EINZELHANDELSKONZEPT
für die Stadt Telgte

-Fortschreibung-

ENTWURF

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

September 2016

Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte

- Fortschreibung -

Im Auftrag der Stadt Telgte

ENTWURF

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen
Jana Fieseler

unter Mitarbeit von
Lena Terpelle

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

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

September 2016

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung 7

2 Methodische Vorgehensweise 9
2.1 Angebotsanalyse 9
2.2 Nachfrageanalyse 16
2.3 Städtebauliche Analyse 17
2.4 Prozessbegleitung 18

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen 20
3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen 20
3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Telgte 22
3.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich 25

4 Aktuelle Angebotssituation in Telgte 28
4.1 Eckdaten des Einzelhandels in Telgte 28
4.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in Telgte 32
4.3 Räumliche Angebotsschwerpunkte in Telgte 39
4.4 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in Telgte 44
4.5 Wohnungsnahe Grundversorgung in Telgte 48
4.6 Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse 53

5 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Telgte 55

6 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Telgte 64
6.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds 64
6.2 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung 66
6.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells 70
6.4 Der zentrale Versorgungsbereich 74
6.5 Ergänzungsstandorte des Einzelhandels in Telgte 80
6.5.1 Ergänzungsstandort Typ A 80
6.5.2 Ergänzungsstandort Typ B 82
6.6 Integrierte (solitäre) Standorte zur Nahversorgung 84
6.7 Fortschreibung der Telgter Sortimentsliste 88
6.8 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung 96

Anhang 104
Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe 106

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Stadt Telgte verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, das vom Büro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung erarbeitet wurde und 2008 vom Rat der Stadt Telgte als städtebauliches Entwicklungskonzept (im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch) beschlossen wurde.

Ein solches konsensfähiges Einzelhandelskonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben dar. Zum einen erleichtert es der Stadt Telgte frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Planvorhaben bzw. Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einschätzen zu können und dient Stadtverwaltung und Politik der Stadt Telgte so als fundierte Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen.
Zum anderen zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandelskonzepts – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Dieses ist mittlerweile mehr als acht Jahre alt, da die flächendeckende Erhebung des Telgter Einzelhandelsbestandes im Mai des Jahres 2007 stattgefunden hat.

Doch nicht nur die Telgter Einzelhandelslandschaft erfährt Veränderungen, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-Novellen) wie auf Landesebene (LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – in Kraft getreten im Juli 2013 mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW) sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt[1].

Auch werden derzeit verschiedene Einzelhandelsprojekte bzw. Ansiedlungsanfragen im Stadtgebiet diskutiert. Vor allem jedoch durch die jahrelange Diskussion um die Bedeutung und den Stellenwert des Bereichs Orkotten sowie unter Berücksichtigung dreier kürzlich abgeschlossener Planverfahren (FNP-Änderung, B-Plan Orkotten I und B-Plan Orkotten II) ergibt sich im Hinblick auf das bestehende Einzelhandelskonzept Aktualisierungsbedarf.

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat der Rat der Stadt Telgte eine aktuelle Einzelhandelsbestanderfassung sowie der Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beauftragt.

[1] zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

Diese Untersuchung soll – unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher, demographischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen als auch betrieblicher Anforderungen – einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Telgte im Allgemeinen und insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie des Ergänzungsstandortes Orkotten im Speziellen entwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Telgte, wie die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und die Sicherung und Weiterentwicklung von funktionsfähigen Grundversorgungsstandorten, eine bedeutende Rolle.

Vor allem soll die Fortschreibung des Konzepts auch die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler wie auch privater Seite erhöhen. Die Stadt Telgte erhält mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept und dem „abschließenden" Stadtratsbeschluss ein „neues" städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie in die Lage versetzt, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen Entscheidungen auf Basis des Einzelhandelskonzepts herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben.[2] Dies wiederum „entlastet" die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als das jeweilige Einzelhandelskonzept für den betrachteten Standort vorgibt.

