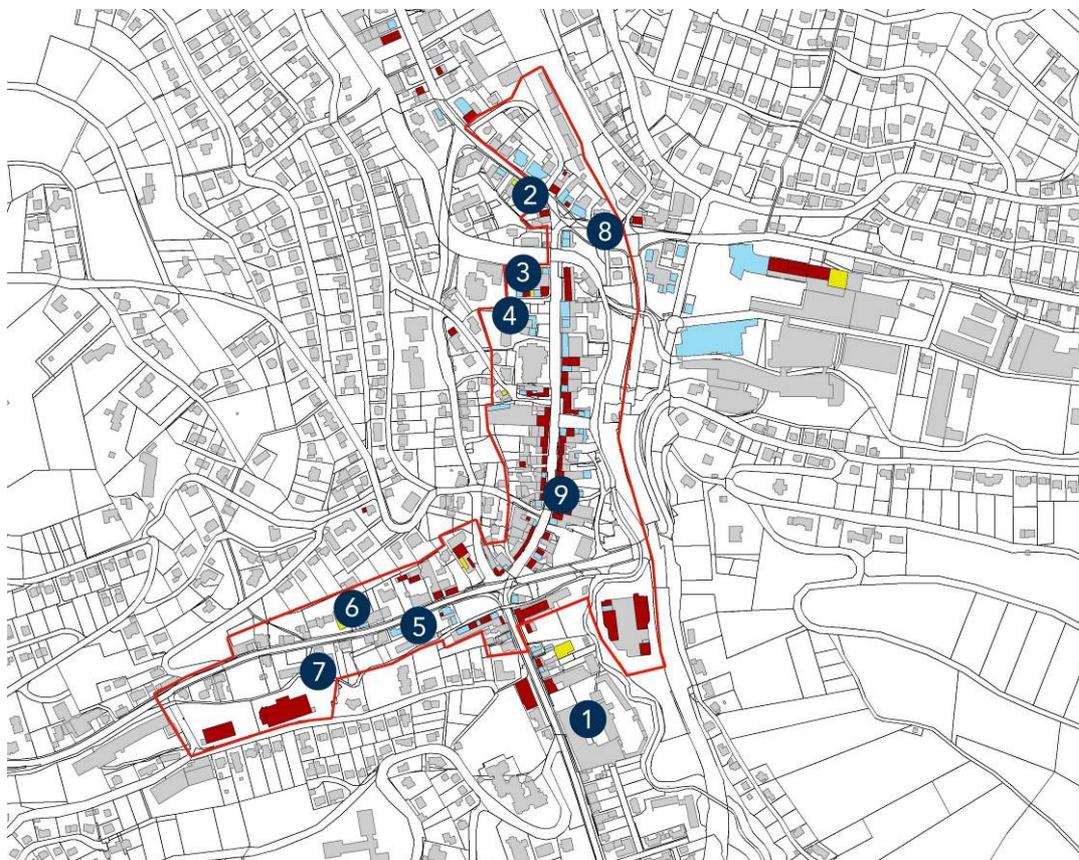


Quelle: eigene Darstellung

Potenzialflächen

Im Rahmen dieser detaillierten Analyse der Sunderner Innenstadt ist darüber hinaus eine Potenzialflächenanalyse erfolgt. Als Potenzialflächen gelten leerstehende Ladenlokale, überbaubare Flächen, die einer höheren Nutzung zugeführt werden können, oder aus gutachterlicher Sicht mindergenutzte Erdgeschossflächen bzw. Ladenlokale, die zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden sollten. Des Weiteren sind Erkenntnisse, die die Stadt Sundern im Rahmen des Charrette-Verfahrens gewonnen hat, mit eingeflossen.

Abbildung 34: Potenzialflächen in der Sunderner Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 01/2008; weiteren Vor-Ort-Begehungen; Kartengrundlage: Stadt Sundern

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

- Nr. 1: Erweiterungsfläche des Charrette-Verfahrens
- Nr.: 2-6: leerstehende Ladenlokale
- Nr.: 7-9 mindergenutzte Flächen

Im Rahmen des Charrette-Verfahrens wurde das zum Teil leergezogene Areal der Firma Schulte-Ufer als Potenzialfläche identifiziert. Im Rahmen dieser Untersuchung wird diese Fläche aufgegriffen als Erweiterungsbereich des Innenstadtzentrums in Betracht gezogen

(vgl. Kapitel 3.2). Vor einer räumlichen Erweiterung der Sunderner Innenstadtstruktur ist jedoch zu prüfen, ob und in welchem Maße innerhalb der bestehenden Strukturen endogenes Flächenpotenzial zur Verfügung steht. Hierbei sind die ermittelten Potenzialflächen Nr. 2 - 9 von hoher Bedeutung. Allerdings ist festzuhalten, dass die leerstehenden Ladenlokale nur eine geringe Flächengröße aufweisen, so dass sich eine marktfähige Einzelhandelsnutzung schwierig gestalten könnte. Als Lösungsweg böte sich die Zusammenlegung verschiedener Ladenlokale zu einer größeren Einheit an. Möglich wäre dies z. B. bei den Potenzialflächen Nr. 3 und 4. Bezüglich der mindergenutzten Flächen ergeben sich auch Entwicklungshemmnisse, da aus dem Charrette-Verfahren abgeleitet z. T. bereits gewisse städtebauliche Zielvorstellungen bestehen (Potenzialfläche 9).

Als Ergebnis bleibt demnach festzuhalten: das Sunderner Innenstadtzentrum verfügt über ein gewisses Maß an endogenen Flächenpotenzialen, die z. T. aber gewissen Restriktionen unterliegen. Bei Ausschöpfung des in Kapitel 3.2 aufgezeigten absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens sind die aufgezeigten Flächenpotenziale als unzureichend zu bewerten und unter Beachtung der mit ihnen z. T. verbundenen Hemmnissen (Fläche/ Erschließung/ Eigentümerstruktur) kaum aktivierbar. Perspektivisch ist demnach eine Erweiterung der Innenstadt – etwa um das Betriebsgelände der Firma Schulte-Ufer – als realistische Option zur Attraktivierung des Innenstadtzentrums ins Auge zu fassen.

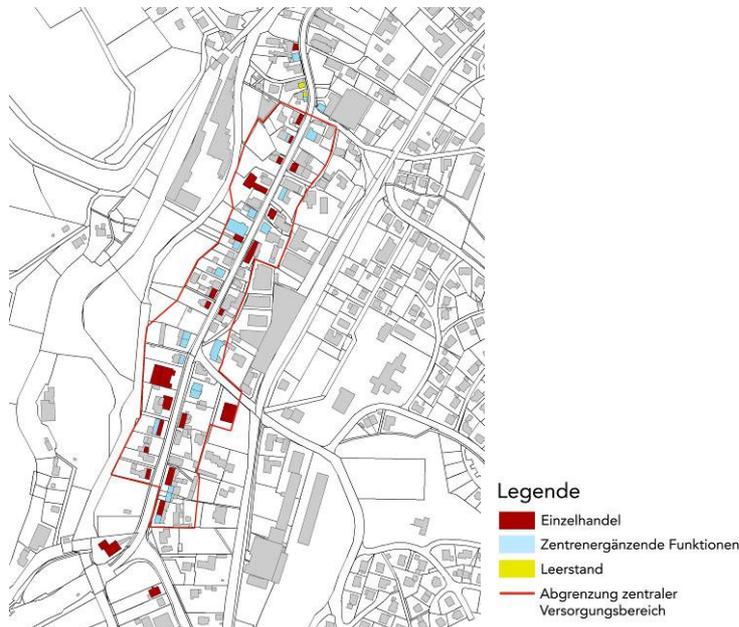
2.4.4 Standortmerkmale des Nebenzentrums Hachen

Hachen liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zu Arnsberg in nördlicher Richtung rund sechs Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt. Das Zentrum dieses eigenständigen Siedlungsbereiches erstreckt sich entlang der Hachener Straße zwischen den Kreuzungspunkten mit der Straße Perlmühle im Südwesten und der Bahnhofsstraße im Nordosten. Hier befinden sich neben den 22 Einzelhandelsbetrieben weitere zentrenergänzende Funktionen (wie z. B. die örtliche Sparkasse und Gastronomiebetriebe).

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Zentrum Hachen stellt sich als straßenbegleitendes Einzelhandelsband dar und weist weder eine eigens gestaltete Fußgängerbereiche noch sonstige Bereiche mit besonderer Aufenthaltsqualität auf; es ist vielmehr Ziel für die alltäglichen Versorgungseinkäufe und insofern – anders als das Innenstadtzentrum – primär funktional und weniger durch Stadtgestalt oder besondere städtebauliche Merkmale geprägt.

Abbildung 35: Nebenzentrum Hachen (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Die verkehrliche Anbindung des Nebenzentrums Hachen ist für den motorisierten Individualverkehr über die Hachener Straße als gut zu bezeichnen. Über die Hachener Straße wird das Nebenzentrum unmittelbar an Arnsberg und nach Süden an das Innenstadtzentrum Sundern angebunden. Die Straße Perlmühle stellt eine Anbindung an die Sunderner Stadtteile Enkhausen, Hövel und Langscheid dar. An der Hachener Straße sind zahlreiche Stellplätze für Pkw vorhanden. Diese gute MIV-Anbindung hat allerdings auch Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität im Nebenzentrum, die insbesondere durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Hachener Straße negativ beeinflusst wird.

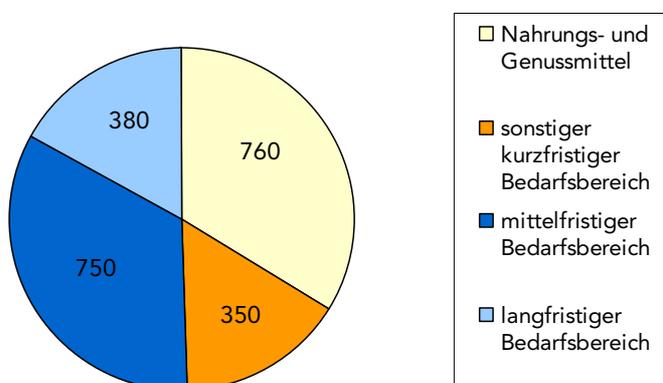
Die Anbindung über den ÖPNV wird durch drei Buslinien (Haltepunkt Sportplatz und Haltepunkt Perlmühle) gewährleistet. Das Streckennetz sorgt vor allem für gute Verbindungen nach Arnsberg, in das Sunderner Innenstadtzentrum und bindet die übrigen nördlichen Stadtteile Sunderns gut an das Nebenzentrum an.

Angebotsmerkmale und -schwerpunkte

Das Nebenzentrum Hachen verfügt über einen Anteil von knapp 10 % an allen Einzelhandelsbetrieben Sunderns, jedoch nur rund 5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (vgl. Tabelle 9). Im Nebenzentrum befinden sich insgesamt 22 Einzelhandelsbetriebe, ergänzt durch 23 einzelhandelsnahe Dienstleistungs- sowie Gastronomieangebote in den Erdgeschosszonen.

Die drei größten Einzelhandelsbetriebe sind der Supermarkt Kaufpark (rd. 390 m² VKF), das Bekleidungsfachgeschäft Kemper (rd. 350 m² VKF) sowie der Kaufpark Getränkemarkt mit rund 270 m² VKF. Ihre Magnetfunktion bzw. Funktion als sog. Frequenzbringer wird durch die vorhandenen größeren öffentlichen Einrichtungen (Banken) ergänzt.

Abbildung 36: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum Hachen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008

Neben dem Angebot aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, welches rd. 50 % der Verkaufsfläche umfasst, weist das Nebenzentrum mit rund einem Drittel der Verkaufsfläche deutliche Verkaufsflächenanteile in mittelfristig nachgefragten Sortimentsbereichen auf (vgl. obige Abbildung). Allerdings sind nur fünf der 22 Einzelhandelsbetriebe diesem Sortimentsbereich zuzuordnen. Der Großteil der Einzelhandelsbetriebe mit einer Anzahl von zwölf ist dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen (vgl. Tabelle 10). Allerdings gibt es in neun von 18 Sortimentsbereichen kein Geschäft mit einem entsprechenden Hauptsortiment.

Betrachtet man den Betriebstypenmix im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, der mit acht Einzelhandelsbetrieben die meisten auf sich vereinen kann, wird deutlich, dass das Nebenzentrum Hachen über keine vielfältige Ausstattung verfügt. Dominiert wird das Nahrungs- und Genussmittelangebot von vier Lebensmittelhandwerksbetrieben sowie dem Supermarkt Kaufpark. Des Weiteren sind zwei Tankstellenshops sowie ein Getränkemarkt im Nebenzentrum verortet. Allerdings fehlen weitergehende Angebote, wie z. B. ein Lebensmittel-discounter. Die innerstädtische Leitbranche Bekleidung ist nur mit zwei Fachgeschäften vertreten.

Positiv hervorzuheben ist, dass im Nebenzentrum zum Erhebungszeitpunkt keine Leerstände zu verzeichnen sind.

Gleichwohl das Ansiedlungsvorhaben zum Erhebungszeitpunkt noch nicht verwirklicht ist muss bereits im Rahmen dieser Bestandsanalyse für das Nebenzentrum Hachen Erwähnung finden, dass südlich an das Nebenzentrum Hachen angrenzend die Investitionsabsicht besteht einen Lebensmitteldiscounter und einen Supermarkt zu platzieren. Im Rahmen der weiteren Erarbeitung der konzeptionellen Bausteine für das Nebenzentrum Hachen ist dieses insbesondere bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zu berücksichtigen.

2.5 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen

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

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

Zwei weitere Standorte sind gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, die allerdings als sog. Sonderstandorte in überwiegend städtebaulich nicht integrierter Lage²⁸ liegen. Allgemein kann von Sonderstandorten dann gesprochen werden, wenn sie

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

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen (dieses geschieht in den folgenden Kapiteln), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädti-

²⁸ Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

schen Zentren- und Standortkonzeptes *künftig* sinnvoll erscheinen (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kapitel 4.3).

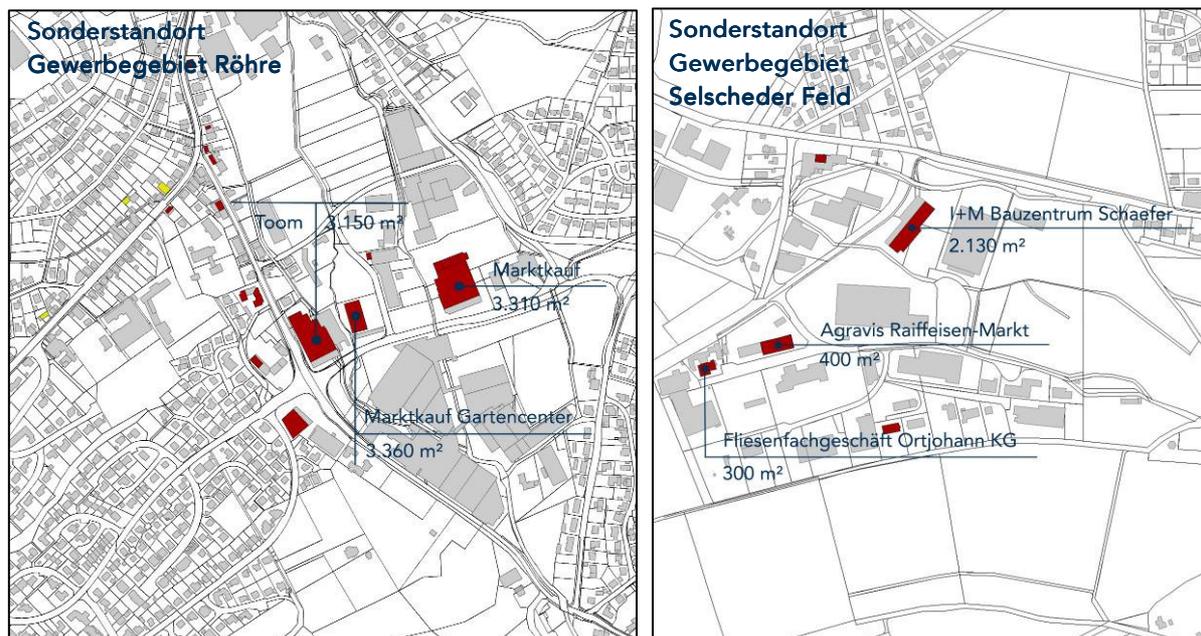
In Sundern sind dies die Sonderstandorte

- Gewerbegebiet Röhre
- Gewerbegebiet Selscheder Feld

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Röhre an der Göckeler Straße zwischen den Kreuzungspunkten mit der Straße Röhre und der Straße Selscheder Weg. Die Innenstadt liegt nördlich in rund zwei km Entfernung. Er ist gut über die Straße Röhre an das örtliche und sogar überörtliche Straßennetz angebunden und somit für alle Stadtteile gut erreichbar. Die Bushaltepunkte Am Knick und Gräfenbergring binden ihn darüber hinaus mit vier Buslinien gut in das ÖPNV-Netz ein.

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Selscheder Feld an der Hans-Martin-Schleyer-Straße im Stadtteil Westenfeld verortet, ist über die Selscheder und Westenfelder Straße an den Stadtteil Sundern und die westlichen Stadtteile von Sundern angebunden. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist für den Sonderstandort nicht gegeben.

Abbildung 37: Sonderstandorte in Sundern (Bestandsstruktur)



Quelle: Einzelhandelbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Einzelhandelsstruktur der beiden Sonderstandorte.

Tabelle 14: Strukturdaten der bestehenden Sonderstandorte in Sundern

	Anzahl EH - Betriebe	Anteil gesamtstädtisch	Verkaufsfläche [m ²]	Anteil gesamtstädtisch
Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre	9	4%	10.910	25%
Sonderstandort Gewerbegebiet Selscheder Feld	4	2%	2.880	7%

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008

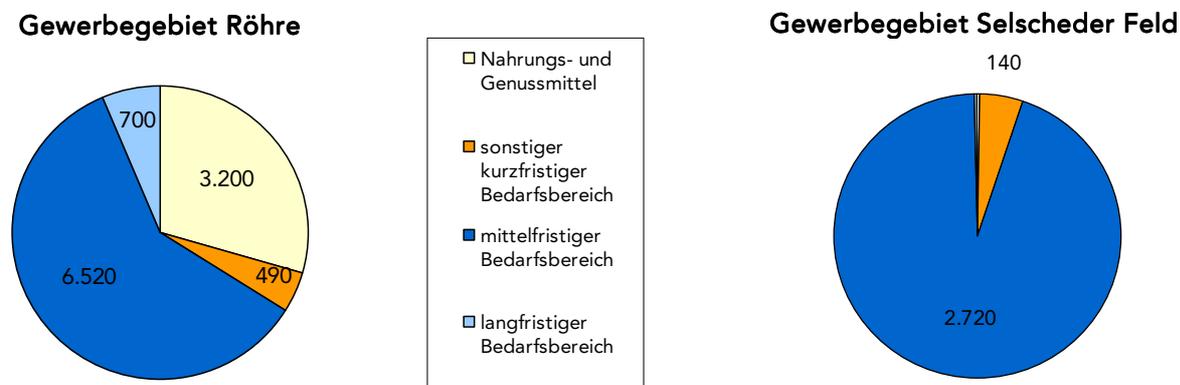
Die beiden Sonderstandorte weisen auf Grund ihres hohen Verkaufsflächenanteils ein gesamtstädtisches Gewicht auf. Der Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre verfügt mit rd. 10.910 m² Verkaufsfläche und einem gesamtstädtischen Anteil von 25 % über einen größeren Verkaufsflächenanteil als die Sunderner Innenstadt. Der Sonderstandort Gewerbegebiet Selscheder Feld weist mit rd. 7 % einen höheren Verkaufsflächenanteil als das Nebenzentrum Hachen auf.

Die größten Betriebe im Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre sind neben dem Gartenmarkt Marktkauf (rd. 3.360 m² VKF), der Verbrauchermarkt Marktkauf (rd. 3.310 m² VKF) und der Baumarkt Toom (rd. 3.150 m² VKF).

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Selscheder Feld wird von dem Baumarkt I+M Bauzentrum (rd. 2.130 m² VKF) geprägt, der rund drei Viertel der Verkaufsfläche beansprucht.

Differenziert nach der Fristigkeitsstruktur stellen sich die beiden Sonderstandorte wie folgt dar.

Abbildung 38: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche in den Sonderstandorten



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre weist den größten Verkaufsflächenanteil (rd. 90 %) bei mittelfristig nachgefragten Sortimentsbereichen, insbesondere Pflanzen/ Gartenbedarf und Baumarktsortiment, auf. Aber auch der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Anteil von rd. 30 % zu beachten. Der Sonderstandort Gewerbegebiet Selscheder Feld wird dagegen durch Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich (überwiegend Baumarktsortiment) geprägt. Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie anderen zentrentypischen Sortimenten in nicht geringer Größenordnung (z. B. Glas/ Porzellan/ Hausrat/ Einrichtungszubehör) ist der Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre durchaus als Konkurrenz für das Innenstadtzentrum und die Nahversorgungsbetriebe in den Wohnquartieren zu werten.

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

- wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzeptes gewinnbringender aufgestellt werden könnte und welche Funktionsteilung des Sonderstandortes mit den zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgungsstruktur hierbei erreicht werden kann und
- welcher Sonderstandort für potenzielle Neuansiedlungen zu priorisieren ist und welche Ansiedlungsprioritäten hierbei zu empfehlen sind.

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

2.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Sundern

Auf Grund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Sundern vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

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

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Sundern zusammengefasst (vgl. Kapitel 4.2).

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Sundern verfügt gesamtstädtisch über eine durchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,35 m² Verkaufsfläche im Bundesdurchschnitt (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte Eigenbindung weist darauf hin, dass nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ derart ausgestaltet, dass die Sunderner Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen. Die Zentralitätskennziffer von 100 % verdeutlicht dies zudem.

Tabelle 15: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Sundern gesamt

Einwohner	29.882
Verkaufsflächenausstattung NuG	10.380 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,35 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,35 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rund 60,3 Mio. €
Eigenbindung NuG	rd. 96 %
Zentralitätskennziffer NuG	100 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2007, Lebensmittelzeitung 2007, IfH 2005, BBE 2008; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Sundern (Stand: 31.12.2007)

Trotz der sehr guten quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die Nahversorgungssituation in Sundern geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität stadtteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

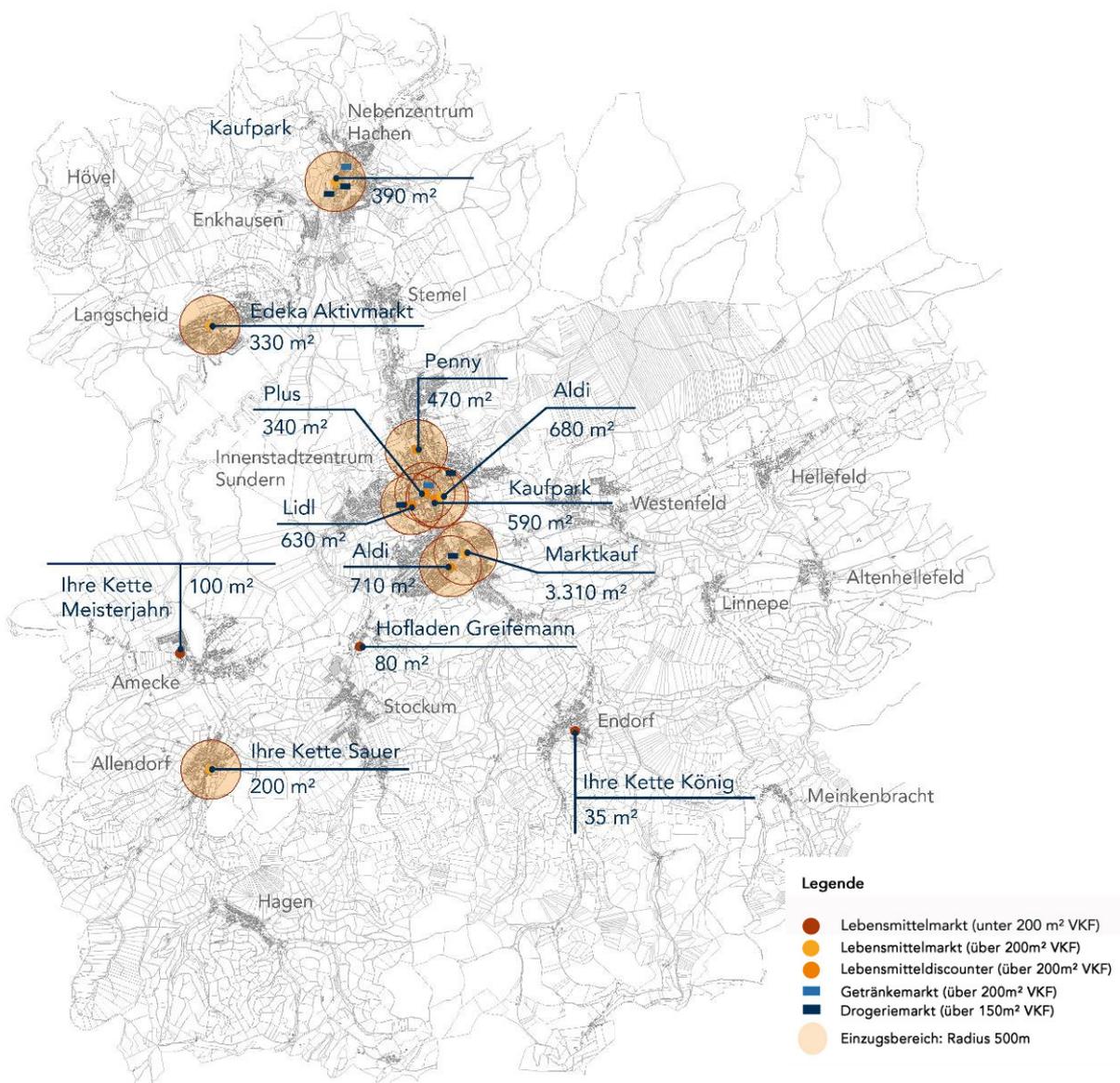
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden zunächst alle Lebensmittelmärkte mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein annähernd ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel einzelhandelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung 39 veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Sundern.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden²⁹. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Sundern.

²⁹ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1

Auf Grund der feingliederigen Siedlungsstruktur Sunderns in 16 Stadtteile, wovon allein der Stadtteil Sundern ein ausreichendes Einwohnerpotenzial für eine umfassende Lebensmittel-Nahversorgung aufweist, werden in der Analyse der Nahversorgungsangebote auch Lebensmittelbetriebe eingestellt, die zwar nicht die Verkaufsflächenschwelle von 200m² überschreiten, aber dennoch ein sog. Grundgerüst der Nahversorgung gewährleisten können.

Abbildung 39: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Bei dieser Analyse wird erkennbar, dass neben den Nahversorgungsangeboten in den beiden Zentren eine Vielzahl weiterer Lebensmittelangebote insbesondere im Stadtteil Sundern vorgehalten wird. Daher bedarf dieser Stadtteil einer vertieften Analyse ebenso wie der Stadtteil Hachen, der auf Grund der erwähnten Ansiedlungsvorhaben dort und der

besonderen Versorgungsfunktion über den eigenen Stadtteil hinaus, näher betrachtet werden muss.

Bezüglich der übrigen Stadtteile ist zunächst positiv hervorzuheben, dass, trotz der jeweils geringen Einwohnerzahl, in den Stadtteilen Allendorf, Amecke, Endorf, Langscheid und Stockum ein Grundgerüst an Nahversorgung bereitgehalten wird. Für diese und ebenso für die Stadtteile ohne größeres Nahversorgungsangebot werden im konzeptionellen Teil Empfehlungen erarbeitet, wie ein gewisser Grad an Nahversorgung trotz der geringen Einwohnerzahl erhalten bzw. erreicht werden kann (vgl. Kapitel 4.2).

Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Sundern

Im Stadtteil Sundern sind 35 Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vorhanden, welche eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende quantitative Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner im Stadtteil Sundern gewährleisten (vgl. nachstehende Tabelle). Von diesen Einzelhandelsbetrieben befinden sich 17 im Innenstadtzentrum. Insbesondere die drei dort verorteten Lebensmitteldiscounter und der Lebensmittelsupermarkt wirken als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen.

Tabelle 16: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel Sundern

Einwohner im Stadtteil	12.213
Verkaufsflächenausstattung NuG	7.970 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,65 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m²)</small>
Einzelhandelsrel. Kaufkraft NuG	rd. 24,6 Mio. €
Jahresumsatz NuG	rd. 46,4 Mio. €
Kaufkraftbindung NuG	92 %
Stadtteil-Zentralitätskennziffer NuG	188 %
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt 1x Lebensmittelsupermarkt 5x Lebensmitteldiscounter 13x Betrieb des Lebensmittelhandwerks 4x Getränkemarkt 8x Fachgeschäfte 3x Kiosk/ Tankstellenshop

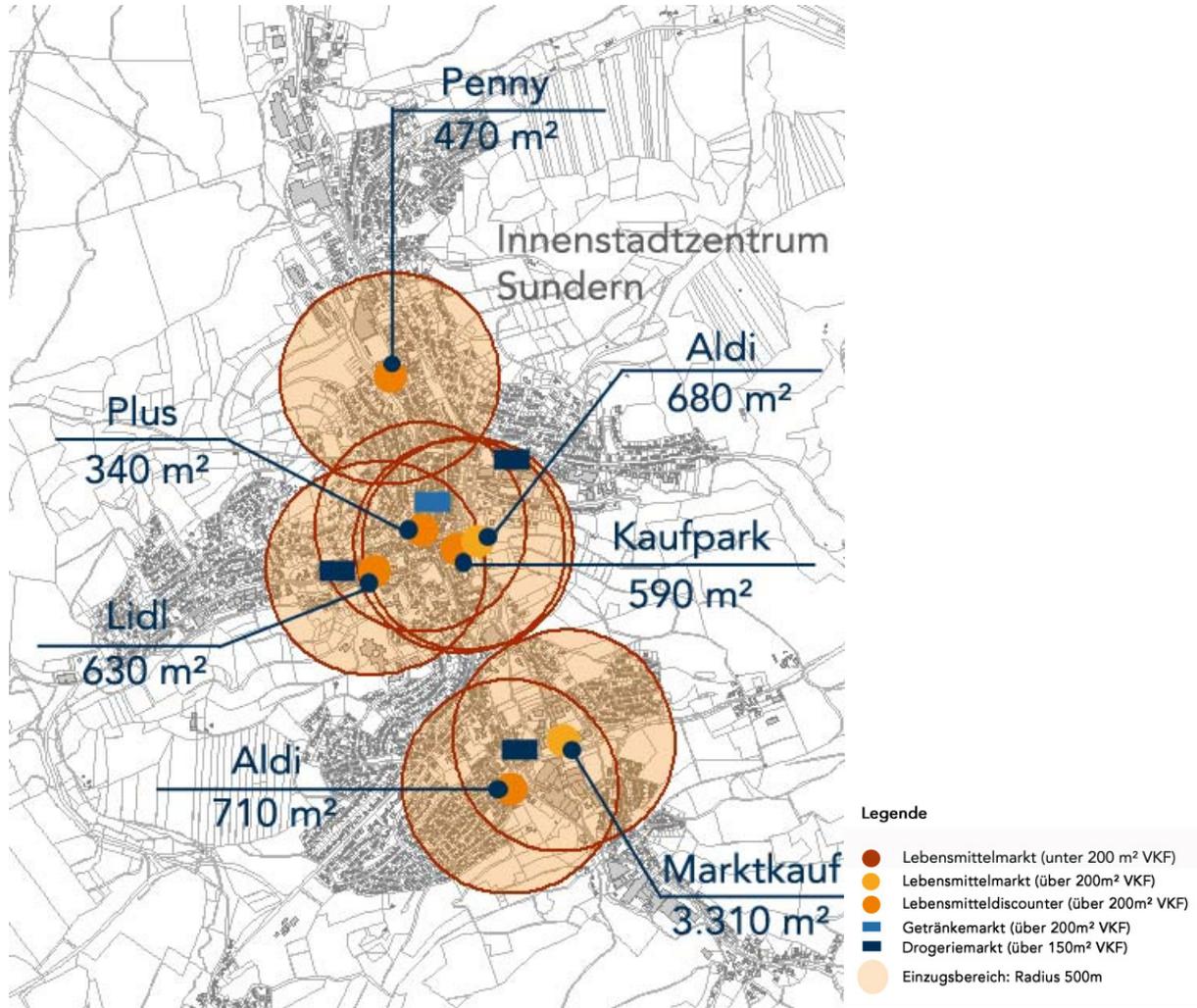
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2007, Lebensmittelzeitung 2007, IfH 2005, BBE 2008; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Sundern (Stand: 31.12.2007)

Die hohe Verkaufsflächenausstattung und der hohe Zentralitätswert (188 %) belegen die hohe gesamtstädtische Bedeutung des Lebensmittelangebotes im Stadtteil Sundern, welches demnach auch eine Versorgungsfunktion für die übrigen Sunderner Stadtteile wahrnimmt.

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

Betrachtet man die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel fällt auf, dass eine Konzentration der Lebensmittelanbieter auf das Innenstadtzentrum zu verzeichnen ist. Das Angebot wird zwar um weitere Standorte außerhalb der Innenstadt (ein Lebensmitteldiscounter Penny an der unteren Hauptstraße, ein Lebensmitteldiscounter an der Straße Röhre, ein Verbrauchermarkt am Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre) ergänzt, gleichwohl sind Defizite der fußläufig erreichbaren Versorgung im Nahbereich festzustellen (vgl. nachstehende Abbildung).

Abbildung 40: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Sundern



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Diese Defizite betreffen z. B. die Siedlungsbereiche im Südwesten des Stadtteiles Sundern entlang der Straße Silmecke bzw. westlich der Innenstadt entlang der Settmeckestraße oder die nördlichen und nordöstlichen Bereiche entlang der Mescheder Straße und der Straße In der Flamke.

Im Rahmen der Nahversorgungskonzeption ist zu prüfen, wie diese Defizite der Nahversorgung behoben werden können.

Nahversorgungsstruktur in Hachen

Im Stadtteil Hachen sind neun Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vorhanden, wovon acht im Nebenzentrum Hachen verortet sind. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung liegt mit einem Wert von 0,37 m² VKF/ EW leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (vgl. nachstehende Tabelle). Der Supermarkt Kaufpark wirkt als einziger Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteil, trotz seine geringen Verkaufsfläche, als bedeutender Frequenzbringer im Nebenzentrum.

Tabelle 17: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Hachen

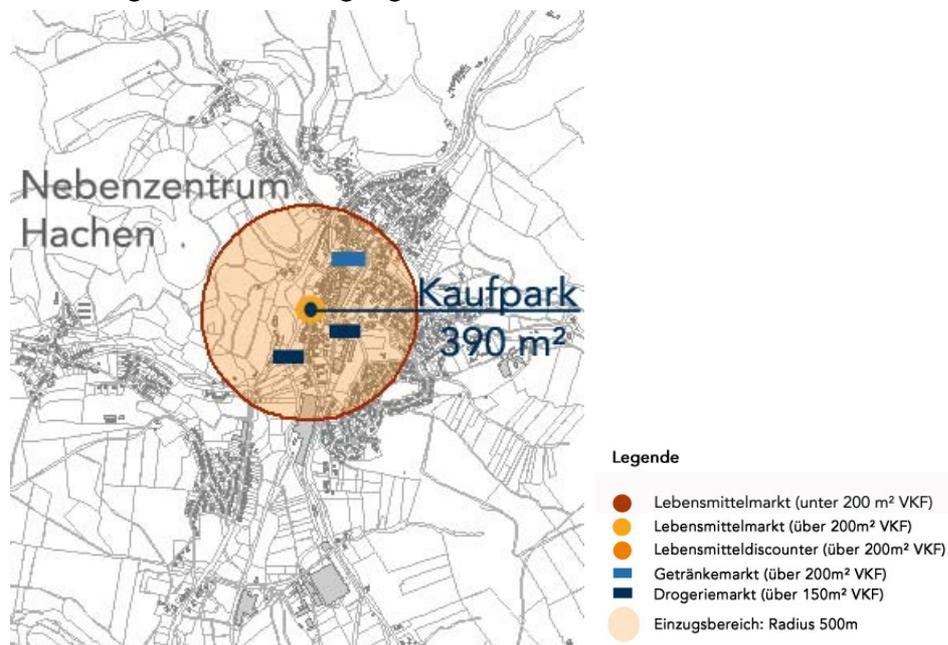
Einwohner im Stadtteil	2.743
Verkaufsflächenausstattung NuG	1.010 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,37 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt etwa 0,33 – 0,35 m²)</small>
Einzelhandelsrel. Kaufkraft NuG	rd. 5,5 Mio. €
Jahresumsatz NuG	rd. 4,9 Mio. €
Kaufkraftbindung NuG	36 %
Stadtteil-Zentralitätskennziffer NuG	89 %
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt 1x Lebensmittelsupermarkt 0x Lebensmitteldiscounter 4x Betrieb des Lebensmittelhandwerks 2x Getränkemarkt 0x Fachgeschäfte 2x Kiosk/ Tankstellenshop

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2007, Lebensmittelzeitung 2007, IfH 2005, BBE 2008; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet; Einwohnerzahlen: Stadt Sundern (Stand: 31.12.2007)

Der Betriebstypenmix als Ausdruck der qualitativen Ausstattung der Nahversorgung ist auf Grund des Fehlens einiger Betriebstypen als verbesserungsfähig zu bewerten. Insbesondere das Fehlen weiterer Betriebsformen im Lebensmittelvollsortiment, wie z. B. ein Lebensmitteldiscounter, führt zu diesem Defizit.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Hachen.

Abbildung 41: Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Hachen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Defizite der fußläufig erreichbaren Versorgung im Nahbereich sind im Stadtteil Hachen nur geringfügig festzustellen. Einzig im Norden des Stadtteils ist ein kleiner Bereich festzustellen, der über eine nicht ausreichende Versorgung im Nahbereich verfügt.

Bei Betrachtung der quantitativen Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Hachen ist darüber hinaus die über den Stadtteil hinausgehende Bedeutung des Nebenzentrums Hachen zu berücksichtigen. Unter Beachtung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung in Bezug auf die Abfrage der Einkaufsorientierung und unter Beachtung der guten verkehrlichen Anbindung der Stadtteile Enkhausen, Hövel und Langscheid und Teile von Stemel an das Nebenzentrum Hachen ist für das Nebenzentrum ein Einzugsgebiet, das diese nördlichen Stadtteile umfasst, anzunehmen (vgl. Kapitel 4.1).

Stellt sich die quantitative Ausstattung der Lebensmittel-Nahversorgung bezogen auf den Stadtteil Hachen als gut bzw. dem Bundesdurchschnitt entsprechend dar, ist unter Berücksichtigung des angenommenen Einzugsgebietes eine unzureichende Ausstattung festzustellen. Den rd. 7.400 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet steht im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nur eine Verkaufsfläche von rd. 1.010 m² gegenüber. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung liegt demnach mit einem Wert von 0,14 m² VKF/ EW deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Diese unzureichende Ausstattung wird durch die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bestätigt. Das Nebenzentrum Hachen weist bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet nur eine Zentralität von 33 % auf. Dies bedeutet, dass das Nebenzentrum Hachen in dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel derzeit nicht seiner auch planerisch gewünschter Versorgungsfunktion (vgl. Kapitel 4.1.3) für die nördlichen Stadtteile gerecht werden kann.

2.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Sundern

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

Zwischenfazit: Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und funktionale Bewertung

Zu den für den Einzelhandel in Sundern wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Das Kaufkraftniveau in Sundern liegt mit 101,3 über dem Bundesdurchschnitt.
- Sundern liegt in einem siedlungsstrukturell schwach verflochtenen Raum mit einem leistungsstarken Wettbewerbsumfeld. Besonders hervorzuheben ist die Konkurrenzsituation zu Arnsberg (insbesondere im Stadtteil Neheim), welches über einen starken Einzelhandelsbesatz verfügt.
- Im Umfeld der Stadt Sundern befinden sich verhältnismäßig wenige kommunal eigenständige Grundzentren, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Sundern beziehen und begünstigend auf die Einzelhandelsentwicklung in Sundern wirken können. Die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung, der Passantenbefragung und der Kundenherkunftserhebung belegen dieses.
- Die verkehrliche Anbindung Sunderns ist sowohl bezogen auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch bezogen auf den SPNV verbesserungsfähig. Die Anbindung der 16 Stadtteile an das ÖPNV-Netz ist hingegen als gut zu bezeichnen.
- Sundern ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem immerhin rund 41 % der Einwohner im Hauptsiedlungskörper (Stadtteil Sundern) wohnen, aber weitere 59 % auf 15 weitere Siedlungsbereiche verteilt sind.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Sundern verfügt mit 221 Einzelhandelsbetrieben und rd. 43.320 m² Verkaufsfläche über eine quantitativ gute Einzelhandelsausstattung. Es können in sämtlichen Sortimentsbereichen Angebote vorgehalten werden.
- Die Stadtteile Sundern und Hachen weisen einen großen Einzelhandelsbesatz auf.
- Die beiden Sunderner Zentren Innenstadt und Hachen weisen ein gesamtstädtisch erhebliches Standortgewicht auf, welches bezogen auf die Verkaufsfläche jedoch durchaus steigerbar ist.
- Die Stadt Sundern verzeichnet eine hohe Kaufkraftbindung bei den kurzfristig nachgefragten Sortimentsbereichen, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Das Einzelhandelsangebot deckt zwar sämtliche Sortimentsbereich ab, die Ausstattung in einigen Sortimentsbereichen ist für ein Mittelzentrum jedoch – insbesondere in den üblicherweise zentrenprägenden Sortimentsbereichen Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel, Neue Medien und Uhren/ Schmuck – steigerungsfähig.
- Gesamtstädtisch betrachtet weist die Stadt Sundern eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur auf. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb beträgt rd. 190 m².
- Ein nennenswerter Verkaufsflächenanteil (40 %) ist in städtebaulich nicht integrierten Lagen, hier insbesondere an den zwei Sonderstandorten Gewerbegebiet Röhre und Gewerbegebiet Selscheder Feld, verortet.
- Die Stadt Sundern verzeichnet bei mittel- bis langfristig nachgefragten Sortimentsbereichen eine verbesserungsfähige Kaufkraftbindung.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität über alle Sortimentsbereiche von 86 % ist für ein Mittelzentrum steigerungsfähig.
- Die überwiegende Anzahl der Befragten (Einzelhändler-, Passanten- und Haushaltsbefragung) vermissen in Sundern Angebote insbesondere aus den Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

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

- Das Innenstadtzentrum verfügt über eine leistungsfähige Anbindung sowohl an das MIV- als auch an das ÖPNV-Netz.
- Das Innenstadtzentrum verzeichnet aus subjektiver Kundensicht eine gestiegene Einkaufshäufigkeit.
- Einzelhändler und Kunden bewerten das Innenstadtzentrum insgesamt positiv. Insbesondere die Aspekte Qualität der angebotenen Waren, Sauberkeit, Leerstandsquote, das Dienstleistungs- und Parkplatzangebot werden als gut bewertet.