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Telgte. Darauf aufbauend sind die im Jahr 2008 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzepts (Zielsetzungen, Zentrenhierarchie, Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentsliste sowie Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst worden.

[2] Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 – 4 C 2.07

2 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Telgte stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Telgter Stadtgebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe in zentralen Bereichen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Telgte gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Telgte ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung
Zur erneuten Analyse der Angebotssituation wurde im September 2015 eine flächendeckende **Vollerhebung des Telgter Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung des gesamten Stadtgebiets bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen der Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt. Zwar legen wir bei der Erfassung der Verkaufsflächen einen sehr hohen Grad von Genauigkeit und Sorgfalt an, jedoch kann und soll unsere Bestandserfassung nicht den Anspruch erfüllen, die z.B. an ein DIN-Flächenaufmaß anzulegen sind.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein / Sekt / Spirituosen
	Backwaren / Konditoreiwaren	Backwaren / Konditoreiwaren in Bäckereien
	Fleischwaren	Fleisch- und Metzgereiwaren in Metzgereien
	Getränke	Getränke inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	Schnittblumen (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	Topf- und Zimmerpflanzen für die Innennutzung, Zimmergestecke, Blumentöpfe und Vasen für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	Zoologische Artikel (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel) / lebende Tiere (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien)
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
	Drogeriewaren	Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel), Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher	Bücher inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern)
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	Papier / Büroartikel / Schreibwaren auch Büromaschinen (Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen / Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe		
Bekleidung / Textilien	Bekleidung	Bekleidung, dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte / Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.)
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	Schuhe (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	Glas / Porzellan / Keramik (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). Haushaltswaren (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.).
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
	Musikinstrumente und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)
	Spielwaren	Spielwaren (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör)

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	Angler- und Jagdartikel / Waffen
	Campingartikel	Campingartikel dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	Fahrräder und technisches Zubehör (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer)
	Sportartikel	Sportartikel / -kleingeräte dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	Sportbekleidung (inkl. Reitsportbekleidung) / Sportschuhe
	Sportgroßgeräte	Sportgroßgeräte dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
überwiegend langfristige Bedarfsstufe		
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	Bettwaren / Matratzen (umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Heimtextilien	Heimtextilien dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), Gardinen / Dekostoffe einschließlich Zubehör, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	Teppiche (Einzelware)
	Wohneinrichtungsartikel	Kunstgewerbe (kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse) / Bilder / Bilderrahmen, sonstige Wohneinrichtungsartikel (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
Möbel	Möbel	Möbel dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte	Elektrogroßgeräte dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	Elektrokleingeräte dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör)
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	Bild-und Tonträger (Musik- und Film-CD´s/DVD´s), Computer und Zubehör (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software), Fotoartikel (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), Telekommunikation und Zubehör (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör), Unterhaltungselektronik und Zubehör (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.).
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe	Bauelemente / Baustoffe dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaser-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	Bodenbeläge (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), Eisenwaren und Beschläge (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), elektrotechnisches Zubehör und Elektroinstallationsmaterial (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationsschränke), Farben / Lacke (Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen (inkl. Sonnenschutz), Sanitärartikel (Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen), Tapeten (auch Kleister), Installationsmaterial für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Maschinen / Werkzeuge, sonstige baumarktspezifische Artikel (Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter)
	Gartenartikel und -geräte	Gartenartikel und -geräte (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor) wie z.B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen / Samen	Pflanzen / Samen dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen.
Sonstiges	Erotikartikel	Erotikartikel
	Kinderwagen	Kinderwagen

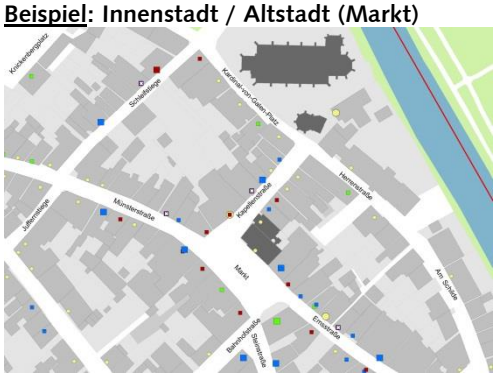
Quelle: eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Telgter Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Aktualisierung der Analyse und Neubewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowie deren Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2007 dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 6.7).

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentraler (Versorgungs)Bereich Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)	**Beispiel: Innenstadt / Altstadt (Markt)** 
Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage" existiert nicht. Im Sinne des Telgter Konzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Telgte städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren, wie z. B. Autobahnen oder Bahngleise, den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.	**Beispiel: Beethovenstraße**
Städtebaulich nicht integrierte Lage Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).	**Beispiel: Lauheide**

Quelle: eigene Zusammenstellung

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Telgter Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Ange-

botsstrukturen in Telgte. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung“

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

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

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

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

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Telgte wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen für die Gesamtstadt einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

„idealtypische" Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

2.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Aktualisierung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das aktuelle einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Telgter Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Kundenherkunftserhebung

Ein wichtiger Baustein zur Betrachtung der Nachfrageseite ist eine Kundenherkunftserhebung zur Bestimmung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsbereichs des Einzelhandelsstandorts Telgte. Diese Erhebung wurde in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Telgte durchgeführt. Hierzu wurden in einem Zeitraum von einer Woche im September 2015 in rund 40 exemplarisch ausgewählten Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Hauptbranche und Größenordnungen im Stadtgebiet (Schwerpunkt Innenstadt) die Postleitzahlen der Wohnorte der jeweils zahlenden Kunden (rd. 8.300 Personen) erfasst.
Hierdurch ergibt sich eine valide empirische Grundlage, die neben anderen Faktoren in die Bestimmung des aktuellen Einzugsgebiets der Stadt Telgte eingeflossen ist (vgl. Kapitel 3.2).

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Telgte im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf dem *zentralen Bereich* Innenstadt. Auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2008 ist eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (sowie des Ergänzungsbereiches Orkotten-Ost) vorgenommen worden. Alle relevanten Standortbereiche wurden entsprechend überprüft und ggf. neu abgegrenzt. Dies geschah vor allem auch mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall auch eine aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Einzelhandelsstandorten sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte[3]
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung

[3] Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden

- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelkonzepts für die Stadt Telgte. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2008 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt (insbesondere Altstadt und Orkotten). Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund einschlägiger Rechtsprechung[4] keine planerische „Abgrenzungsübung" sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.4 Prozessbegleitung

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung des besten Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Telgte wurde dementsprechend durch eine Lenkungsgruppe begleitet:

Diese Lenkungsgruppe hat sich während des Bearbeitungszeitraumes je nach Arbeitsfortschritt getroffen. Hier wurden die Untersuchungsinhalte diskutiert und die jeweiligen Ergebnisse als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte abgestimmt. Zu den Mitgliedern des Telgter Arbeitskreises gehörten neben dem Gutachterbüro Vertreter folgender Institutionen bzw. Gremien:

Name	Institution / Funktion
Herr Ahrens	Telgter Hanse e. V.
Herr Bäumer	Stadt Telgte, Wirtschaftsförderung
Herr Berger	CDU-Fraktion (Ratsmitglied)
Herr Boge	CDU-Fraktion (Ratsmitglied)
Herr Buller	Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland
Frau Eksen	Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland
Herr Ginski	Stadt Telgte, Bauwesen (Fachbereichsleiter)
Frau Greiwe	Bezirksregierung Münster, Dezernat 32
Herr Große Vogelsang	CDU-Fraktion (Ratsmitglied)
Frau Große-Kleimann	Heimatverein Telgte
Herr Hoeing	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