- Das Innenstadtzentrum weist mit 71 Einzelhandelsbetrieben und einem Verkaufsflächenanteil von rd. 24 % ein hohes gesamtstädtisches Standortgewicht auf, welches jedoch durchaus steigerungsfähig ist.
- Das Einzelhandelsangebot wird wie in einem Mittelzentrum üblich von Sortimentsbereichen des mittel- und kurzfristigen Bedarfes geprägt.
- Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch einen Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte aus.
- Der Betriebstypenmix in der Innenstadt gestaltet sich insbesondere in den beiden Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung abwechslungsreich und ist daher positiv zu bewerten.
- In der Innenstadt sind zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen insbesondere in der Fußgängerzone oder in unmittelbarer Nähe verortet.
- Eine klar räumlich ablesbare lineare Struktur im Bereich der Hauptstraße prägt das Innenstadtzentrum. Entlang der Settmeckestraße wird diese klare städtebauliche Struktur allerdings unterbrochen.
- Das Innenstadtzentrum weist nur eine geringe Leerstandsquote auf.
- Endogene Potenzialflächen sind in der Innenstadt vorhanden, allerdings unterliegen sie gewissen Restriktionen.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- Einzelhändler und Kunden bewerten die Warenvielfalt und die Aufenthaltsqualität negativ.
- Das Innenstadtzentrum weist nicht in allen Sortimentsbereichen ein Angebot auf. Insbesondere in den üblicherweise zentrenprägenden Sortimentsbereichen Spielwaren, Sportartikel und Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche fehlen Einzelhandelsbetriebe, die diese Sortimentsbereiche als Hauptsortiment anbieten.
- Das Sunderner Innenstadtzentrum weist eine räumliche Ungleichverteilung der wichtigsten Magnetbetriebe auf, die zudem in der Gesamtheit vergleichsweise klein sind.
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche kleiner 100 m² prägen die Einzelhandelsstruktur. Die durchschnittliche Verkaufsfläche in der Innenstadt beträgt nur 140 m².
- Die Öffnungszeiten innerhalb der Innenstadt – insbesondere zur Mittagszeit – sind deutlich uneinheitlich.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Zentrums Hachen

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

- Das Nebenzentrum Hachen ist gut in das Straßen- und ÖPNV-Netz angebunden.
- Ein hohes aber verbesserungsfähiges Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und am gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil zeichnet das Nebenzentrum Hachen aus.
- Das Angebot im Nebenzentrum umfasst überwiegend den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.
- Zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen ergänzen das Einzelhandelsangebot.
- Im Nebenzentrum Hachen sind keine Leerstände vorhanden.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- Das Nebenzentrum Hachen verfügt insbesondere auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf der Hachener Straße über eine geringe Aufenthaltsqualität.
- Die qualitative Ausstattung des Nebenzentrums gemessen am Betriebstypenmix ist unzureichend insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung der Sonderstandorte

Allein auf Grund ihrer Verkaufsflächengröße weisen die beiden Sonderstandorte ein hohes gesamtstädtisches Gewicht auf. Aus Kundensicht ergibt sich insbesondere für den Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer und der räumlichen Nähe zum Innenstadtzentrum.

Darüber hinaus ist der Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie im gewissen Umfang auch in den übrigen zentrenprägenden Sortimentsbereichen als eine durchaus nennenswerte Konkurrenz für das Innenstadtzentrum zu werten.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieser Sonderstandorte (hierzu Näheres in Kapitel 4.3) ist zu erörtern, welcher der beiden Sonderstandorte sich unter absatzwirtschaftlichen und städtebaulich-funktionalen Gesichtspunkten für eine gezielte Weiterentwicklung anbietet, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzeptes gewinnbringender aufgestellt werden könnte, und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen auch formuliert werden sollten.

Zwischenfazit: Flächendeckende Nahversorgung

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

- Sundern ist gesamtstädtisch gut mit Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel ausgestattet. Die Eigenbindungsquote bei Nahrungs- und Genussmitteln kann mit 96 % kaum mehr gesteigert werden, und die Zentralität in diesem Sortimentsbereich liegt bei 100 %.
- Alle wesentlichen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels sind in Sundern vorhanden.
- Das Nahversorgungsangebot weist für die beiden Zentren in Sundern eine hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung auf.
- Bei einer teilräumlichen Betrachtung der Nahversorgung ist ein gewisses Ungleichgewicht zu erkennen. Insbesondere die Stadtteile mit einer geringen Einwohnerzahl weisen ein Defizit der fußläufig erreichbaren Versorgung auf. Gleichwohl ist positiv zu bewerten, dass mehrere Stadtteile ein gewisses Grundgerüst an Nahversorgung aufweisen.
- Für diese Stadtteile übernehmen die Nahversorgungsangebote in Hachen und in Sundern eine Versorgungsfunktion.
- Der Stadtteil Sundern weist insbesondere im Süden und im Westen größere Bereiche mit Defiziten in der fußläufigen Versorgung auf.
- In Stadtteil Hachen ist nur im Norden ein kleiner Bereich betroffen.
- Das Nahversorgungsangebot in Hachen kann derzeit seine Versorgungsfunktion für die nördlichen Stadtteile auf Grund der zu geringen quantitativen und betriebstypologischen Ausstattung nicht wahrnehmen.

Zwischenfazit: Abschließende Betrachtungen

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Sunderns für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in dem benachbarten Mittelzentrum Arnsberg, das sein Angebot ständig fortentwickelt.

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

3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

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

3.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für Sundern

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

Landesentwicklungsprogramm NRW 2007

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

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf. Zukünftig sollen Einzelhandelsbetriebe, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und sofern sie ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen, nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.³⁰

Des Weiteren beinhaltet das novellierte LEPro NRW folgende Aussagen, die bei der weitergehenden Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sundern berücksichtigt werden müssen:

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

³⁰ vgl. § 24 a LEPro NRW

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche, aufweist.
- Weitergehende Bestimmungen des novellierten LEPro NRW befassen sich mit Hersteller-Direktverkaufszentren (FOC) bzw. Einzelhandel in raumbedeutsamen Großeinrichtungen.

Regionalplanerische Vorgaben

Derzeit befindet sich der für die Stadt Sundern relevante Regionalplan in Fortschreibung, um u. a. die geänderten landesplanerischen Zielvorgaben aufzugreifen. Der derzeit noch aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg enthält Zielvorgaben für die kommunale Planung, die sich auch auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel beziehen. Diese sind von der Stadt Sundern im Rahmen ihrer Planungen zu beachten und insofern auch für die Erstellung von kommunalen Entwicklungszielen zum Einzelhandel wichtig. Folgende Ziele werden im Regionalplan als Rahmenvorgabe formuliert:

„Die Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO soll nur so erfolgen, dass die darin zulässigen Einzelhandelsnutzungen nach Art, Lage und Umfang den zentralörtlichen Funktionen der Gemeinden entsprechen.“

„Kern- und Sondergebiete sind darüber hinaus den Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.“³¹

3.2 Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen

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

³¹ Vgl. Bezirksregierung Arnsberg: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -östlicher Teil-Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; Stand Februar 2008

3.2.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Entwicklungspotenzialen

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

- Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume stellen eine von insgesamt mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels dar.
- Sie können und sollen auch auf Grund ihres naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenzen der Entwicklung“ (etwa als oberer oder als unterer Grenzwert) darstellen.
- Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können im Einzelfall zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Sondern korrespondieren (vgl. Kapitel 4.5) und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten (vgl. Kapitel 4.1 bis 4.3) angesiedelt werden sollen.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem Standortkonzept jedoch nicht entsprechen und die sich auf Grund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen der ermittelten absatzwirtschaftlichen (Verkaufsflächen-)Potenziale einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene absatzwirtschaftliche Potenzialanalyse im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

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

3.2.2 Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung

Abbildung 42: Methodik der Potenzialermittlung



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfes die gegenwärtigen (nunc), die vergangenen Entwicklungen (ex post) sowie die angebots- und nachfrageseitige Zielgrößen (ex ante) einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zu Grunde gelegt (vgl. auch Abbildung 42):

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

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

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

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

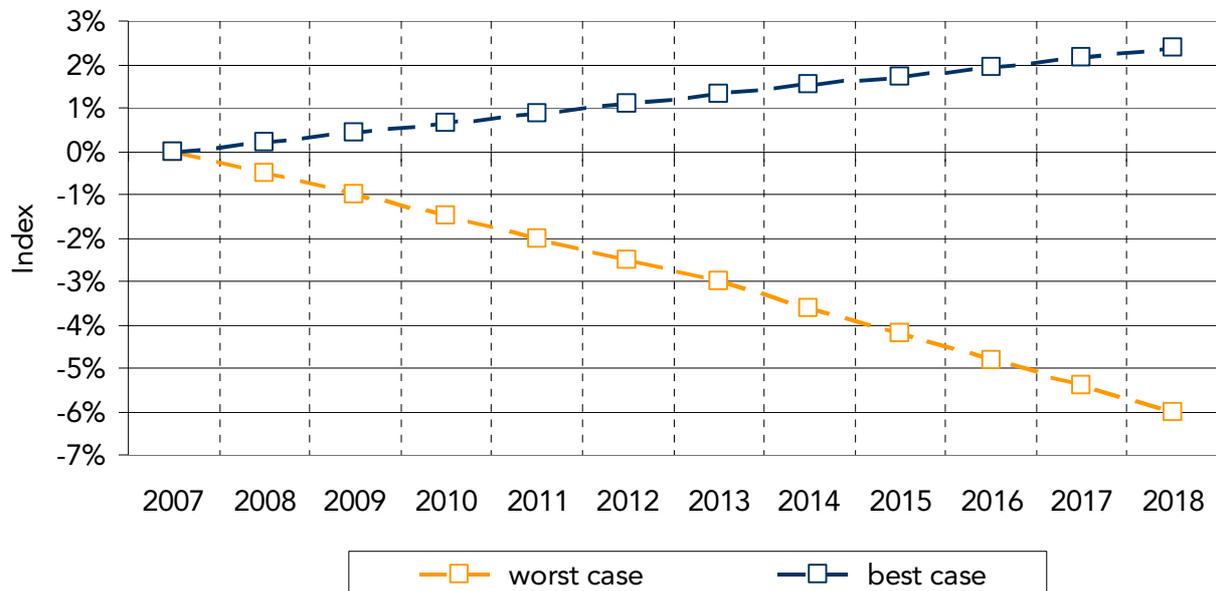
Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Sundern werden vorhandene Bevölkerungsvorausberechnungen vom Hochsauerlandkreis und von der Bertelsmann Stiftung zu Grunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognosen umfassen unterschiedliche Entwicklungsvarianten, die für die Zwecke der absatzwirtschaftlichen Potenzialermittlung übernommen werden:

- Im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2018 um rund 2,5 % (Quelle: Hochsauerlandkreis).
- In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl bis 2018 um rund 6 % gegenüber dem Ausgangswert zurück (Quelle: Bertelsmann Stiftung).

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

Abbildung 43: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Sundern

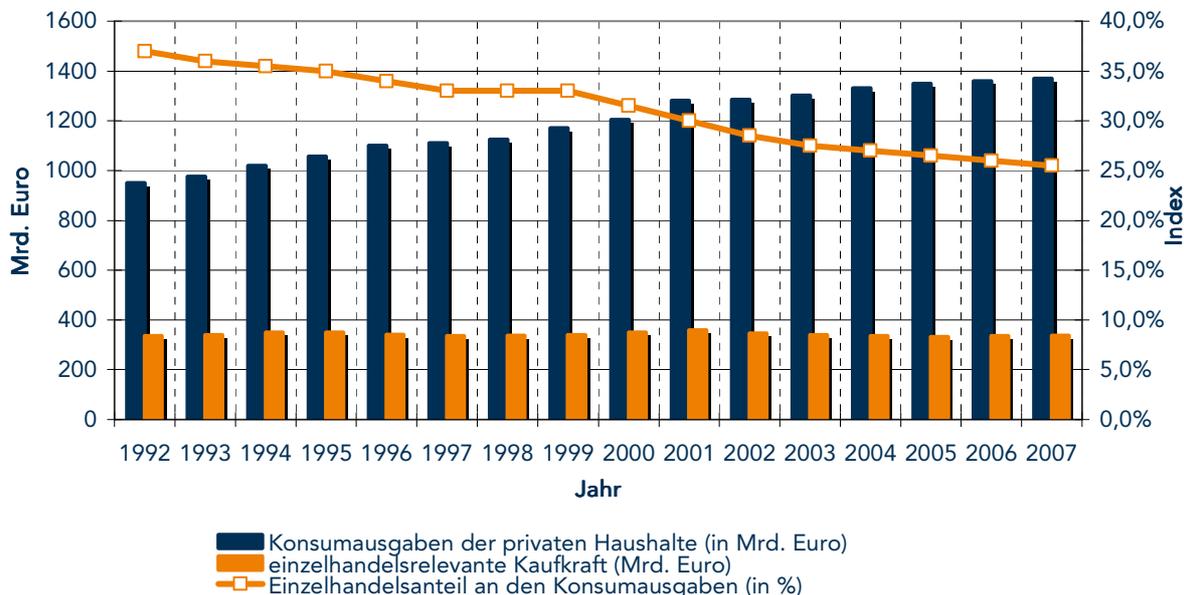


Quelle: Wirtschaftliche und demographische Rahmenbedingungen für den Hochsauerlandkreis (2005); Bertelsmann Stiftung: Aktion Demographischer Wandel (2005)

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

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

Abbildung 44: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft in Deutschland

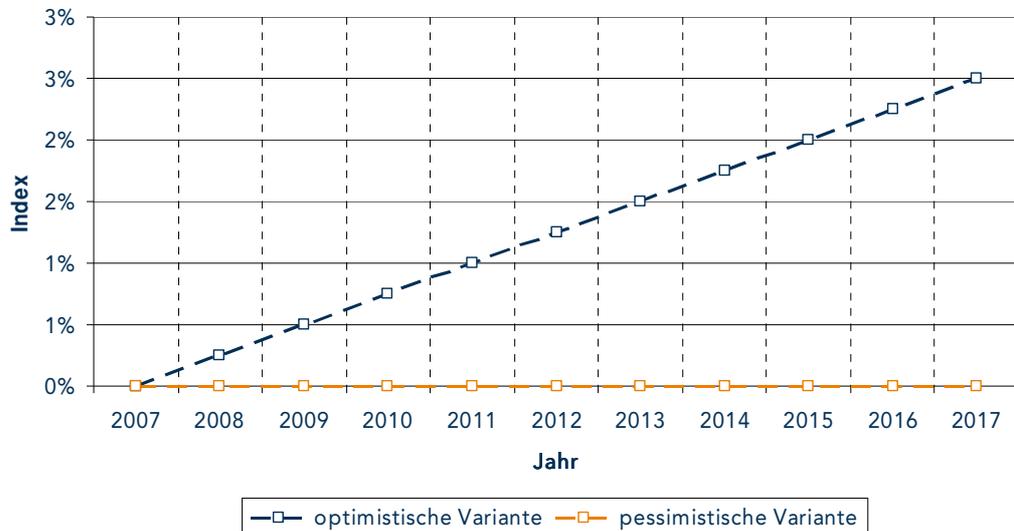


Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben³² seit Jahren. Dieser Trend kann allerdings für die nächsten Jahre nicht fortgeschrieben werden. So verdeutlicht z. B. die positive einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung Ende der 1990er Jahre bis 2001, dass in Phasen des Wirtschaftswachstums auch die realen Einzelhandelsausgaben ansteigen. Mit der wirtschaftlichen Erholung in 2006 und 2007, die sich abgeschwächt in den nächsten Jahren fortsetzen soll, ist mit einem moderaten Anstieg der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu rechnen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume werden daher sowohl eine moderat steigende als auch – in einer Variante – eine weiterhin stagnierende Entwicklung eingestellt (vgl. folgende Abbildung).

³² Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 45: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf in Sundern (in %)

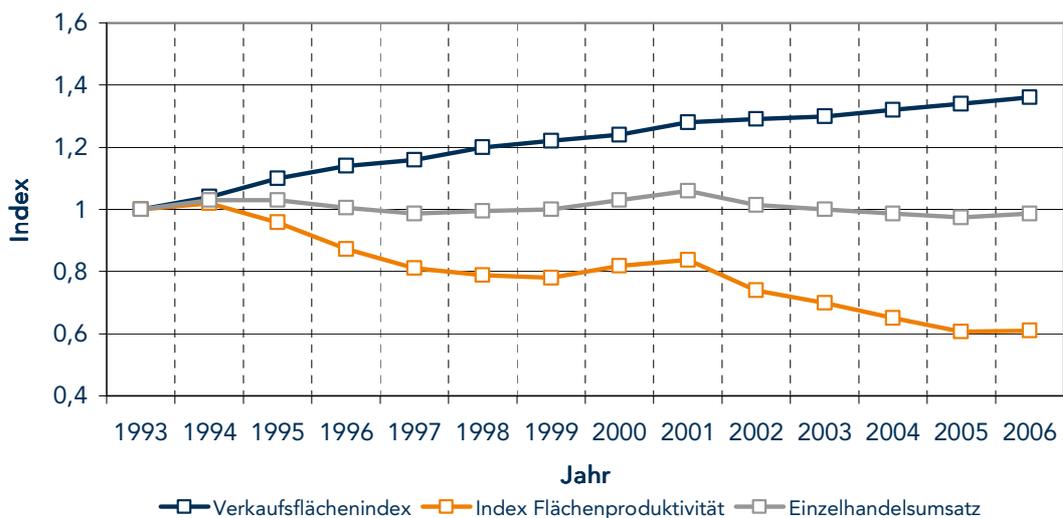


Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

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

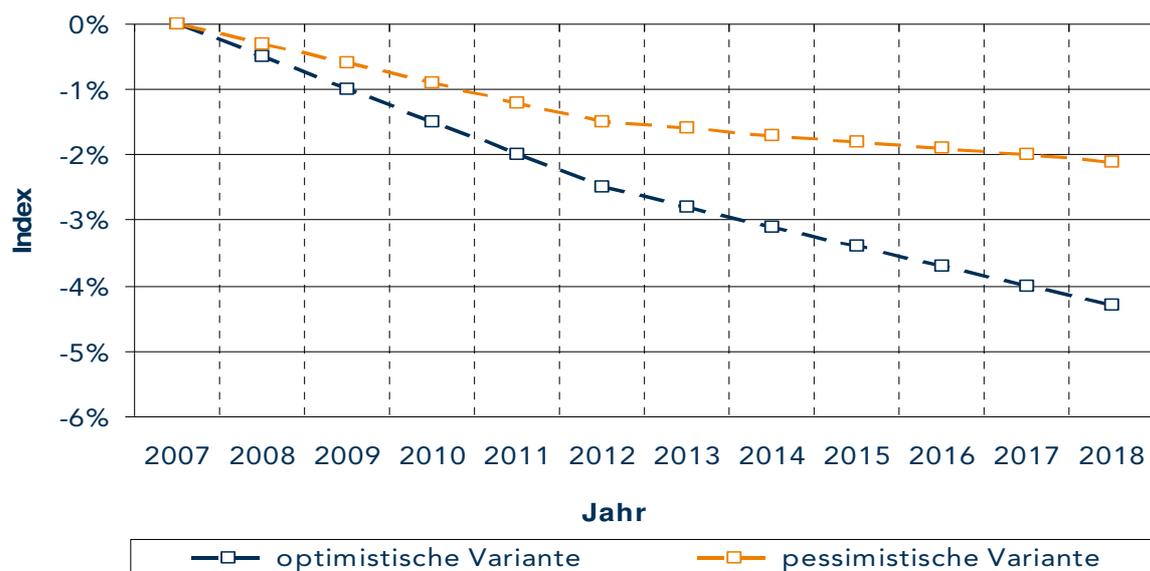
Abbildung 46: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006 in Deutschland



Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

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

**Abbildung 47: Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Sundern
Perspektive 2013/18**



Quelle: eigene Annahmen

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

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

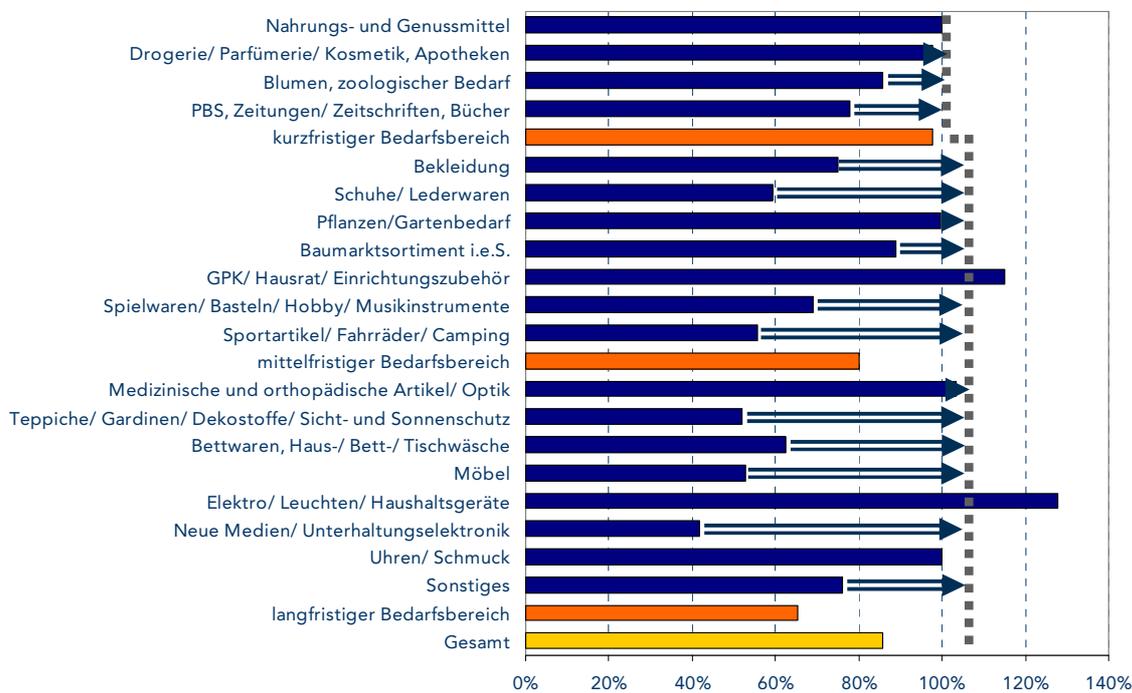
Die heutige Einzelhandelszentralität von Sundern beträgt 86 % (vgl. Kap. 3.3). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfes ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Hieraus ergeben sich für zwei Sortimentsbereiche Entwicklungspotenziale.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfes sollte in Sundern künftig eine Ziel-Zentralität von 105 % angelegt werden. Diese erscheint im Hinblick auf das zuvor abgegrenzte enge Einzugsgebiet der Stadt Sundern und im Vergleich zu den angrenzenden Mittelzentren in der Region realisierbar wie auch landesplanerisch akzeptabel. Für weitere 13 Sortimentsbereiche kristallisieren sich daher Entwicklungsbedarfe heraus, die – neben den bereits vorgestellten Parametern – zusätzlich in die Ermittlung der künftigen Verkaufsflächenpotenziale einfließen.

Für Sortimentsgruppen, die die genannte Ziel-Zentralität bereits überschreiten, ist gleichwohl keine Reduktion dieser Zentralitätswerte vorzusehen.

Abbildung 48: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008 sowie EHI 2008, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008

3.2.3 Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Sundern

Die nachstehende Tabelle zeigt die zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale differenziert nach Sortimentsbereichen. Die Prognose ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den versorgungsstrukturellen Aspekten (Ziel-Zentralitäten).

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Sundern bestimmt durch einen leichten Anstieg der Bevölkerung (optimistische Variante) bzw. das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung / Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben). Die Prognose der Eingangswerte bezogen auf die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft verdeutlicht eine Stagnation bzw. einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein starker Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist. Angebotsseitig eröffnen sich in begrenztem Maße zusätzliche absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenspielräume durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten sowie durch Entwicklungsbedarfe in Warengruppen, die bisher nicht angemessen in Sundern vorhanden sind (Ziel-Zentralitäten).

Tabelle 18: Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Sundern

Warengruppe	2013		2018	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	200	600	200	1.100
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	100	200	100	300
Blumen, zoologischer Bedarf	100	200	100	200
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	300	400	300	400
kurzfristiger Bedarfsbereich	700	1.400	700	2.000
Bekleidung	1.400	1.700	1.400	1.900
Schuhe/Lederwaren	500	600	500	600
Pflanzen/Gartenbedarf	300	400	300	700
Baumarktsortiment i.e.S.	1.400	1.700	1.400	2.100
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	100	-	200
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	400	400	400	500
Sportartikel/Fahrräder/Camping	500	500	500	600
mittelfristiger Bedarfsbereich	4.500	5.400	4.500	6.600
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	700	700	700	800
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	400	500	400	500
Möbel	3.100	3.400	3.100	3.700
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-	100	-	200
Medien	1.000	1.100	1.100	1.200
Uhren/Schmuck	-	50	-	100
Sonstiges	100	100	100	200
langfristiger Bedarfsbereich	5.300	5.950	5.400	6.700
Gesamt	10.500	12.750	10.600	15.300

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF

In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2018: Es bestehen rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in einer Größenordnung von rd. 10.600 bis 15.300 m². Diese Größenordnung entspricht etwa 25 bis 35 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Sundern. Der Schwerpunkt der Potenziale liegt im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter.

Für Sundern bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die zugewiesene Versorgungsfunktion Sunderns in einigen Sortimentsbereichen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann
- dass in den wenigen Sortimentsbereichen ohne nennenswerte Verkaufsflächenpotenziale neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu)

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

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

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

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

Nahrungs- und Genussmittel

In diesem Sortimentsbereich ist ein gewisses, wenn auch begrenztes absatzwirtschaftlich tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Die Summen (in der oberen Variante bis 2013 und 2018 etwa 600 bis 1.100 m² VKF) entsprechen etwa dem sortimentsbezogenen Flächenbedarf eines großen Lebensmittelmarkts oder von ein bis zwei kleinen Lebensmittelmärkten.

Auf Grund dieser begrenzten Ansiedlungsspielräume sollte der Standortfrage bei künftigen Neuansiedlungen und/ oder Betriebsverlagerungen eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Gutachterlicherseits wird daher folgende Verwendung des ermittelten Ansiedlungsspielraumes empfohlen:

1. Das Ansiedlungsvorhaben in Hachen sollte zur Behebung der identifizierten Ausstattungsdefizite genutzt werden.

2. Das Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs stabilisiert wird.
3. Letztlich sollten auch nachrangig diejenigen Standorte zeitgemäß gesichert und fortentwickelt werden, die außerhalb der Stadtteile Hachen und Sundern ein Grundgerüst der Nahversorgung bereitstellen.
4. Des Weiteren sollte das Ansiedlungspotenzial dahingehend genutzt werden die in den Stadtteilen Sundern und Hachen identifizierten Defizite in der fußläufigen Versorgung zu beheben.

Üblicherweise zentrenprägende Sortimentsbereiche

Bei den üblicherweise zentrenprägenden Sortimentsbereichen besteht ein Potenzial für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes von rund 4.950 m² VKF bis 2013 und rund 5.600 m² bis 2018 in der jeweils optimistischen Berechnungsvariante (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

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

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist³³, überschritten werden können zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 4.5) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

³³ Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wengleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmalen deutlich unterschieden werden sollte.

Tabelle 19: Verkaufsflächenpotenziale üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Warengruppe	Oberes Verkaufsflächenpotenzial bis 2013	Oberes Verkaufsflächenpotenzial bis 2018
Bekleidung	1.700	1.900
Schuhe/Lederwaren	600	600
Glas/Porzellan/Hausrat, Einrichtungszubehör	100	200
Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente	400	500
Sportartikel/Camping/Fahrräder	500	600
Medizinische & orthopädische Artikel, Optik	-	-
Bettwaren, Haus-, Bett-, Tischwäsche	500	500
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.100	1.200
Uhren/Schmuck	50	100
Summe	4.950	5.600

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; gerundete Werte in m² VKF

Üblicherweise nicht zentrenprägende Sortimentsbereiche

In diesen Sortimentsbereichen ergibt sich bis 2018 ein absatzwirtschaftliches Verkaufsflächenpotenzial in der Summe von rund 5.500 m² bis 2013 und 6.500 m² bis 2018 (vgl. nachstehende Tabelle). Bei derzeitigen Standortanforderungen von Bau- oder Möbelmärkten, die bei Neubauvorhaben in der Regel zwischen 10.000 und 15.000 m² Verkaufsfläche und bei Möbelmärkten noch darüber hinaus nachfragen, ergibt sich somit für Sundern zunächst kein Potenzial für einen weiteren Anbieter.

Das ermittelte Verkaufsflächenpotenzial sollte daher für etwaige Ansiedlungen kleinmaßstäbliche – aber die Grenze der Großflächigkeit überschreitende – Fachmärkte oder Erweiterungen von bestehenden Betrieben an dem Sonderstandort genutzt werden.

Tabelle 20: Verkaufsflächenpotenziale üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Warengruppe	Oberes Verkaufsflächenpotenzial bis 2013	Oberes Verkaufsflächenpotenzial bis 2018
Pflanzen/ Gartenbedarf	400	700
Baumarktsortiment	1.700	2.100
Möbel	3.400	3.700
Summe	5.500	6.500

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; gerundete Werte in m² VKF

3.3 Räumliche Entwicklungsszenarien und übergeordnete Entwicklungsziele für Sundern

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

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

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

Im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises wurden die Szenarien und ihre Folgewirkungen diskutiert. Die Empfehlung für ein künftig zu verfolgendes Szenario bildet die Grundlage für

die Entwicklung der Umsetzungs- und Sicherungsinstrumente. Die teilnehmenden Vertreter der Verwaltung, der Politik, des Einzelhandels, der regionalen Institutionen sowie des Gutachterbüros stellten in dieser Diskussion fest, dass die idealtypische Entwicklungsoption für Sundern aus einer Kombination der drei Szenarien besteht.

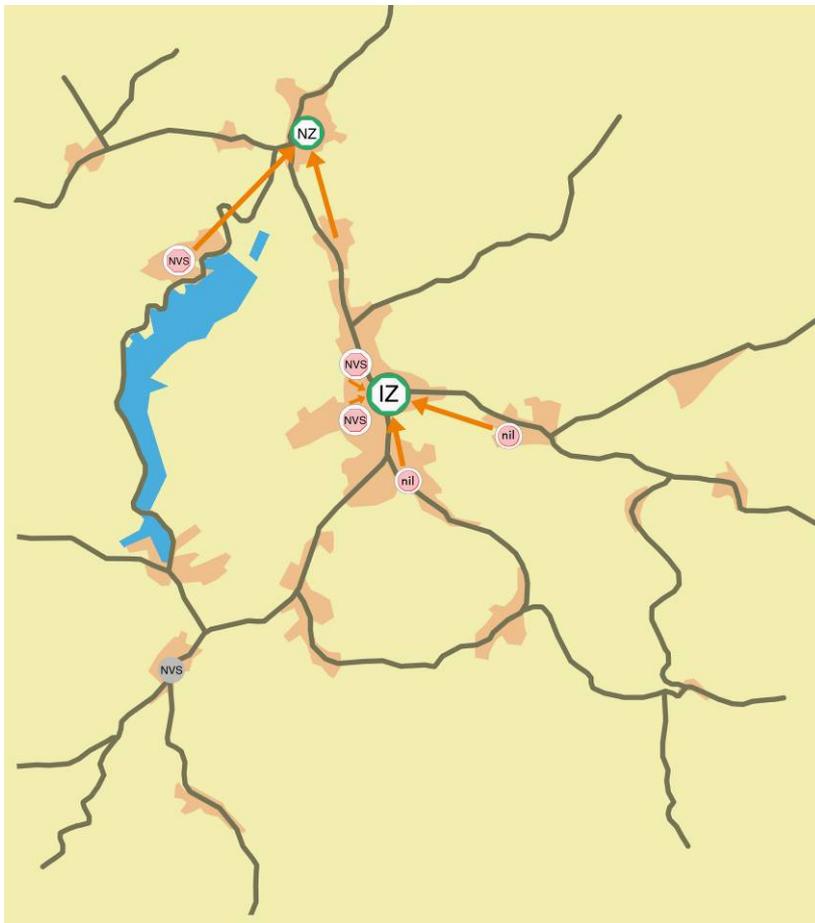
Am Ende dieses Teilbausteins steht ein Entwicklungsszenario, welches mit Blick auf die Einzelhandels-, Zentren- und Nahversorgungsentwicklung unter Berücksichtigung der Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, das zukünftige Entwicklungsleitbild für die Stadt Sundern sein soll. Daher wird dieses Entwicklungsleitbild schließlich als Grundlage für die weitere konzeptionelle Ebene des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, am Ende dieses Leistungsbausteins grafisch und textlich erläutert.

3.3.1 Szenario 1: Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

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

Abbildung 49: Szenario 1 – „Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung“



Mittelfristig zu erwartende Entwicklung der Standorte

— Hauptverkehrsachsen	● Wachstum	IZ: Innenstadtzentrum
■ Sorpesee	○ Schrumpfung	NZ: Nebenzentrum
■ Stadtgebiet	● Stabilität/ Stagnation	NVS: Nahversorgungsstandort
■ Siedlungsbereiche	● neue Ansiedlung	nil: nicht integrierte Lage
■ Gewerbeflächen		

Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

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

Andererseits besteht bei einer konsequenten Umsetzung des Szenarios – modellhaft gedacht – die Gefahr einer Schwächung der wohnortnahen Grundversorgung, da Standorte in

den Stadtteilen möglicherweise Umsatzeinbußen hinnehmen müssten, die ggf. bis zu Betriebsschließungen führen würden. Eine derartige Vernachlässigung der Versorgung in der Fläche wäre auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer damit u. U. zusammenhängenden steigenden Bedeutung des Faktors „Nähe“ nicht hinnehmbar.

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

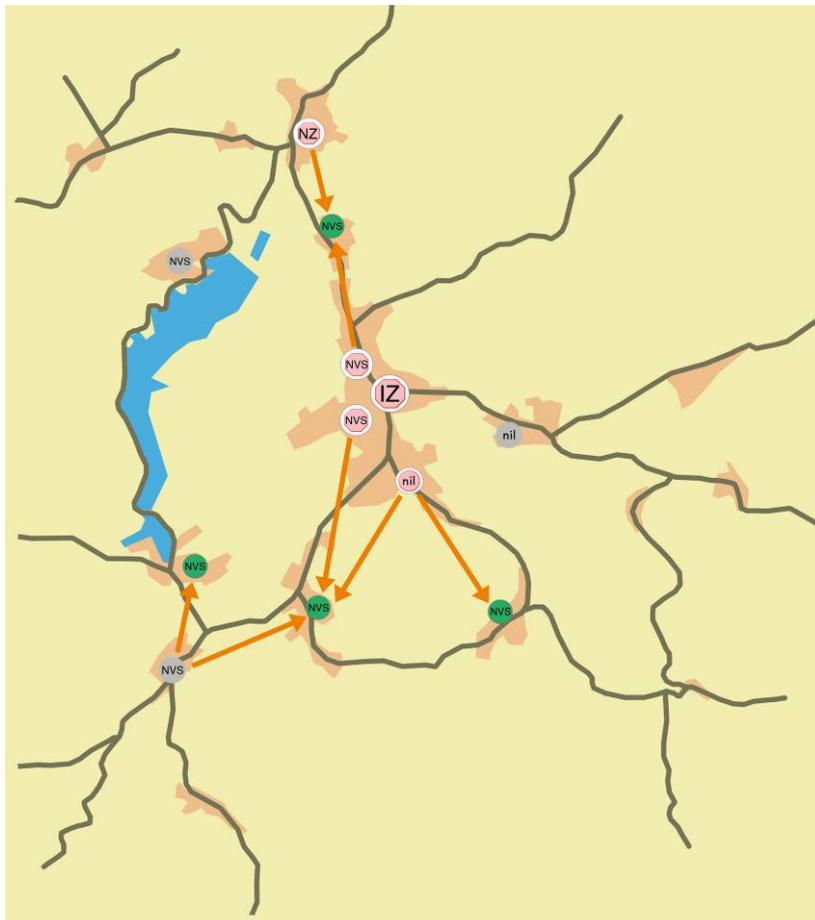
3.3.2 Szenario 2: Bestmögliche Nahversorgung

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

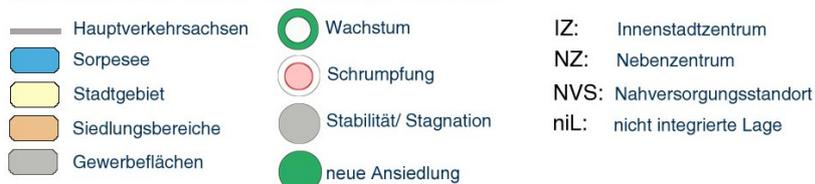
Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht die Umsetzung einer bestmöglichen Nahversorgung wohnortnah in allen Stadtteilen. Das Ziel besteht darin, ein feinmaschiges Versorgungsnetz zu entwickeln, indem die fußläufig erreichbaren Einzelhandelsstandorte mit Angeboten aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich gestärkt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

Bei konsequenter Umsetzung des Konzeptes und Konzentration auf das feinmaschige Versorgungsnetz ist eine Umverteilung der örtlichen Kaufkraft zu erwarten: Einzelhandelsstandorte in nicht integrierten Lagen werden verkleinert oder nicht weiterentwickelt. Allerdings wäre – modellhaft – auf Grund der intrakommunalen Kaufkraftumverteilung auch die Schwächung des Innenstadtzentrums und des Nebenzentrums als zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

Abbildung 50: Szenario 2 – „Bestmögliche Nahversorgung“



Mittelfristig zu erwartende Entwicklung der Standorte



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

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

Im Hinblick auf die Umsatzumverteilungen könnte allerdings – rein theoretisch – eine städtebaulich-funktionale Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche durch Betriebsschließungen resultieren. Da insbesondere Betriebe mit dem Angebot an Nah-

rungs- und Genussmitteln als Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum und das Nebenzentrum fungieren, ist von einem Bedeutungs- und Attraktivitätsverlust dieser Standorte auszugehen. Dieses ist mit Blick auf den baurechtlich verankerten und stadtentwicklungspolitisch zu empfehlenden Schutzstatus zentraler Versorgungsbereiche nicht vereinbar. In Reinform stellt sich dieses Szenario zudem für die Anbieterseite als unrealistisch dar, da die möglichen Standorte die aktuellen Anforderungen der Betriebe nicht erfüllen können: Aktuelle Betriebsformen sind nicht mehr auf eine kleinteilige vollständige Bedarfsdeckung in Wohngebieten ausgerichtet.

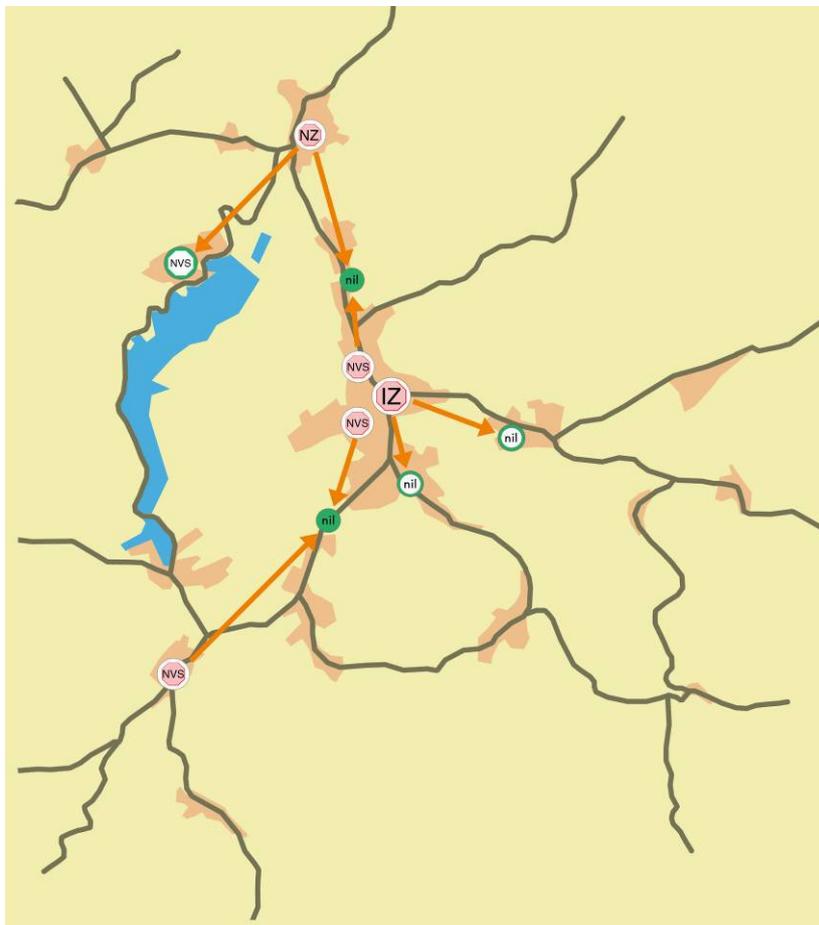
3.3.3 Szenario 3: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes

Annahmen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte

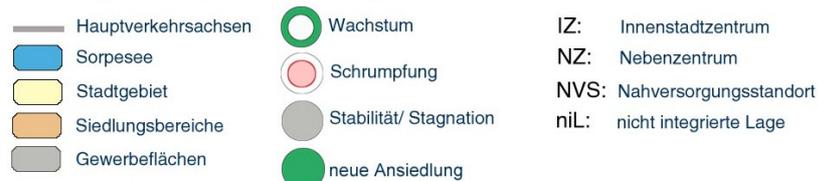
Im Gegensatz zu Szenario 1 steht bei diesem Szenario die freie Entfaltung der Kräfte des Marktes im Vordergrund. Es basiert auf der hypothetischen Annahme, dass die Kommune ihr gesetzlich verankertes Recht, städtebauliche Planungen innerhalb ihres Stadtgebietes eigenverantwortlich und im Rahmen der Gesetze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

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

Abbildung 51: Szenario 3 – „Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes“



Mittelfristig zu erwartende Entwicklung der Standorte



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

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

städtebaulich negative Folgen wie Leerstände und Probleme in Bezug auf die Folgenutzungen sind zu erwarten.

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

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

3.4 Die räumliche Entwicklungsleitlinien für Sundern

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

1. Zentrenstärkung: Erhaltung und Stärkung des Innenstadtzentrums und des Nebenzentrums Hachen,
2. Nahversorgung: die flächendeckende Versorgung in den Stadtteilen bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Sonderstandorte: ergänzende Flächen für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen eindeutiger Regelungen bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der wohnortnahen Grundversorgung zu beeinträchtigen.

Die formulierten Ziele wurden nach einem intensiven Diskussionsprozess innerhalb des begleitenden Arbeitskreises als Grundpfeiler des zukünftigen Entwicklungsleitbildes für Sundern mitgetragen.