[4] vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

Name	Institution / Funktion
Frau Horstmann	FDP-Fraktion (Ratsmitglied)
Herr Hövelmann	CDU-Fraktion (Ratsmitglied)
Herr Knebelkamp	Bezirksregierung Münster, Dezernat 32
Frau Lipkow	SPD-Fraktion (Ratsmitglied)
Herr Dr. Müller	Heimatverein Telgte
Herr Dr. Pfeiffer	FDP-Fraktion (Ratsmitglied)
Herr Pieper	Bürgermeister der Stadt Telgte
Herr Quandt	Handwerkskammer Münster
Frau Reher	Stadt Telgte, Fachbereich 6 - Planen, Bauen und Umwelt
Herr Reiser	Stadt Telgte, Fachbereich 6 - Planen, Bauen und Umwelt
Herr Resnischek	SPD-Fraktion (Ratsmitglied)
Herr Schlecht	Bezirksregierung Münster, Dezernat 35
Frau von Hagen-Baaken	Westbeverner Krink e. V.
Herr von Lengerke	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
Frau Westbrock	Telgter Hanse e. V.
Herr Woestmeyer	Telgter Hanse e. V.
Herr Woltering	GRÜNE-Fraktion (Ratsmitglied)

An folgenden Terminen wurden entsprechende Sitzungen durchgeführt:

- 1. Arbeitskreis: 21. Oktober 2015
- 2. Arbeitskreis: 03. Februar 2016
- 3. Arbeitskreis: 26. April 2016

Den Teilnehmern der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Einbindung der Politik

Das vom Gutachterbüro vorgelegte Einzelhandelskonzept stellt eine Entscheidungsgrundlage dar, dessen Umsetzung nicht zuletzt auch von der Akzeptanz der politischen Entscheidungsträger in der Stadt Telgte abhängt. Zusätzlich zur Einbindung der politischen Vertreter in den projektbegleitenden Arbeitskreis wurde daher in den zuständigen Fachausschüssen über die jeweiligen Ergebnisse diskutiert.

- Vorstellung und Diskussion der Kernergebnisse der Analyse und der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzepts in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt am ……..

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Telgte eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Telgte auswirken können. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Konzepts werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

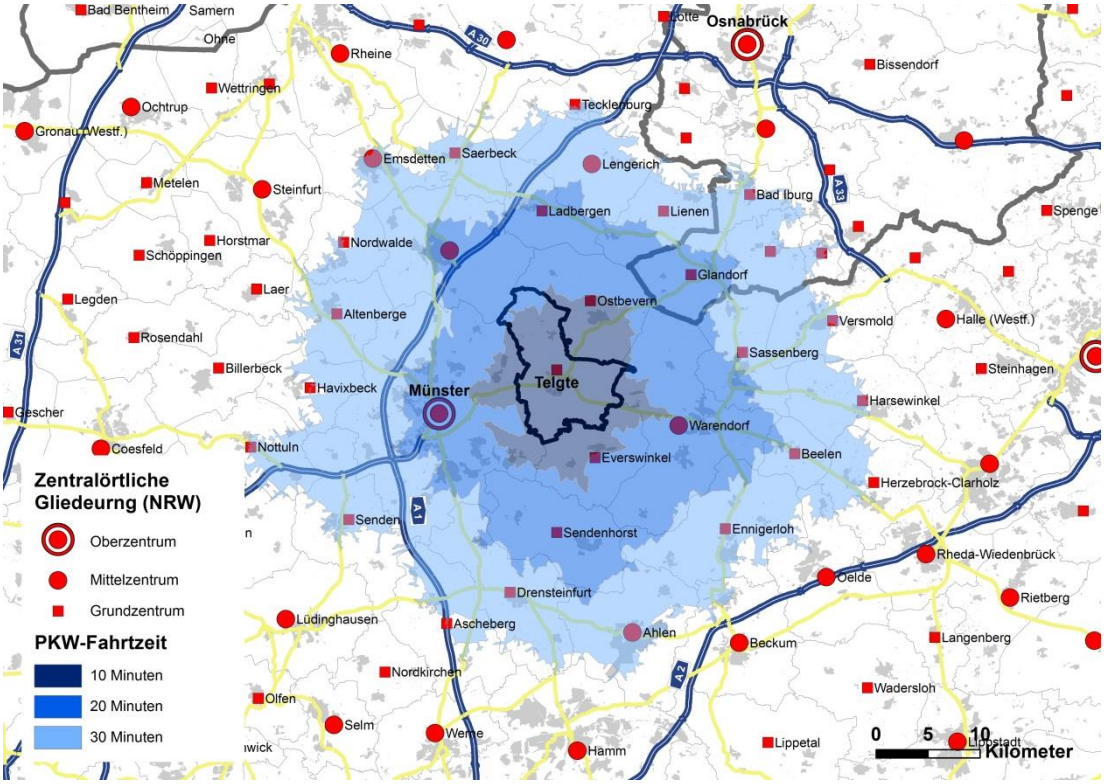
Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die fast 20.000 Einwohner zählende Stadt Telgte liegt im Norden Nordrhein-Westfalens an der Ems in der überwiegend ländlich strukturierten Region des Münsterlandes. Innerhalb des rund 275.000 Einwohner zählenden Kreises Warendorf nimmt Telgte die landesplanerische Versorgungsfunktion eines Grundzentrums ein und liegt unmittelbar östlich des Oberzentrums Münster (rd. 300.000 Einwohner, rd. 12 km westlich) und westlich der mittelzentralen Kreisstadt Warendorf (rd. 37.000 Einwohner, rd. 15 km östlich). Benachbarte Grundzentren sind Ostbevern (rd. 10 km nordöstlich) und Everswinkel (rd. 11 km südöstlich).