Auf Grund der Sunderner Standortbesonderheiten mit nur eingeschränkten endogenen Entwicklungspotenzialen in den beiden Zentren – bedarf die empfohlene räumliche Entwicklungsleitlinie eine Konkretisierung bezüglich des Aspekts der Zentrenstärkung und dessen räumlicher Konkretisierung:

- Das Nebenzentrum Hachen nach Norden und Osten eingebettet in den Siedlungsbereich des Stadtteiles weist südlich an die Bestandsstruktur des Nebenzentrums angrenzend Flächen auf, deren einzelhandelsrelevante Nutzung durch ein Ansiedlungsvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelsupermarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter) angestrebt wird. Diese Entwicklung sollte um den Aspekt der Zentrenstärkung gerecht zu werden, bei den konzeptionellen Aussagen zum Nebenzentrum Hachen berücksichtigt werden.
- Für das Innenstadtzentrum ergeben sich zwei Entwicklungsoptionen. Zum einen wäre eine Entwicklung nach Norden entlang der Hauptstraße möglich zum anderen ist eine einzelhandelsrelevante Entwicklung des südlich angrenzenden Betriebsareals der Firma Schulte-Ufer in Betracht zu ziehen. Aus gutachterlicher Sicht wird eine Erweiterung des Innenstadtzentrums um das Firmengelände Schulte-Ufer empfohlen. Zum einen bestehen für dieses Areal bereits städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Sundern (vgl. Charrette-Verfahren) zum anderen ist die städtebauliche Anbindung an die bestehende Innenstadtstrukturen einfacher und sinnvoller zu gewährleisten.

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

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 4.4). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept (einschließlich des Nahversorgungskonzeptes) auf diese Entwicklungsleitlinie näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 4.5 erfolgt.

4 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 4.1 und 4.3), das Nahversorgungskonzept, (Kapitel 4.2) die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Sunderner Liste“, Kapitel 4.4) als auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 4.5). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Sundern (Kapitel 4.6).

4.1 Das Zentrenkonzept

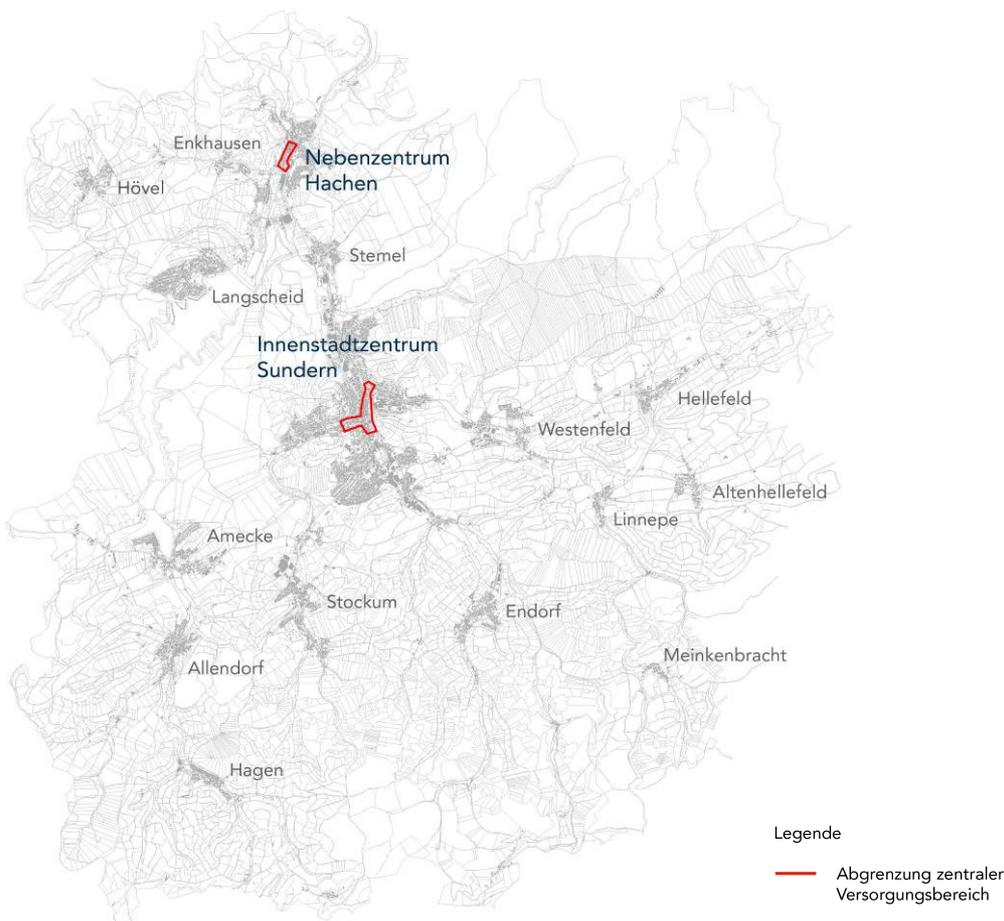
Das Zentrenkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Sunderner Einzelhandels die empfohlene Standort-Gesamtstruktur unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale (vgl. Kapitel 3.2) und der „Ziel-Prioritäten“ übergeordneter Entwicklungsziele (vgl. Kapitel 3.3). Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf (vgl. Kapitel 2.4).

4.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Sundern

Für den Aspekt der Zentrenstärkung beinhaltet der erste Schritt die Zentrenfestlegung bei gleichzeitiger Zuordnung in die Zentrenhierarchie. In Sundern werden insgesamt zwei Einzelhandelsagglomerationen als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nebenzentrum Hachen.

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

Abbildung 52: Zentrale Versorgungsbereiche in Sundern (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Neben den beiden genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf (dies betrifft z. B. den Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre). Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen und ggf. Kultur/ Bildung nicht ausreichend ausgeprägt.

Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte andere Funktionen als diejenigen von zentralen Versorgungsbereichen übernehmen können und sollten, etwa die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben.

4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Sundern.³⁴ Als städtebauliches Zentrum einer regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

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

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

Tabelle 21: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion▪ Ergänzung der Innenstadtstruktur und der Einzelhandelsfunktion durch die Ansiedlung eines oder mehrerer neuer Magnetbetriebe und weiterem Einzelhandel im Erweiterungsbereich Schulte-Ufer

Quelle: eigene Darstellung

³⁴ Funktional ist diesem zentralen Versorgungsbereich daher im Sinne von § 24a Abs. 2 LEPro NRW die Gesamtstadt zuzuordnen.

Die für Sundern ermittelten absatzwirtschaftlichen Ansiedlungsspielräume sollten gezielt zur Umsetzung der o. g. Erhaltungs- und Entwicklungsziele eingesetzt werden.

Hierzu können folgende Empfehlungen im Detail formuliert werden:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten³⁵.
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte im südlichen Bereich des Innenstadtzentrums) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe primär in der Haupt- und Nebenlage sekundär im Erweiterungsbereich Schulte-Ufer.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II
 - räumlich: primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen, sekundär im Erweiterungsbereich Schulte-Ufer
 - funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Sortimentsbereichen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind
5. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen

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

³⁵ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzeptes irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

Tabelle 22: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW

	ZVB Innenstadtzentrum	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ vgl. Kapitel 2.4.3	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Gesamtes Stadtgebiet von Sundern	rd. 29.880 EW

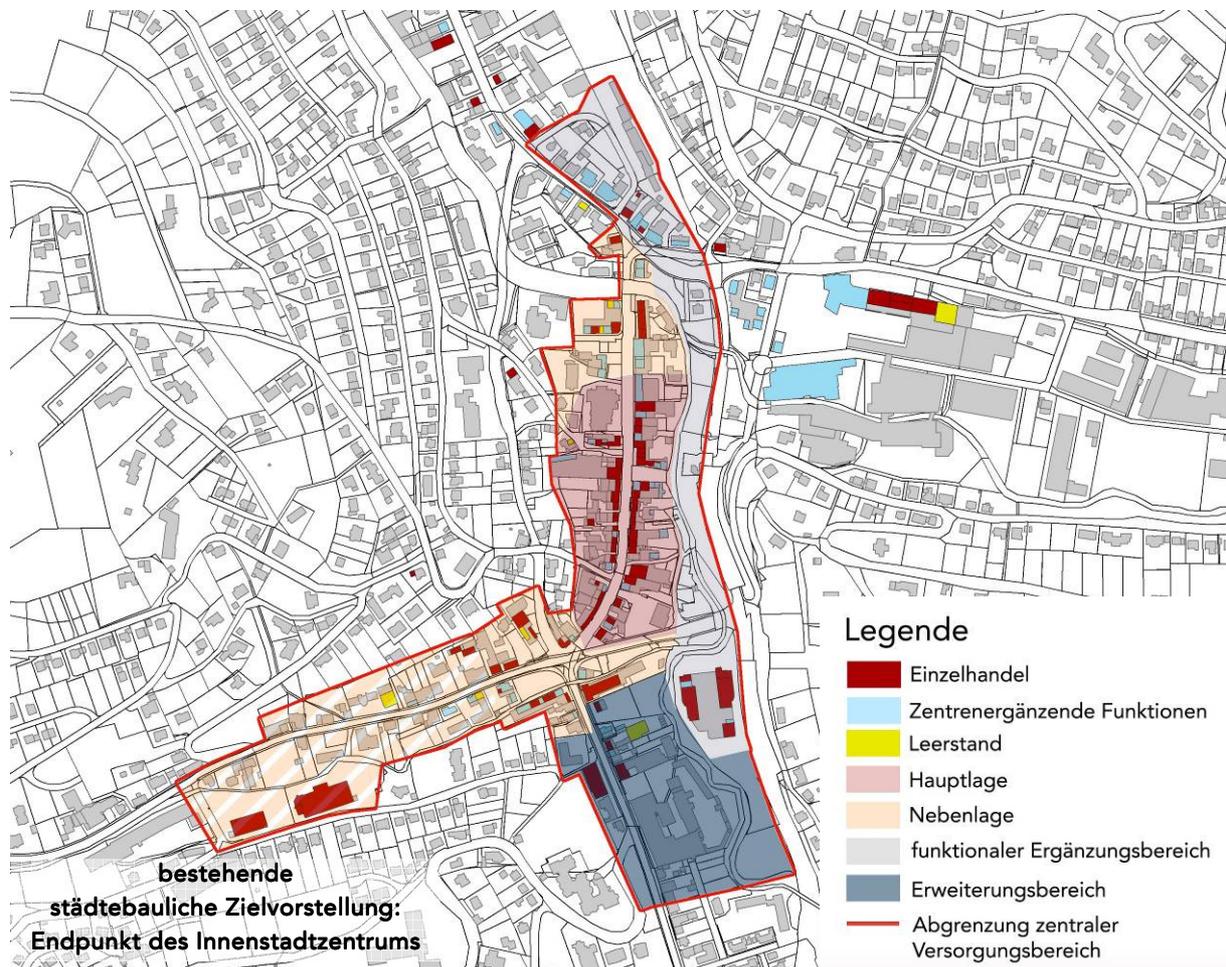
Quelle: eigene Darstellung; *Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan, vgl. Bezirksregierung Arnsberg)

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.³⁶ Diese wird wie in der folgenden Abbildung dargestellt empfohlen und umfasst die in der Bestandsanalyse bereits als Innenstadtzentrum beschriebenen Bereiche.

³⁶ Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietscharfe, nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.

Abbildung 53: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008;
Kartengrundlage: Stadt Sundern

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

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

- Wegen der großen städtebaulichen Dichte und Nutzungsvielfalt sind im Norden des zentralen Versorgungsbereichs der Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der Melscheder Straße sowie der Bereich des Bahnhofes und weitere Bereich entlang der Hauptstraße bis zur Einmündung des Rochuswegs miteinbezogen. Darüber hinaus bestehen städtebauliche Zielvorstellungen seitens der Stadt Sundern bezüglich des Sunderner Bahnhofes, die eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum rechtfertigen.

- Im Osten wird der Verlauf der L 519, auf Grund seiner durch die hohe Verkehrsbelastung erzeugten Barrierewirkung, zur Definition des zentralen Versorgungsbereichs herangezogen.
- Im Westen begrenzen die durch Wohnnutzung geprägten Straßenzüge (u. a. Grünwaldstraße und Lockweg) sowie die topografischen Gegebenheiten den zentralen Versorgungsbereich.
- Im Südwesten erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Settmeckestraße bis zum Standortbereich des Lebensmitteldiscounters Lidl und des Getränkemarktes Dursty. Die Nutzungsdichte und -vielfalt an der Settmeckestraße westlich des Schirgiswalder Platzes nehmen zwar gegenüber dem Zentrumsbereich deutlich ab, aber die Stadt Sundern verfolgt mit der Einbeziehung dieses Bereichs in den zentralen Versorgungsbereichen weitergehende städtebauliche Ziele.
- Im Süden wird das Innenstadtzentrum gegenüber der Bestandsabgrenzung um einen Erweiterungsbereich ergänzt. Dieser Erweiterungsbereich kann aus dem Bestand derzeit nicht als zentraler Versorgungsbereich bewertet werden. Allerdings ist die Hinzunahme des Erweiterungsbereiches auf Grund der Zielperspektive (Stärkung der Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums und damit verbunden die Erhöhung der Zentralität und die Unterbringung von großmaßstäblichen Nutzungen in der Innenstadt,) und als Reaktion auf attraktive Entwicklungen in den Umlandkommunen (primär in Arnsberg) zu empfehlen. Der Erweiterungsbereich umfasst das entlang der Hauptstraße gelegene und bereits zum Teil nicht genutzte Areal der Firma Schulte-Ufer sowie westlich der Röhr gelegene Freiflächen die über das Bremke-Areal erschlossen werden. Die Einbeziehung dieses großen Bereiches als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs begründet sich auf Grund des erheblichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens sowie auf Grund bestehender städtebaulicher Zielvorstellungen der Stadt Sundern.

Diese als Zielkonzept empfohlene Abgrenzung beinhaltet neben der Haupt- und Nebenlage demnach funktionale Ergänzungsbereiche, die in der Bestandsanalyse als Teil des Innenstadtzentrums ermittelt wurden (vgl. Kapitel 2.4.3) sowie konkret benannte Erweiterungsbereiche (Schulte-Ufer) zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums.

Konkretisierte Entwicklungsaspekte für das Innenstadtzentrum

Nähere Empfehlungen zur Fortentwicklung des Zentrums können ergänzend zu den oben angeführten Empfehlungen aufbauend auf den Innenstadtcheck (vgl. Kapitel 2.4.3) zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus werden im Folgenden städtebauliche Maßnahmen, die im Rahmen des Charrette-Verfahrens entwickelt wurden und zur funktionalen Stärkung des Innenstadtzentrums beitragen können, aufgezeigt. Eine Gliederung der empfohlenen

Entwicklungsaspekte erfolgt anhand der in der Bestandsanalyse ermittelten Funktionsräume:

Funktionsraum nördliche Hauptstraße (Bereich Kirche – Post):

- Verdichtung des Einzelhandelbestands: Die im Rahmen der Potenzialflächenanalyse ermittelten Potenziale im Bereich der nördlichen Hauptstraße (Bebauung Kolpingplatz, Leerstände) sollten zur Stärkung der Nebenlage einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Insbesondere Ansiedlungsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimentsbereichen (primär Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel) sind zu empfehlen.
- Verbesserung der städtebaulichen Anbindung: Die hohe Verkehrsbelastung weist eine starke Trennwirkung auf, die die Kundenläufe zwischen dem nördlichen Bereich der Innenstadt und der Haupt- und Nebenlagen entlang der Hauptstraße beeinträchtigt. Die Schaffung von Querungsmöglichkeiten ist daher zu empfehlen.
- (Langfristig:) Reaktivierung des Bahnhofs: Die Anbindung des zentralen Versorgungsbereichs an das SPNV-Netz trägt zur besseren Erreichbarkeit für Kunden auch aus dem Einzugsgebiet bei und ist daher empfehlenswert.

Funktionsraum Fußgängerzone:

- Arbeiten im Bestand: Die Einzelhandelsentwicklung sollte sich nicht nur auf den Erweiterungsbereich fokussieren, sondern insbesondere in der Hauptlage muss die Einzelhandelsfunktion gesichert und ausgebaut werden. Die im Rahmen der Potenzialflächenanalyse ermittelten Potenzialflächen können hierbei genutzt werden; es ist daher zu empfehlen derzeitige Leerstände einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen und bei bestehenden Ladenlokalen, deren Flächen eine marktfähige Einzelhandelsnutzung nicht mehr ermöglichen, über Erweiterungsoptionen, z. B. durch Zusammenlegungen, nachzudenken.
- Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten: Die Attraktivität eines Innenstadtzentrums hängt auch von den Ladenöffnungszeiten ab. Insbesondere uneinheitliche Ladenöffnungszeiten wirken negativ. Die Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten ist daher zu empfehlen (primär mittags).
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität: Städtebaulich abwechslungsreiche und attraktive Räume sowie die Möblierung im öffentlichen Raum tragen zur Aufenthaltsqualität bei. Die Umsetzung der im Charrette-Verfahren erarbeiteten Maßnahmen (z. B. Campanile am Levi-Klein-Platz) ist daher empfehlenswert.

Funktionsraum Settmeckestraße:

- Schaffung klarer Raumkanten: Die Nebenlagen entlang der Settmeckestraße weisen nur eine geringe städtebauliche Dichte sowie eine nur geringe städtebauliche Fassung auf. Die Umsetzung der im Charrette-Verfahren erarbeiteten Maßnahmen (z. B. Randbebauung Franz-Josef-Tiggis-Platz und Bebauung Schirgiswalder Platz) ist da-

her bei einer entsprechenden Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss empfehlenswert.

- Verbesserung der städtebaulichen Anbindung: Die Anbindung des Erweiterungsbereichs an die Haupt- und Nebenlagen des Innenstadtzentrums ist insbesondere auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf der Settmeckestraße verbesserungsfähig. Die Schaffung von Querungsmöglichkeiten ist daher zu empfehlen.

Funktionsraum Röhr:

- Verbesserung der städtebaulichen Verknüpfung: das große Stellplatzangebot entlang der Röhr stellt – wie die Nachfrageanalyse ergeben hat – ein großes Positivum des Innenstadtzentrums dar. Damit sämtliche Lagebereiche in der Innenstadt davon profitieren können, ist eine Verbesserung der Wegeverbindungen empfehlenswert.

Erweiterungsbereich zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Der empfohlene Erweiterungsbereich soll zur Weiterentwicklung der Sunderner Innenstadt – primär unter Einzelhandels Gesichtspunkten – genutzt werden.

Der dargestellte Erweiterungsbereich beinhaltet im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den Haupt- und Nebenlagen des Sunderner Innenstadtzentrums die einzigen großteiligen Flächen mit guter Anbindung für den MIV. Eine perspektivische Einzelhandelsentwicklung scheint in diesem Standortbereich demnach wünschenswert und auf Grund des hohen Flächenpotenzials durchaus realistisch. Primär ist die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten mit einem (Kern-)Sortiment, das in der Bestandsanalyse mit einem Angebotsdefizit identifiziert wurde, zu empfehlen:

- Schuhe/ Lederwaren
- Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente
- Sportartikel/ Fahrräder/ Camping
- Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik

Des Weiteren können an einem solchen Erweiterungsbereich Angebote mit innenstadtprägendem, zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment, sofern sie eine Erweiterung des Betriebstypenmixes darstellen, untergebracht werden, für welche die endogenen Flächenressourcen in den Haupt- und Nebenlagen des Innenstadtzentrums nicht ausreichend Potenzial bieten (z. B. Bekleidung). Dies sollte aber in funktionaler Abstimmung mit dem Einzelhandelsangebot in den Haupt- und Nebenlagen erfolgen. Hierbei ist die analysierte Innenstadtstruktur zu berücksichtigen (vgl. Tabelle 32).

Damit ein solcher Erweiterungsbereich seine Funktion als Entwicklungspol für das Innenstadtzentrum wahrnehmen kann, wird zumeist ein Frequenzbringer benötigt. Als Frequenzbringer fungieren vielfach großflächige Angebotsformen aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Eine solche Angebotsform erscheint empfehlenswert, damit die positiven Auswirkungen der Einzelhandelsangebote im Erweiterungsbereich auf die gewachsenen Strukturen im Innenstadtzentrum wirken können.

Bezüglich einer möglichen Dimensionierung des Einzelhandelsangebots im Erweiterungsbereich erscheint, neben einer Berücksichtigung der Strukturmerkmale des Innenstadtzentrums und der aktuellen Markt- und Standortanforderungen, eine Orientierung an den mittelfristigen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche empfehlenswert.

Zusammenfassend lassen sich demnach folgende funktionale Empfehlungen für den Erweiterungsbereich festhalten (vgl. nachstehende Tabelle).

Tabelle 23: Funktionale Empfehlungen für den Erweiterungsbereich

Empfohlene Sortimentsbereiche	Empfohlene Verkaufsflächen [m ²]
Nahrungs- und Genussmittel	max. 2.500
Bekleidung	max. 1.400
Schuhe/ Lederwaren	max. 400
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	max. 400
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	max. 500
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	max. 500
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik/ Elektrohaushaltsgeräte	max. 2.000
Gesamt	Rd. 6.000 -8.000

Quelle: eigene Darstellung

Hinweis: Die aufgeführten Verkaufsflächenangebote sind als grundsätzliche Entwicklungsrahmen aufzufassen. Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit, sowohl bezogen auf die Sunderner Innenstadt, das Nebenzentrum Hachen und die Nahversorgungsentwicklung als auch bezogen auf die avisierten Entwicklungen in den Nachbarkommunen, ist für ein konkretes Vorhaben vom Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Sundern zu leisten.

Weitere Entwicklungsaspekte für den Erweiterungsbereich Schulte-Ufer

Neben den reinen funktionalen Entwicklungsaspekten sollen weitere Empfehlungen gegeben werden, damit ein städtebaulicher Kontext zwischen dem Erweiterungsbereich und den Haupt- und Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereichs hergestellt werden kann:

- **Nutzungsarrondierung:** Als Teil des zentralen Versorgungsbereichs sollte der Erweiterungsbereich eine Nutzungsvielfalt und -mischung aufweisen. Ansiedlungen von zentrenergänzenden Funktionen (z. B. Gastronomie) sind daher empfehlenswert. Diese sind insbesondere auf den Flächen östlich der Röhr und südlich des Bremke-Centers vorstellbar.
- **Verbesserung der städtebaulichen Anbindung:** Die Anbindung des Erweiterungsbereichs an die Haupt- und Nebenlagen des Innenstadtzentrums ist verbesserungsfähig. Funktionale Trittsteine entlang der südlichen Hauptstraße und entlang der Settmeckestraße sind daher empfehlenswert. Darüber hinaus ist eine Wegeverbindung über die Röhr an das Bremke-Center denkbar.
- **Hochwertige Gestaltung:** Neben einem entsprechenden funktionalen Angebot bedarf es zum Gelingen eines solchen Standortes auch einer hochwertigen städtebaulichen Gestaltung, insbesondere ist auf eine hohe Aufenthaltsqualität zu achten. Ein zu empfehlender Ansatzpunkt wäre die Thematisierung des Elements Wasser entlang der Röhr.
- **Aber auch die Inszenierung stadthistorisch bedeutender Orte** kann zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen. Hier ist eine Einzelhandelsnutzung (Fabrikverkauf Schulte-Ufer) der westlich der Hauptstraße gelegenen Flächen, ursprünglicher Standort der Fa. Schulte-Ufer, bei gleichzeitiger Thematisierung der stadthistorischen Bedeutung des Ortes, denkbar.

4.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hachen

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

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

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

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

Tabelle 24: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Hachen

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion (nähere Ausführungen: s. u.) ▪ Sicherung der Vielzahl der Fachgeschäfte und der vorhandenen hohen Branchenvielfalt ▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums maßvoller Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt ▪ Abbau der vorhandenen Defizite, z. B. durch verbesserte Querungsmöglichkeiten entlang der verkehrlich stark belasteten Hachener Straße

Quelle: eigene Darstellung

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

- Wahrung der aus Kundensicht gewünschten Angebotsattraktivität insbesondere des Angebotes im Bereich Lebensmittel-Supermarkt, etwa durch maßvolle Verkaufsflächenvergrößerung am Standort selbst bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze
- Ausbau des Betriebstypenmixes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, insbesondere: dauerhafte Bereitstellung sowohl eines Vollsortimenters (Lebensmittel-Supermarkt) als auch eines Lebensmitteldiscounters als eine für die Kunden attraktive Betriebstypenmischung
- Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten der Lebensmittelmärkte, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nebenzentrums resultieren könnten.

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

- Ausbau des Einzelhandelsangebotes im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum nach sich ziehen und maximal eine Verkaufsfläche von 800 m² aufweisen.

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

Tabelle 25: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW Nebenzentrum Hachen

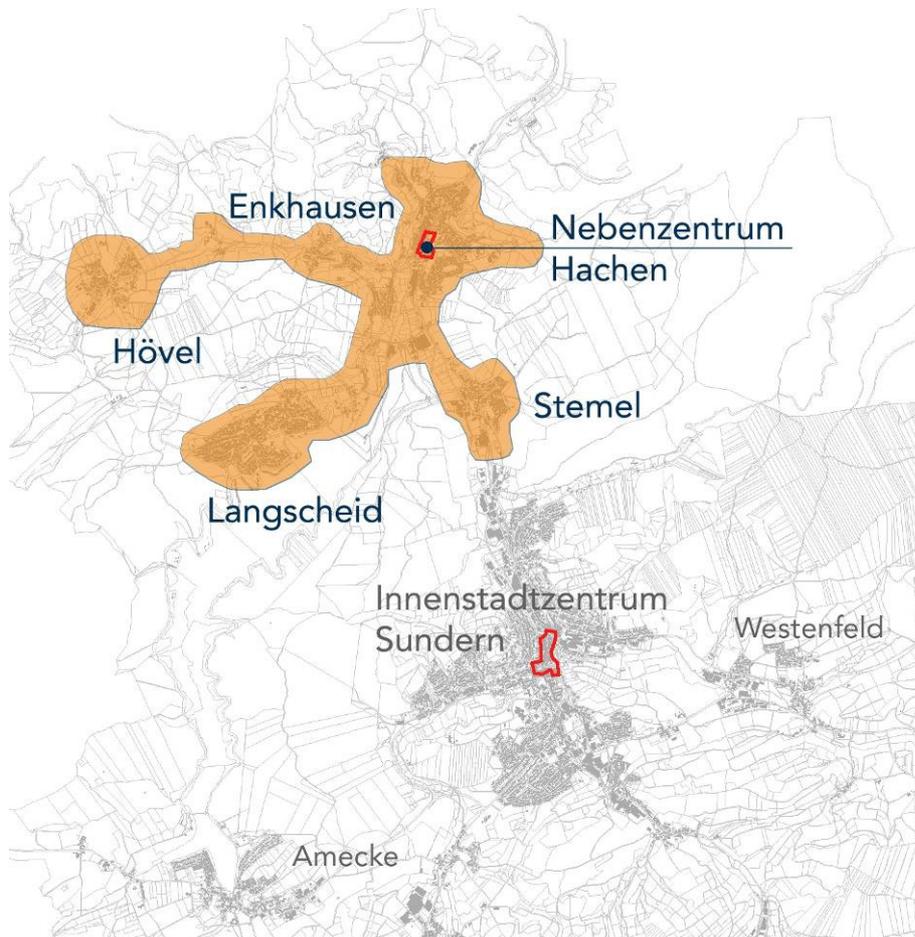
	ZVB Nebenzentrum Hachen	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ vgl. Kapitel 2.4.4	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Stadtteile Enkhausen, Hachen, Hövel, Langscheid, Stemel	rd. 7.400 EW

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

Die funktional zugeordneten Stadtteile zum Nebenzentrum Hachen ergeben sich unter Beachtung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung in Bezug auf die Abfrage der Einkaufsorientierung und unter Beachtung der guten verkehrlichen Anbindung der Stadtteile Enkhausen, Hövel, Langscheid und Teile von Stemel an das Nebenzentrum Hachen.

Bei einer räumlichen Betrachtung stellen sich die funktional zugeordneten Stadtteilen wie folgt dar:

Abbildung 54: Nebenzentrum Hachen – funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

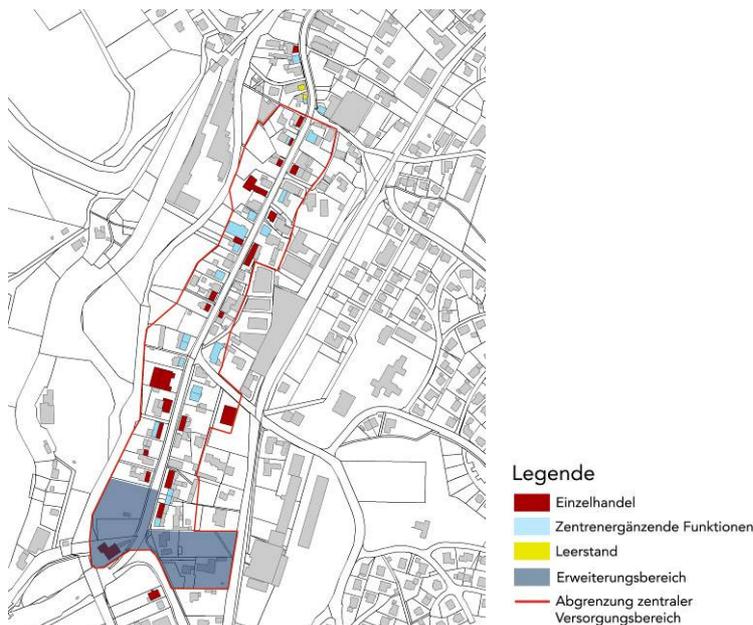
Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nebenzentrum. Neben der Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben sind ebenso die zentrenergänzenden Funktionen, sowie der für die Erreichung funktionaler Empfehlungen benötigte Erweiterungsbereich, enthalten.

Grenzen ergeben sich (wie in Kapitel 2.4.1 dargestellt) z. B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- Östlich ist das Nebenzentrum von nahezu ausschließlich Wohnbebauung umgeben, die für den zentralen Versorgungsbereich auf Grund der fehlenden Nutzungsvielfalt und –dichte eine Begrenzung darstellt.
- Im Süden wird die Bestandsstruktur um einen Erweiterungsbereich ergänzt, der sich entlang der Hachener Straße bis zur Einmündung der Straße Perlmühle erstreckt.

- Im Westen bildet die Röh eine städtebauliche Barriere, die den zentralen Versorgungsbereich abgrenzt.
- Nördlich erstreckt sich das Nebenzentrum Hachen bis zur Einmündung der Bahnhofstraße. Gleichwohl der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in geringem Umfang fortläuft bildet die Bahnhofstraße den nördlichen Schlusspunkt des zentralen Versorgungsbereichs.

Abbildung 55: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Hachen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Erweiterungsbereich zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Der empfohlene Erweiterungsbereich soll zur Weiterentwicklung des Nebenzentrums Hachen – primär unter Gesichtspunkten der Lebensmittelversorgung für die nördliche Stadtteile in Sundern – genutzt werden.

Der dargestellte Erweiterungsbereich beinhaltet im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Nebenzentrum Hachen die einzigen großteiligen Flächen. Eine perspektivische Einzelhandelsentwicklung scheint in diesem Standortbereich demnach wünschenswert und auf Grund des hohen Flächenpotenzials durchaus realistisch.

Die Stadt Sundern verfolgt daher – in Abstimmung mit einem Investor – das Ziel, diese Flächen einer Einzelhandelsnutzung (Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes ggf. ergänzt um einen Lebensmitteldiscounter) zuzuführen. Diese Zielstellung wird fachgutachterlich be-

kräftigt, wenn das oder die zu errichtenden Vorhaben den sonstigen Zielen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, den landesplanerischen Vorgaben entsprechen und zudem im Einklang mit den Ansiedlungsleitsätzen (vgl. Kapitel 4.5) stehen. Aus diesem Grund erfolgt im Weiteren eine Vorhabenbewertung im Sinne der Zentren- und Standortkonzeption der Stadt Sundern.

Vorhabenbewertung

Der Vorhabenstandort befindet sich unmittelbar angrenzend an die Bestandsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Hachen und ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs in der Zielperspektive (vgl. vorstehende Abbildung).

Unter sowohl quantitativen als auch qualitativen Gesichtspunkten stellt sich das Vorhaben im Kontext der bestehenden Versorgungsstrukturen wie folgt dar:

- Das Vorhaben erfüllt die landesplanerischen Vorgaben nach § 24a LEPro³⁷.
- Bei Betrachtung der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Hachen bleibt festzuhalten, dass durch das Vorhaben eine Verbesserung der Versorgungsfunktion bezogen auf die funktional zugeordneten Stadtteile erzielt wird.
- Die Lebensmittelversorgung kann auf eine marktgängige und damit zukunftsfähige Basis gestellt werden.
- Das Vorhaben entspricht bezüglich der Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Sortiment den in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept beinhalteten Ansiedlungsleitsätzen, insbesondere Leitsatz II, sowie dem Nahversorgungskonzept.

Unter Beachtung der Konkurrenzverschärfung insbesondere in Arnsberg-Hüsten bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben im Sinne der Zentren- und Standortkonzeption der Stadt Sundern auch in einer denkbaren Konstellation Supermarkt und Lebensmitteldiscounter zu empfehlen ist³⁸.

³⁷ Vgl. Stadt + Handel 01/2008: Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten in Sundern-Hachen Landesplanerische Einordnung

³⁸ Weitergehende und vertiefende Bewertungen des Vorhabens insbesondere bezogen auf absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und zentrale Versorgungsbereiche in den angrenzenden Nachbarkommunen können im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht geleistet werden. Hierfür sei auf das Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel 04/2008 verwiesen.

4.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 2.6 beschrieben und analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Sundern ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- den absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen (Kapitel 3.2)
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kapitel 3.3)
- dem empfohlenen Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 4.1 und 4.3)
- sowie den Ansiedlungsleitsätzen (Kapitel 4.5)

Die Ausgangslage ist, wie beschrieben, gekennzeichnet durch eine quantitative gute gesamtstädtische Ausstattung mit Lebensmittel-Verkaufsflächen. Diese Ausstattung gilt es zu sichern und zu stabilisieren, insbesondere wenn die zu sichernden Lebensmittelmärkte zugleich wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen darstellen.

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben und begründet werden.

Handlungsprioritäten

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

1. Künftige Neuansiedlungen sollten zunächst zur Behebung der identifizierten Ausstattungsdefizite im Nebenzentrum Hachen (vgl. Kapitel 4.1.3) genutzt werden.
2. Das Ansiedlungspotenzial sollte genutzt werden, um bestehende Lebensmittelmärkte im Innenstadtzentrum nachfrage- und zeitgemäß auszubauen, sofern die Märkte im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des Innenstadtzentrums stabilisiert wird.
3. Letztlich sollten diejenigen Standorte zeitgemäß gesichert und fortentwickelt werden, die zwar nicht in den zentralen Versorgungsbereichen, jedoch in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und die die fußläufige Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche sichern.

4. Das Ansiedlungspotenzial sollte nachrangig zur Behebung der identifizierten Ausstattungsdefizite im Südwesten des Stadtteiles Sundern genutzt werden.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 4.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Empfehlungen für den Stadtteil Sundern

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

Darüber hinaus sind die Standortrahmenbedingungen – insbesondere die Verkaufsfläche – für die in sonstiger städtebaulich integrierter Lage liegenden Lebensmittelbetriebe (Penny, Aldi) zu verbessern. Auf Grund der quantitativ ausreichenden Gesamtausstattung des Stadtteiles sollte die Grenze zur Großflächigkeit (800 m² VKF) nicht überschritten werden. Bedarf eine solche Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eine Standortverlagerung, so ist als Destination der ermittelte Suchbereich im südwestlichen Bereich des Stadtteils vorzusehen.

Daneben sollte erwogen werden, ob die Versorgung für die fußläufig unterversorgten Siedlungsbereiche durch eine Neuansiedlung verbessert werden kann. Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass die Entwicklung des Innenstadtzentrums nicht beeinträchtigt wird und dass in den fußläufig unterversorgten Bereichen eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist.

Auf Grund der angeführten Kriterien ergibt sich im Stadtteil Sundern nur für den südwestlichen Bereich entlang der Straße Silmecke Handlungsbedarf, da zum einen die fußläufig unterversorgten Bereiche im Norden des Stadtteils nicht genügend Mantelbevölkerung für eine Neuansiedlung aufweisen und zum anderen eine Ansiedlung im westlichen Bereich des Stadtteils auf Grund seiner räumlichen Nähe zum Innenstadtzentrum dessen Funktionsfähigkeit negativ beeinflussen könnte. Falls in diesem Suchbereich mikroräumlich geeignete Flächen zur Verfügung stehen, die einerseits vom Handel akzeptiert werden und die andererseits gut in diesen Siedlungsbereich integriert sind, sollte zugleich eine planerische

Beschränkung dieser Neuansiedlung auf eine für die Versorgung des engeren Gebietes bezogene Funktion vorgenommen werden. Dazu zählt auch, dass eine Standortagglomeration aus mehreren Einzelhandelsbetrieben oder mit weiteren Versorgungsangeboten (z. B. Gastronomie) vermieden werden sollte, damit der neu zu besetzende Standort nicht zu attraktiv zulasten des nahe gelegenen Innenstadtzentrums wird. Auf Grund der quantitativ ausreichenden Gesamtausstattung des Bezirks sollte der anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb die Grenze zur Großflächigkeit (800 m² VKF) nicht überschreiten. Diese Maßnahme weist allerdings nur eine geringe Handlungspriorität auf.

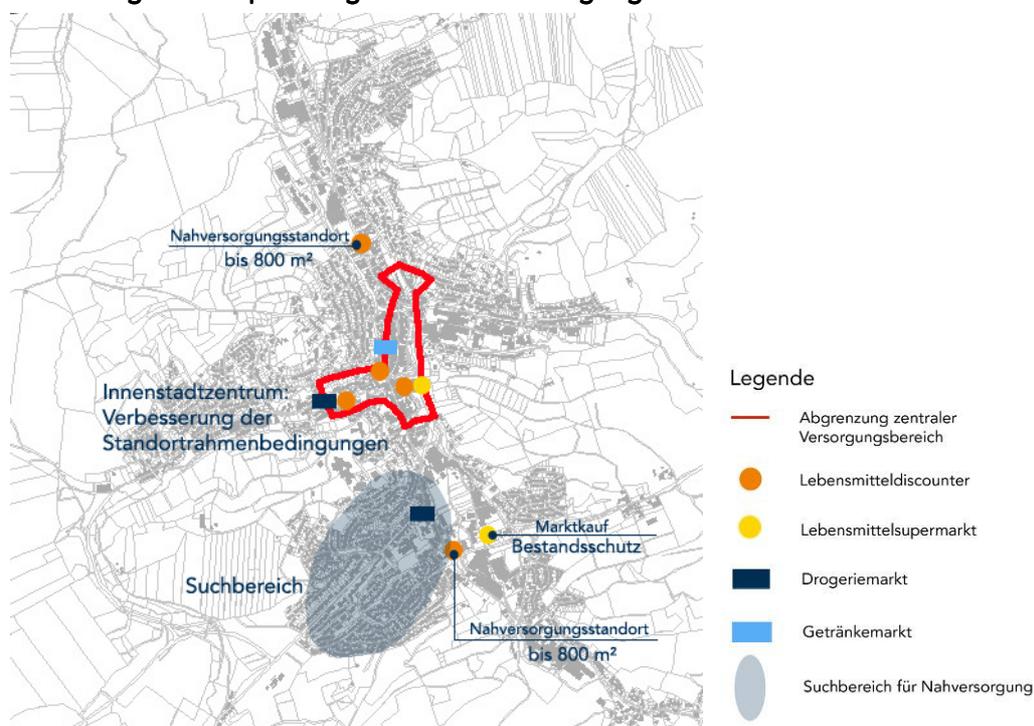
Tabelle 26: Empfehlungen zur Nahversorgung

Stadtteil Sundern	
▪	Sicherung und Fortentwicklung des Lebensmittelangebotes im Innenstadtzentrum
▪	Sicherung des Lebensmittelangebotes in sonstiger städtebaulich integrierter Lage
▪	Nachrangig: Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung des engeren südwestlichen Bereichs

Quelle: eigene Darstellung

Zusammenfassend stellen sich die Empfehlungen für den Stadtteil Sundern wie folgt dar:

Abbildung 56: Empfehlungen zur Nahversorgung im Stadtteil Sundern



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Empfehlungen für den Stadtteil Hachen

Auf Grund der geringen Ausstattung und der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Hachen für die nördlichen Sunderner Stadtteile ist im Stadtteil Hachen ein wesentlicher Handlungsbedarf erkennbar. Daher ist das Ansiedlungsvorhaben im Erweiterungsbereich des Nebenzentrums (vgl. Kapitel 4.1.3) mit der höchsten Ansiedlungspriorität zu versehen.

Der in der Nahversorgungsanalyse ermittelte fußläufig unterversorgte Bereich im Norden des Stadtteiles weist auf Grund seiner geringen Entfernung zum Nebenzentrum und auf Grund des geringen Bevölkerungsanteiles keine Handlungspriorität auf. Das im Nebenzentrum Hachen verortete Lebensmittelangebot übernimmt für diesen Bereich eine Versorgungsfunktion.

Tabelle 27: Empfehlungen zur Nahversorgung

Stadtteil Hachen	
▪	Fortentwicklung des Lebensmittelangebotes im Nebenzentrum

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen für die übrigen Stadtteile

Auf Grund des geringen Bevölkerungsanteiles in den jeweiligen Stadtteilen und auf Grund der bestehenden Versorgungsfunktionen der beiden zentralen Versorgungsbereiche für die übrigen Stadtteile, erscheint die Ansiedlung eines gängigen Lebensmittelanbieters (wie z. B. ein Lebensmitteldiscounter oder –supermarkt) hier unrealistisch. Gleichwohl soll in diesen Stadtteilen ein umfassendes fußläufiges Lebensmittelangebot etabliert werden. Hierzu wird empfohlen die in den Stadtteilen Allendorf, Amecke, Endorf, Langscheid und Stockum vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zu sog. Nahversorgungsläden mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² auszubauen und weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit einem Kernsortiment des kurzfristigen Bedarfs, wie z. B. das Ansiedlungsvorhaben eines Drogeriemarktes in Langscheid, zu forcieren.

Ein solches fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot soll auch im Stadtteil Westenfild, gleichwohl dort derzeit kein Einzelhandelsbetrieb mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel verortet ist, etabliert werden, da der Stadtteil mit rd. 1.000 Einwohnern über ein für einen Nahversorgungsladen ausreichendes Einwohnerpotenzial verfügt.

In den übrigen Stadtteilen, die allesamt ein zu geringes Einwohnerpotenzial für die Etablierung eines Nahversorgungs Ladens aufweisen,³⁹ ist die Etablierung eines solchen grundsätzlich nicht auszuschließen. Aber es bedarf hierbei häufig eines gesellschaftlichen Engagements. Alternativ sind nicht stationäre Nahversorgungsangebote für diese Stadtteile zu prüfen⁴⁰.