Aufgrund der räumlichen Nähe bestehen enge räumlich-funktionale Verflechtungen Telgtes mit den Nachbarstädten Münster und Warendorf. Diese werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. In erster Linie bieten die Bundesstraßen B 51 (Richtung Münster und Osnabrück) und B 64 (Richtung Warendorf / Rheda-Wiedenbrück) gute überörtliche Straßenverbindungen. Anbindungen an das Autobahnnetz bieten vor allem die westlich im Münsteraner Stadtgebiet liegenden Anschlussstellen zur A 1 (Richtung Bremen bzw. Dortmund) sowie zur A 43 (Richtung Recklinghausen / Wuppertal).

Mit den DB-Anschlussstellen in den Bahnhöfen Telgte und Westbevern bestehen Nahverkehrsverbindungen in regelmäßiger Taktung Richtung der Oberzentren Münster, Osnabrück und Bielefeld (über Warendorf). Das Oberzentrum Münster und das Mittelzentrum Warendorf sind dabei jeweils in rund 15 Minuten Fahrtzeit erreichbar. Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang die zentrale, innerstädtische Lage des Telgter Bahnhofes, die auswärtigen Kunden den Besuch in der Innenstadt mit der Bahn ermöglicht. Darüber hinaus bieten Regionalbuslinien Verbindungen in benachbarte Orte der Region, die jedoch, wie auch das innerkommunale ÖPNV-Netz aus Tagesbuslinien (wie in ländlich strukturierten Regionen mit geringer Bevölkerungsdichte üblich) von eher nachrangiger Bedeutung für Versorgungskäufe sind.

Karte 1: Lage der Stadt Telgte in der Region und PKW-Fahrtzeit-Isochronen



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA
Ermittlung der Fahrtzeit-Isochronen mit ArcGIS 10

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die Stadt Telgte entstand in ihrer heutigen Form im Zuge der kommunalen Gebietsreform in NRW durch die Eingemeindung der ehemals eigenständigen Gemeinde Westbevern.

Das Stadtgebiet umfasst rund 90 km² und ist größtenteils durch landwirtschaftliche Freiflächen geprägt. Siedlungsschwerpunkt ist der Kernort Telgte. Die Ortsteile Westbevern-Dorf (ca. 1.650 Einwohner) und Westbevern-Vadrup (ca. 2.150 Einwohner) dienen vorwiegend als Wohnstandorte und weisen aufgrund der geringen Mantelbevölkerung nahezu keine eigenständigen Versorgungsstrukturen auf. Historischer Siedlungskern sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt Telgte ist die zentral im Siedlungskern liegende Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen.

Gewerbliche und industrielle Nutzungen sind vor allem im westlich der B 51 sowie südlich der Bahnlinie Münster – Warendorf im Bereich um den Orkotten, der auch als Einzelhandelsstandort von Bedeutung für die Telgter Bevölkerung ist.