Exkurs: Nahversorgungsäden als Alternative zu Supermarkt und LM-Discounter

Schon ab einer Mantelbevölkerung von 1.000 Einwohnern⁴¹ kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmittel-einzelhandels (Lebensmittelsupermärkte oder -discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen. Nahversorgungsäden sind i. d .R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m² und 400 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

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

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsäden:

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

³⁹ Hier sind gemeint: Stemel, Hagen, Enkhausen, Hellefeld, Hövel, Linnepe, Altenhellefeld und Meinkenbracht

⁴⁰ Weitergehende Informationen zu nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten bietet der Leitfaden des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.): DSSW-Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung – Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Berlin 2007

⁴¹ Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebotes im Umfeld des geplanten Standortes zu berücksichtigen.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.⁴²

4.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Sundern wie andernorts auch weitere Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieser Standorte Kapitel 2.5). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich sowie im Einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

4.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Sundern (vgl. Kapitel 3.4) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

Ein Sonderstandort ist in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereich für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

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

Trotz dieser Ergänzungsfunktion zu den Zentren sollte dennoch zunächst der Stärkung des Innenstadtzentrums selbst (und des Nebenzentrums Hachen) die höchste Priorität städtischer Entwicklungsmaßnahmen und Planungen beigemessen werden – auch etwa durch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen oder in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu.

Die Entwicklungsmöglichkeiten eines Sonderstandortes sind zudem vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohnsied-

⁴² Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden bietet der Leitfaden des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.): DSSW-Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung – Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Berlin 2007

lungsbereichen zu bemessen. Gemäß der übergeordneten Zielstellung soll der Sonderstandort zu keinen negativen Auswirkungen auf die flächendeckende und wohnortnahe Nahversorgungsstruktur führen.

Primär soll an einem Sonderstandort also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung eines solchen Sonderstandortes 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,
- die Leistungsfähigkeit eines Sonderstandorts optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- der Sonderstandort durch Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen wird,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung des Sonderstandortes vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen wird.

Eine gesamtstädtische Konzentration in Sundern auf einen leistungsfähigen Sonderstandort ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht einen attraktiven und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet einen interessanten Standort schafft.

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

- heutige Angebotsmerkmale des Sonderstandortes, Strukturunterschiede gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum Hachen)
- Überlegungen zu einer künftigen ausgewogenen Aufgabenverteilung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen
- aktuelle Bedeutung des Sonderstandortes für die Nahversorgung sowie Auswirkungen auf die flächendeckende Versorgung in den Wohnsiedlungsbereichen
- die ermittelten gesamtstädtischen Ansiedlungsspielräume (Größe, Branchenschwerpunkte etc.)
- Profilierungschancen des Sonderstandortes

- sowie nicht zuletzt die städtebaurechtlichen und landesrechtlichen Rechtsgrundlagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Für Sundern wird auf Grund der vorgenannten Aspekte ein Sonderstandort empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen soll:

- Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre

Der bestehende Sonderstandort Gewerbegebiet Selscheder Feld soll künftig nicht weiterentwickelt werden. Der Bestand dieses Standortbereichs soll aber weiterhin gewährleistet werden. Gleiches gilt auch für die weiteren Standorte mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Zentren- und Sonderstandortkonzeptes in sog. Einzellage (z. B. im Gewerbegebiet Schweinsohl). Der empfohlene Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre kann im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 4.5) und des genannten absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden. Die Ansiedlungsleitsätze sehen zum *kleinflächigen* Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. kleines Möbel-Spezialgeschäft, Anbieter von Baumarkt-Teilsortimenten wie Parkett etc.) keine Regelungen explizit vor. Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zugelassen werden könnten. Dessen ungeachtet ist dennoch zu empfehlen, dass auch solche Betriebe gezielt zur Angebotsbereicherung im Innenstadtzentrum (oder dessen unmittelbar angrenzenden Randlagen) angesiedelt werden können. Zudem sollte auch zugunsten des Nebenzentrums Hachen eine solche Standortbündelung im oder am jeweiligen Zentrum stadtentwicklungspolitisch in Erwägung gezogen werden (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 28: Standortprioritäten für den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (gesamstädtisch)

Standortprioritäten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	
großflächige Betriebe	kleinflächige Betriebe
<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Innenstadtzentrum, unmittelbar räumlich ans Innenstadtzentrum angrenzend oder, sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind, am Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ primär im Innenstadtzentrum und im Nebenzentrum Hachen oder unmittelbar an diese Zentren angrenzend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind: am Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofern dort keine geeigneten Ansiedlungsflächen mobilisierbar sind: im sonstigen Stadtgebiet*

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

4.3.2 Empfehlungen zum Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre ist gemessen an der Verkaufsfläche noch vor dem Innenstadtzentrum die größte Einzelhandelsagglomeration in Sundern. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Straßen gut ausgestattet. Der Standort ist heute bereits durch Angebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Auch wenn bereits Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen vorhanden sind, so stehen anteilig andere Sortimentsbereiche dennoch in deutlicher Konkurrenz einerseits zum Innenstadtzentrum, andererseits aber auch zur wohnungsnahen Grundversorgung. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden.

Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Tabelle 29: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Primäre Funktion: Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bündelung und Steuerung der Einzelhandelsbetriebe durch Angebotsplanung am Zielstandort und entsprechendem Ausschluss jenseits dieser Zielstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Funktion: Standort für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ insofern auch bauplanungsrechtlicher Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre unter Anwendung der Leitsätze I, II und III sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: Wahrung der Entwicklungschancen der benachbarten Areale für Handwerks- und Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung des Preisdrucks auf die benachbarten Areale durch deutliche räumliche Begrenzung der Einzelhandelsareale, etwa in Form eines städtebaulichen Konzeptes und insbesondere durch Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des Innenstadtzentrums und des Nebenzentrums Hachen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtlicher Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote

Quelle: eigene Darstellung

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Der Definitionsvorschlag zielt also auf eine künftige Ausweitung der Einzelhandelsnutzungen und berücksichtigt, dass zur Steigerung der Agglomerationseffekte alle aktuellen und künftigen Einzelhandelsbetriebe zugleich räumlich gebündelt (nahe beieinander gelegen) sein sollten.

Abbildung 57: Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Neben den bereits im Bestand durch Einzelhandel geprägten Grundstücken umfasst die gebietsscharfe Abgrenzung des Sonderstandorts ‚Gewerbegebiet Röhre‘ weitere Grundstücke in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang, welche den Anforderungskriterien an Fläche, Andienung und Außenwirkung genügen. Die empfohlenen Flächen genügen in ihrem Umfang der absehbaren Flächenentwicklung in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen. Gleichzeitig ist es ein Anliegen der Stadt Sundern etwaige Spekulationstendenzen durch die Vorhaltung mehrerer potenzieller Grundstücke vorzuhalten.

Als wesentliches Entwicklungshemmnis ist die Lage in einem im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellten Standortbereich anzusehen. Vor dem Hintergrund der letztjährigen Novelle des LEPro ist jedoch der Einbezug des in Rede stehenden Sonderstandorts in einen im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) eine zwingende Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Standortbereiches mit großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel⁴³.

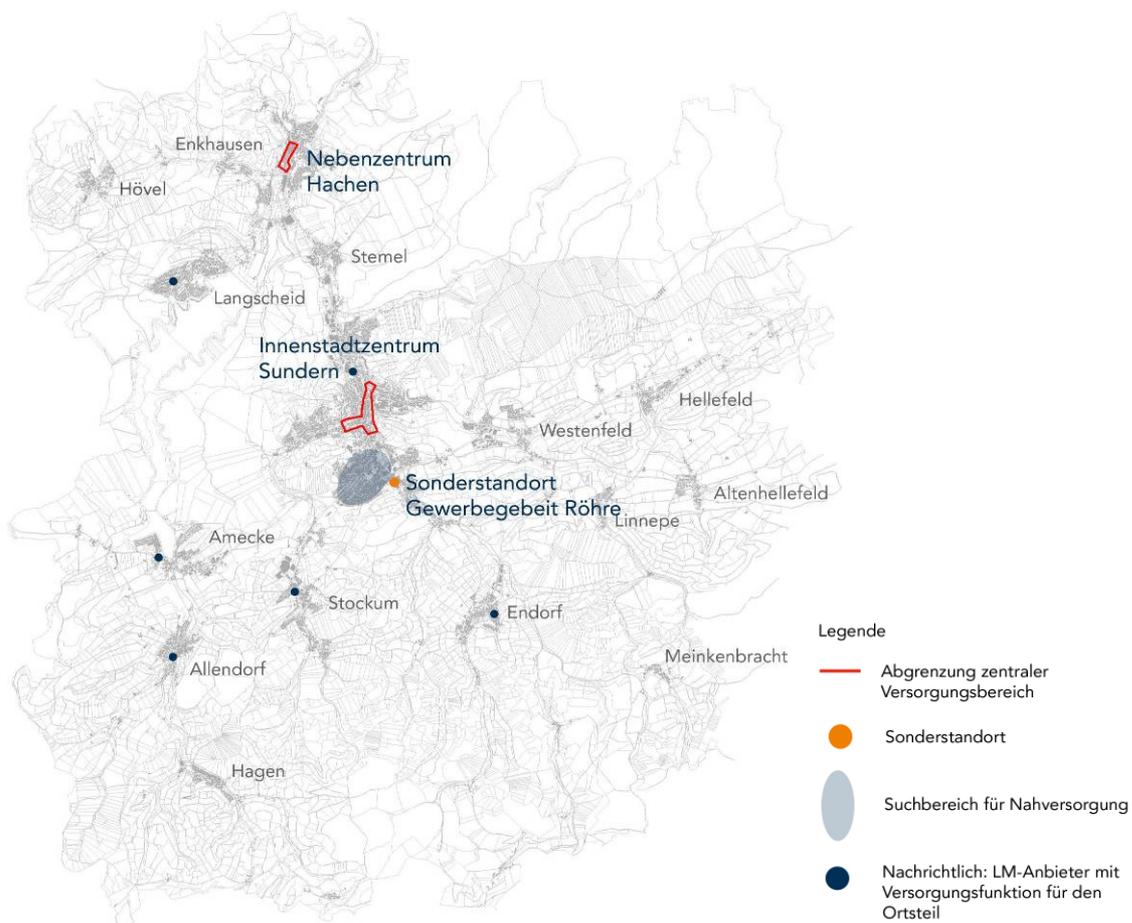
Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Sundern (s. o.) wird die Änderungen des Regionalplans gutachterlicherseits empfohlen.

⁴³ Vgl. § 24a (3) LEPro NRW

Zusammenfassung: Das gesamtstädtische Zentren- und Standortkonzept

Für die Stadt Sundern ergibt sich aus den zuvor dargelegten Überlegungen ein Zielkonzept für die künftige Standortstruktur des Einzelhandels. Eine Differenzierung erfolgt nach den verschiedenen Funktionen der Einzelstandorte. Auf der folgenden Abbildung sind neben den zentralen Versorgungsbereichen der ergänzende Sonderstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sowie die Nahversorgungsstandorte in den jeweiligen Stadtteilen gekennzeichnet.

Abbildung 58: Gesamtstädtisches Zentren und Standortkonzept



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sundern

4.4 Die Sortimentsliste für Sondern

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Sondern als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen „Sunderner Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Daher können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber auf Grund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.⁴⁴ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW⁴⁵ und das Landesentwicklungsprogramm heranzuziehen. Der Einzelhandelserlass NRW unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten“, „nahversorgungsrelevanten“ und „in der Regel zentrenrelevanten“ Sortimentsgruppen, wobei einige Sortimente zugleich zentren- als auch nahversorgungsrelevant sein können. Das Landesentwicklungsprogramm enthält in § 24a Abs. 2 eine Anlage mit „zentrenrelevanten Leitsortimenten“, die in der Bauleitplanung als Ziel der Landesplanung zu beachten sind.

⁴⁴ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

⁴⁵ Stand 1996; derzeit ist eine Fortentwicklung des Einzelhandelserlasses geplant (ein Entwurf ist allerdings noch nicht öffentlich)

Tabelle 30: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- prägend für die Innenstadt und die nachgeordneten Zentren sind (Einzelhandelsstruktur)
- Besucher anziehen oder die selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (Besuchersfrequenz)
- überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit)
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind (Kopplungsaffinität)
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“/ Transportfähigkeit)

Nicht-zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- zentrale Lagen nicht prägen
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in nicht-integrierten Lagen angeboten werden (z. B. Baustoffe) bzw. auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z. B. Möbel)

Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandelserlass NRW 1996 (Nr. 2.2.5)

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese auf Grund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungszieles werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Sundern als sog. „Sunderner Liste“.

Tabelle 31: Sortimentsliste für die Stadt Sundern („Sunderner Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ⁴⁶	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrohaushaltsgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen und Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien

⁴⁶ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Zentrenrelevante Sortimente		
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Camping- artikel (ohne Camping- möbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikations- artikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren (NICHT: Heim- und Kleintierfutter)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	52.2	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Tierfutter	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren (NUR: Heim- und Kleintierfutter)
Zeitungen/ Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften)
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)</i>
	und aus 52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)</i>
	und aus 52.48.1	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)</i>
	und aus 52.45.1	<i>Einzelhandel elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektrotechnische Erzeugnissen)</i>
Fahrräder	52.49.7	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)</i>
	und aus 52.46.1	<i>Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör	50.30.3	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Leuchten/ Lampen	52.44.2	<i>Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln</i>
Möbel	52.44.1 und aus 52.49.9	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)</i>
	und aus 52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)</i>
	und aus 52.44.6	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)</i>
Pflanzen/ Samen	aus 52.49.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2007

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁴⁷ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Das zu Grunde gelegte Warengruppenverzeichnis WZ 2003 wurde zu Anfang des Jahres 2008 durch das Statistische Bundesamt aktualisiert. In der neuen Ausgabe sind neben einer veränderten Nummerierung auch einige Warengruppen leicht abweichend von der Ausgabe 2003 gefasst. Da aktuell seitens des Statistischen Bundesamtes allerdings nur eine Übersichtsfassung vorhanden ist und eine detaillierte Ausgabe erst Laufe des Jahres verfügbar wird, empfiehlt sich vorläufig die Weiterverwendung der Ausgabe 2003.⁴⁸

4.5 Ansiedlungsleitsätze

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze sollen die räumlichen Entwicklungsleitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 3.3) konkretisiert und so eine städtebaulich bestmögliche Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft sichergestellt werden. Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

- Zentrenstärkung: Erhaltung und Stärkung des Innenstadtzentrums und des Nebenzentrums Hachen,
- Nahversorgung: die flächendeckende Versorgung in den Stadtteilen bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
- Sonderstandorte: ergänzende Flächen für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen eindeutiger Regelungen bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der wohnortnahen Grundversorgung zu beeinträchtigen.

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt, für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung

⁴⁷ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

⁴⁸ Für die Bauleitplanung ist es relevant, dass die Sortimente präzise nachvollziehbar sind. Hierfür ist es zunächst nicht von Bedeutung, ob eine Fassung von 2003 oder von 2008 zu Grunde gelegt wird. Das Statistische Bundesamt bietet auf seiner Website einen Umrechnungscode (2003 zu 2008 und umgekehrt) an, so dass beide Ausgaben des Warengruppenverzeichnisses miteinander vergleichbar bleiben.

dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sunderner Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Sundern ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁴⁹

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur)
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen
- Verkaufsflächenumfang
- Haupt- und Randsortimenten

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Sundern empfohlen:

⁴⁹ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Sundern insbesondere des Innenstadtzentrums.

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt⁵⁰
- Im Nebenzentrum Hachen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF)

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage, den Nebelagen oder dem funktionalen Erweiterungsbereich angesiedelt werden. Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nebenzentrum Hachen zulässig sein, sofern sie nicht die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordneten Nebenzentrum, während gleichzeitig jedoch ein angemessener Entwicklungsrahmen für dieses Nebenzentrum und dessen Versorgungsfunktion für die nördlichen Sunderner Stadtteile erhalten bleibt.

⁵⁰ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes⁵¹
- Bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, max. 800 m² VKF außerhalb des Innenstadtzentrums und im Nebenzentrum Hachen
- im Einzelfall (s. u.) je Sortiment auch deutlich darunter,

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um das Innenstadtzentrum vor diesen gemäß der Sunderner Entwicklungsleitlinien unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für das Innenstadtzentrum nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Innenstadtzentrums – insbesondere im Nebenzentrum Hachen – eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits des Innenstadtzentrums in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁵² ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Orientierungswerte zur Bewertung der Randsortimentsgrößen sind im Anhang dieses Konzepts dargestellt und erläutert.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

⁵¹ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

⁵² Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

- In den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum und Nebenzentrum Hachen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot)⁵³
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot; vgl. Kapitel 4.2). Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁵⁴; Detailprüfung notwendig)

Auf Grund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im Innenstadtzentrum und im Nebenzentrum Hachen haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots ist ein überschlägiger Orientierungswert als Bewertungshilfe für Vorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel spezifiziert je geplantem Vorhabenstandort angegeben, der aus den Sunderner Verhältnissen abgeleitet ist und der ergänzend unter Berücksichtigung der Regelvermutung nach

⁵³ Orientierungswert, bis zu dem eine Vermeidung solcher negativen Auswirkungen bei Vorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment angenommen werden kann:

- Vorhaben im Innenstadtzentrum und im Nebenzentrum Hachen: bis 1.000 m² Gesamt-VKF bei Discountern und bis 1.500 m² Gesamt-VKF bei Supermärkten

⁵⁴ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002

§ 11 Abs. 3 BauNVO (ggf. in Verbindung mit den Kriterien der AG Strukturwandel) sowie auf Grund der Regelvermutung nach § 24 a Abs. 2 LEPro NRW konkreter definiert werden kann.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der (engeren) Gebietsversorgung zugelassen werden. Hierdurch soll (gemäß der Sunderner Entwicklungsleitlinien) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Detailliertere Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgungsstruktur werden zudem in Kapitel 4.2 formuliert.

Leitsatz IV: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und an dem im Zentrenkonzept dafür ausgewiesenen Sonderstandort.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär im Innenstadtzentrum (oder unmittelbar daran angrenzend) angesiedelt werden. Alternativ dazu sollen sie am Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen (hier: im Innenstadtzentrum oder dem Nebenzentrum Hachen oder unmittelbar angrenzend zu diesen) sowie eine Standortbündelung am Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre nahe zu legen ist.

Entwicklungsempfehlungen zu den einzelnen Sonderstandorten werden zudem in Kapitel 4.3 formuliert.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang

- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn die Verkaufsfläche max. 10 % der Fläche des Hauptbetriebs jedoch nicht mehr als 800 m² beträgt

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Zwischenfazit

In der Zusammenschau der aus den Sunderner Entwicklungsleitlinien abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

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

4.6 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Sundern werden in diesen Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁵⁵ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

⁵⁵ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V)
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten in dem gekennzeichneten Suchraum
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Sunderner Liste zentrenrelevanter Sortimente

Allgemeine Hinweise zu Festsetzungen in Bebauungsplänen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit:

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa die das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.)
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. des ergänzenden Sonderstandortes sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁵⁶ (hierzu hält dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungsleitlinien
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

⁵⁶ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11)

Die Sunderner Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁵⁷

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich auf Grund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes⁵⁸ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Festsetzung gebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen für unwirksam erklärt hat⁵⁹. Dies gilt es insbesondere bei der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen.

⁵⁷ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2003) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplanes zu gewährleisten.

⁵⁸ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁵⁹ Vgl. hierzu das Urteil 4 CN 3.07 des BVerwG vom 03.04.2008

5 Schlusswort

Die Stadt Sundern verfügt mit diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung bzw. Sicherung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadt- und des Nebenzentrums Hachen.

Während der Erarbeitung dieses Konzept wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien zum Einzelhandel erörtert, aus denen stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abgeleitet wurden. In diesem Bericht werden die notwendigen stadtplanerischen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (unter Bezug auf § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung, hinsichtlich neuer großer wie auch kleiner Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum oder im Nebenzentrum Hachen) sowie auch für in die Tiefe gehende Konzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix, dem Standortmarketing oder zur städtebaulich-funktionalen Fortentwicklung der großen Sonderstandorte).

Anhang

Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente

Ansiedlungsleitsatz II beinhaltet eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums, die als Randsortiment je nach geplantem Vorhaben und Betriebstyp marktüblich sinnvoll sein können. Zwar können alle zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment zusammen betrachtet 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² einnehmen, im Einzelfall je Sortimentsbereich sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsbereiche im Innenstadtzentrum (Beispiel: 800 m² Randsortiment Bekleidung stünden im Bezug zum Bestand im Innenstadtzentrum von rund 3.500 m² VKF in einem deutlichen Missverhältnis und würden eine Schädigung des Innenstadteinzelhandels sowie ein Hemmnis für dessen Fortentwicklung erwarten lassen). Insofern sollten die Bestände strukturprägender Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Tabelle). Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können, um die genannten Entwicklungsziele des Innenstadtzentrums dauerhaft gewährleisten zu können.

Zur Beurteilung, in welcher Größenordnung zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums noch als unproblematisch im Sinne der o. g. Zielsetzung und des landesplanerischen bzw. städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbots gelten, werden nachfolgend Orientierungswerte aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Sondernern Innenstadtzentrum begründet abgeleitet.

Die folgenden Orientierungswerte verdeutlichen welche Verkaufsflächengrößen je Sortimentsgruppe im Innenstadtzentrum strukturprägend sind und wie viele dieser Betriebe es je Sortimentsgruppe im Innenstadtzentrum gibt.

Die Orientierungswerte sollten folgendermaßen angewendet werden:

- Als Orientierungswert dient der Durchschnittswert je Sortimentsgruppe.
- Beispiel: ein Baumarktvorhaben in städtebaulich nicht integrierter Lage sollte 170 m² Randsortimentsverkaufsfläche für Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör nicht überschreiten.
- Sofern allerdings nur eine geringe Betriebsanzahl (fünf Betriebe oder weniger) für den genannten Durchschnittswert in den Tabellen zu Grunde liegt, sollte der *halbe* Orientierungswert nicht überschritten werden.
- Beispiel: Für das oben angeführte Beispiel bedeutet dies, dass der exemplarische Baumarkt in der Sortimentsgruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör eine Verkaufsfläche von 85 m² nicht überschreiten sollte.

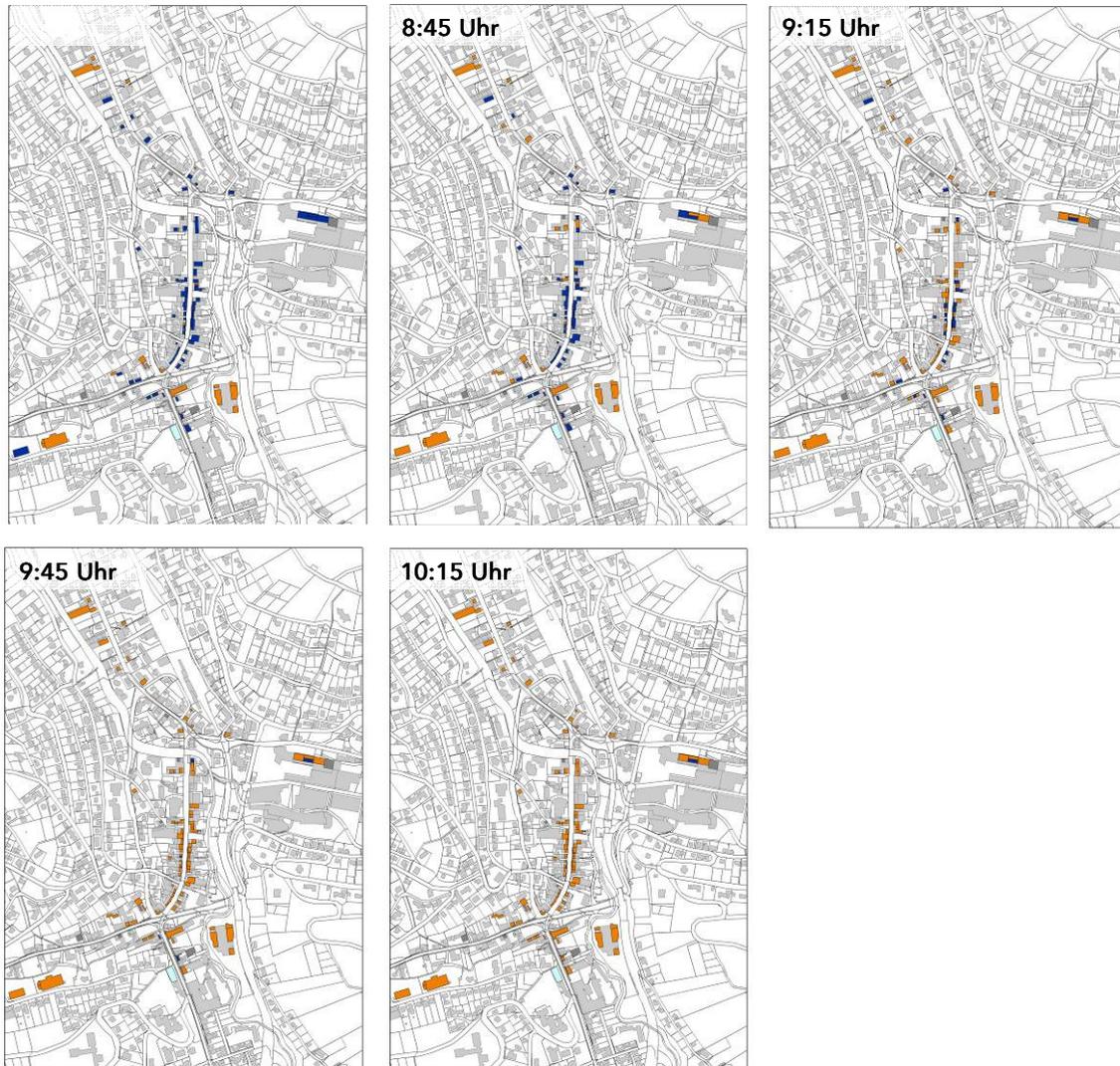
Tabelle 32: Analyse strukturprägender Betriebe des Innenstadtzentrums

Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße										VKF Ø
		5 kleinste Betriebe (VKF in m²)					5 größte Betriebe (VKF in m²)					
		10	20	30	30	40	340	420	590	630	680	
Nahrungs- und Genussmittel	17	10	20	30	30	40	340	420	590	630	680	190
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	6	40	50	50	-	-	-	-	90	140	260	100
Blumen, zoologischer Bedarf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	30
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2	40	-	-	-	-	-	-	-	-	90	65
Bekleidung,	23	30	30	40	60	60	200	200	280	280	730	190
Schuhe/ Lederwaren	2	80	-	-	-	-	-	-	-	-	120	100
Pflanzen/ Gartenbedarf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baummarktsortiment i.e.S.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.210	1210
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	4	40	70	-	-	-	-	-	-	100	560	170
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	4	70	90	-	-	-	-	-	-	200	100	120
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	1	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Möbel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2	20	-	-	-	-	-	-	-	-	25	20
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	6	30	30	40	-	-	-	-	40	50	60	40
Uhren/Schmuck	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80	80
Sonstiges	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70	70

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2008

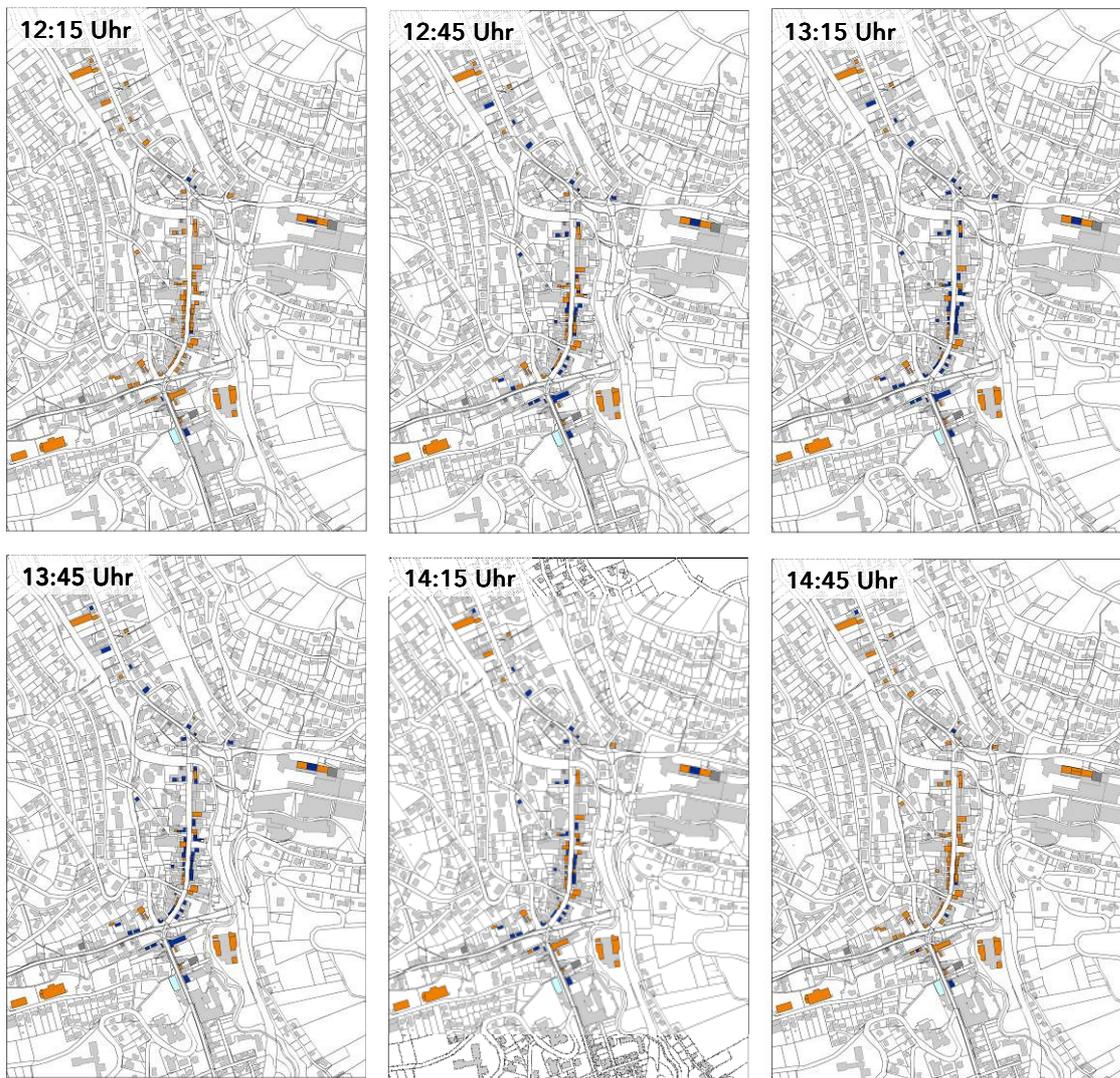
In großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die über die o. g. Orientierungswerte hinaus gehen, bleibt es nach geltendem Recht dem Vorhabenträger vorbehalten, einen Einzelfallnachweis zur städtebaulichen und landesplanerischen Unbedenklichkeit der geplanten Dimensionierung von zentrenrelevanten Randsortimenten zu führen (etwa durch ein Fachgutachten). Die maximale Summe aller zentrenrelevanten Sortimente von 10 % und max. 2.500 m² darf gem. LEPro NRW in den noch nicht überschritten werden.

Abbildung 59: Ladenöffnungszeiten (morgens) im Sunderner Innenstadtzentrum



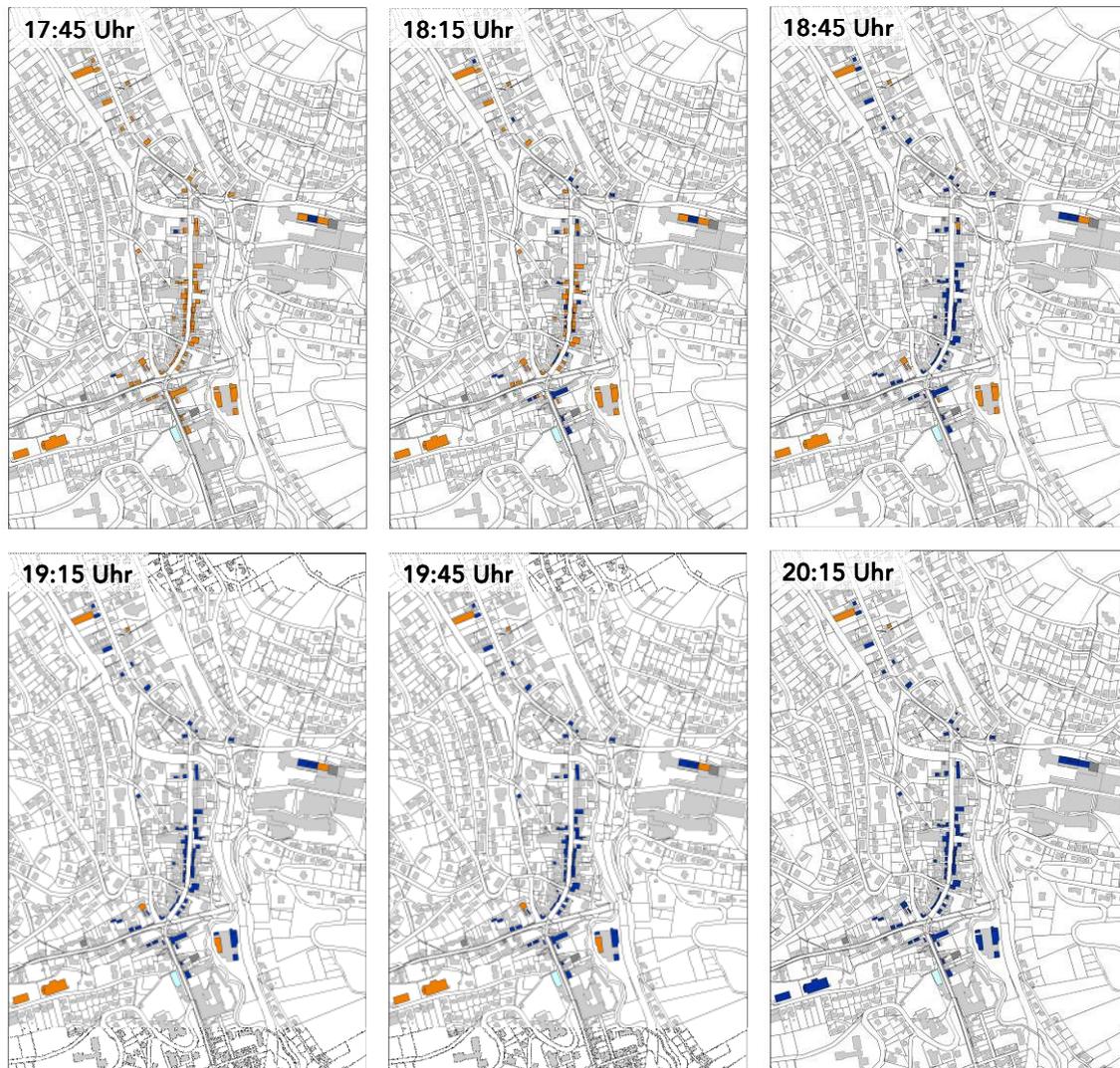
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt +Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Abbildung 60: Ladenöffnungszeiten (mittags) im Sunderner Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt +Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Abbildung 61: Ladenöffnungszeiten (abends) im Sunderner Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt +Handel 01/2008; Kartengrundlage: Stadt Sundern

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008. Köln

Bertelsmann Stiftung (2005): Aktion demographischer Wandel. Ohne Ort

Bezirksregierung Arnsberg (2008): Gebietsentwicklungsplan. Arnsberg

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW, 2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hochsauerlandkreis (2005): Wirtschaftliche und demographische Rahmenbedingungen für den Hochsauerlandkreis. Arnsberg

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Ish (1999): Sundern: Einzelhandel, Zentrenplanung und Stadtentwicklung 2005. Düsseldorf

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

Stadt + Handel (2005): Newsletter #01 und #02. Dortmund

Stadt + Handel (2006): Newsletter #03 und #04. Dortmund

Stadt + Handel (2008): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben in Sundern-Hachen. Dortmund

Stadt Sundern (2008): Zukunft Sundern Charrette 2007. Berlin

Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003. Wiesbaden

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Ohne Ort

Sonstige Quellen

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: www.destatis.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept _____	7
Abbildung 2:	Lage in der Region _____	14
Abbildung 3:	Siedlungsstruktur in Sundern _____	15
Abbildung 4:	Verkaufsflächenbestand in Sundern nach Sortimentsgruppen (in m ²) _____	18
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand nach Größenklassen _____	19
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m ²) _____	22
Abbildung 7:	Kaufkrafteigenbindung bzw. -abflüsse (gesamtstädtisch) _____	25
Abbildung 8:	Kundenherkunft im Sunderner Einzelhandel _____	30
Abbildung 9:	Vermisste Angebote in Sundern _____	31
Abbildung 10:	Veränderung der Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren in Sunderns Zentren _____	33
Abbildung 11:	Bewertung der Angebotsvielfalt aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	34
Abbildung 12:	Bewertung der Angebotsqualität aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	35
Abbildung 13:	Bewertung der Verweilqualität aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	35
Abbildung 14:	Bewertung der Sauberkeit aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	36
Abbildung 15:	Bewertung des Sanierungsbedarf aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	36
Abbildung 16:	Bewertung des Dienstleistungsangebots aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	37
Abbildung 17:	Bewertung des Parkplatzangebots aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	37
Abbildung 18:	Bewertung der Gesamtzufriedenheit aus Kunden- und Einzelhändlersicht _____	38
Abbildung 19:	Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	40

Abbildung 20:	Modellhaftes Schema einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs _____	42
Abbildung 21:	Die Zentren- und Standortstruktur in Sundern (bestandsorientierte Bewertung) _____	43
Abbildung 22:	Innenstadtzentrum (Bestandsstruktur) _____	47
Abbildung 23:	Städtebauliche Barrieren _____	48
Abbildung 24:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum _____	49
Abbildung 25:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum ____	50
Abbildung 26:	Ladenlokalgröße in der Sunderner Innenstadt _____	51
Abbildung 27:	Einzelhandelsstruktur differenziert nach üblicherweise zentrenprägenden Sortimentebereichen _____	54
Abbildung 28:	Einzelhandelsdichte in der Sunderner Innenstadt _____	57
Abbildung 29:	Durchschnittliche Passantenfrequenzen in der Sunderner Innenstadt _____	58
Abbildung 30:	Hauptlage im Sunderner Innenstadtzentrum _____	59
Abbildung 31:	Nebenlagen und funktionaler Ergänzungsbereich im Sunderner Innenstadtzentrum _____	60
Abbildung 32:	Städtebauliche Analyse der Sunderner Innenstadt (Innere Wegführung/ Zuführung/ Raumkanten) _____	61
Abbildung 33:	Funktionsräume der Sunderner Innenstadt _____	62
Abbildung 34:	Potenzialflächen in der Sunderner Innenstadt _____	63
Abbildung 35:	Nebenzentrum Hachen (Bestandsstruktur) _____	65
Abbildung 36:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum Hachen _____	66
Abbildung 37:	Sonderstandorte in Sundern (Bestandsstruktur) _____	68
Abbildung 38:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche in den Sonderstandorten_	70
Abbildung 39:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	73
Abbildung 40:	Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Sundern _____	76
Abbildung 41:	Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Hachen _____	78
Abbildung 42:	Methodik der Potenzialermittlung _____	87
Abbildung 43:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Sundern _____	89

Abbildung 44:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft in Deutschland _____	90
Abbildung 45:	Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf in Sundern (in %) _____	91
Abbildung 46:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006 in Deutschland _____	91
Abbildung 47:	Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Sundern Perspektive 2013/18 _____	92
Abbildung 48:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität ____	94
Abbildung 49:	Szenario 1 – „Städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung“ _____	101
Abbildung 50:	Szenario 2 – „Bestmögliche Nahversorgung“ _____	103
Abbildung 51:	Szenario 3 – „Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes“ _____	105
Abbildung 52:	Zentrale Versorgungsbereiche in Sundern (Zielkonzept) _____	109
Abbildung 53:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	113
Abbildung 54:	Nebenzentrum Hachen – funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW _____	121
Abbildung 55:	Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Hachen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	122
Abbildung 56:	Empfehlungen zur Nahversorgung im Stadtteil Sundern _____	126
Abbildung 57:	Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre _____	134
Abbildung 58:	Gesamtstädtisches Zentren und Standortkonzept _____	135
Abbildung 59:	Ladenöffnungszeiten (morgens) im Sunderner Innenstadtzentrum _III	
Abbildung 60:	Ladenöffnungszeiten (mittags) im Sunderner Innenstadtzentrum _IV	
Abbildung 61:	Ladenöffnungszeiten (abends) im Sunderner Innenstadtzentrum __V	

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	8
Tabelle 2:	Die Bevölkerungsverteilung in Sundern _____	16
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Sundern _____	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen _____	20

Tabelle 5:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	21
Tabelle 6:	Branchenspezifische Kaufkraft in Sundern _____	24
Tabelle 7:	Angebots- und Nachfragedaten für Sundern in der Übersicht (inkl. Zentralität) _____	28
Tabelle 8:	Vermisste Angebote in Sundern im Detail _____	32
Tabelle 9:	Angebotsstruktur der Zentren und Sonderstandorte in Sundern __	44
Tabelle 10:	Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche _____	45
Tabelle 11:	Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum __	52
Tabelle 12:	Angebotsvielfalt im Sunderner Innenstadtzentrum _____	53
Tabelle 13:	Betriebstypenmix im Innenstadtzentrum _____	55
Tabelle 14:	Strukturdaten der bestehenden Sonderstandorte in Sundern ____	69
Tabelle 15:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Sundern gesamt _____	72
Tabelle 16:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel Sundern __	75
Tabelle 17:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Hachen _____	77
Tabelle 18:	Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Sundern _____	95
Tabelle 19:	Verkaufsflächenpotenziale üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente _____	98
Tabelle 20:	Verkaufsflächenpotenziale üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente _____	99
Tabelle 21:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum __	110
Tabelle 22:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW _____	112
Tabelle 23:	Funktionale Empfehlungen für den Erweiterungsbereich _____	117
Tabelle 24:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Hachen _____	119
Tabelle 25:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW Nebenzentrum Hachen _____	120
Tabelle 26:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	126
Tabelle 27:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	127

Tabelle 28:	Standortprioritäten für den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (gesamtstädtisch) _____	131
Tabelle 29:	Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Gewerbegebiet Röhre _____	133
Tabelle 30:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _	137
Tabelle 31:	Sortimentsliste für die Stadt Sundern („Sunderner Liste“)_____	138
Tabelle 32:	Analyse strukturprägender Betriebe des Innenstadtzentrums _____	II

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft)

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public-Private-Partnership-Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von trading-down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen sind. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich, d. h. Hauptgeschäftszentrum bzw. Stadtteil- oder Ortsteilzentrum einzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der sonstigen integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz in der Regel als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche

liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren und Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.