Insgesamt ist Telgte durch diese zusammenhängende und kompakte Siedlungsstruktur geprägt. Neben der zentral gelegenen Innenstadt existieren keine größeren Neben- bzw. Stadtteilzentren. Die kleinteilige, historische Baustruktur in der Innenstadt begünstigte in Vergangenheit jedoch die Entwicklung von Grundversorgungsangeboten mit größeren Einzelhandelsbetrieben (v. a. Lebensmittelmärkte) außerhalb der Innenstadt.

Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur Telgtes

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Telgte

Durch die über 600 Jahre alte Pieta in der Wallfahrtskapelle gilt Telgte mit jährlich über 150.000 Pilgern als bedeutendster Wallfahrtsort des Münsterlandes. Auch aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage und der zahlreichen Rad- und Wanderwege entlang der Flussläufe Ems und Bever sowie der kulturellen Anziehungspunkten, wie Krippen- oder Kornbrennereimuseum, ist Telgte daher ein beliebtes Ausflugs- bzw. Wallfahrtsziel für auswärtige Besucher.

3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Telgte

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbezie-

hungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Telgte, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Neben der regionalen Wettbewerbssituation, siedlungsräumlicher, verkehrlicher sowie sozioökonomischer Rahmenbedingungen fließen hier auch die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung (vgl. Kapitel 2) ein. Die dort ermittelten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungszahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die verhältnismäßige Bedeutung der Stadt Telgte als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage dieser sogenannten „Kundenherkunftskoeffizienten“ sowie unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und der Einordnung bzw. Bewertung von Konkurrenzstandorten lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Telgte wie folgt abgrenzen:

Kerneinzugsgebiet

Als Kerneinzugsgebiet für den Einzelhandel im Grundversorgungszentrum Telgte bietet die Stadt Telgte mit ihren Ortsteilen Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadrup selbst ein Kundenpotenzial von fast 20.000 Einwohnern. Knapp drei Viertel und damit der überwiegende Anteil der während der Kundenherkunftserhebung befragten Kunden stammen aus diesem Kerneinzugsgebiet. Dieser hohe Anteil spiegelt die Grundversorgungsfunktion der Stadt Telgte wider.

Näheres Einzugsgebiet

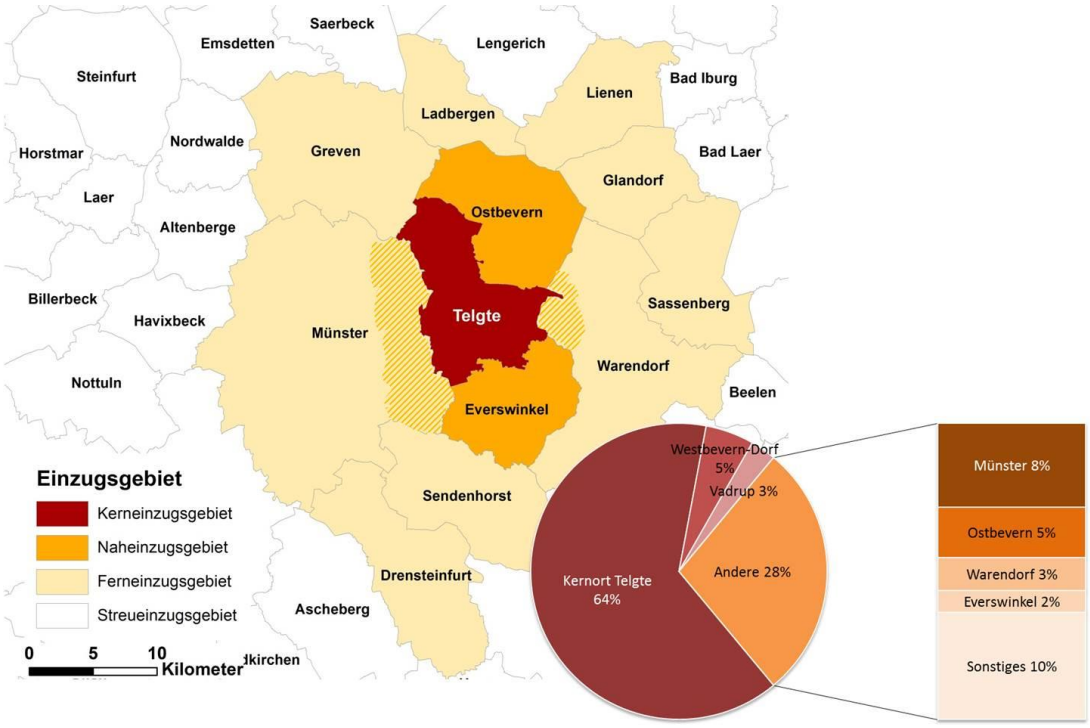
Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel kleinere Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zu Telgte liegen und aufgrund der räumlichen Nähe noch eine gewisse Orientierung zum Einkaufsstandort Telgte aufweisen. Dazu zählen in erster Linie die Kommunen Ostbevern und Everswinkel sowie die im Osten des Münsteraner Stadtgebietes liegenden Stadtteile Handorf und Wolbeck oder der westliche Warendorfer Ortsteil Einen-Müssingen. Vor dem Hintergrund der im Verhältnis geringeren Einwohnerzahlen dieser Gemeinden bzw. Stadt- / Ortsteile stellt Telgte einen gut erreichbaren Versorgungsstandort mit attraktiver Angebotsausstattung dar.

Rund 18 % der Telgter Kunden stammen aus dem näheren Einzugsgebiet, in dem rund 40.000 Einwohner leben. Der größte Anteil der auswärtigen Kunden kommt aus dem Münsteraner Stadtgebiet (~8 %) bzw. aus Ostbevern (~ 5 %). Gemessen an den Einwohnerzahlen der gesamten Stadt / Gemeinde weisen nur Ostbevern und Everswinkel eine nennenswerte Einkaufsorientierung zugunsten des Telgter Einzelhandels auf und sind somit in ihrer Gesamtheit dem unmittelbaren näheren Einzugsbereich zuzuordnen.

Eingeschränkt wird das Telgter Einzugsgebiet vor allem durch das benachbarte Mittelzentrum Warendorf sowie das Oberzentrum Münster, die mit ihren wesentlich breiteren und tieferen Ein-

zelhandelsangeboten eine deutlich größere Ausstrahlungskraft und entsprechend einen größeren Verflechtungsbereich / Einzugsbereich aufweisen.

Karte 3: Einzugsbereich des Telgter Einzelhandels



Quelle: Eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Weiteres Einzugsgebiet (Ferneinzugsgebiet/Streueinzugsgebiet)

Das Fern- bzw. Streueinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die eine wesentlich deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Telgte ausgerichtet sind. Obwohl in einer 20-30 PKW-Minuten Fahrtzeitisochrone um Telgte rund 500.000 Einwohner leben, sind das Kundenaufkommen und dementsprechend auch die Kaufkraftabschöpfung aus diesen Herkunftsgebieten relativ gering. Es ist zu berücksichtigen, dass sich die Anteile an dem Kaufkraftpotenzial, die durch den Einzelhandel in Telgte abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung verringern. Dies gilt insbesondere für die Gebiete, die eine vergleichsweise geringe Entfernung zu besser ausgestatteten Angebotsstandorten (v. a. Münster, Osnabrück, Warendorf) aufweisen. Daneben umfasst dieses Kundenpotenzial auch sogenannte „Streuumsätze" des Telgter Einzelhandels, das heißt „Zufallskäufe" von Personen außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes.

Aus dem erweiterten Einzugsgebiet stammen etwa 10 % der Telgter Kunden.

Insgesamt konnten die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung aus dem Jahr 2007 weitgehend bestätigt werden. Neben dem Kerneinzugsgebiet Telgte weisen vor allem Kunden aus Ostbevern und Everswinkel sowie ferner Münster-Handorf, Münster-Wolbeck und Warendorf (v. a. Einen-Müssingen) eine starke räumliche Einkaufsorientierung auf dem Einzelhandelsstandort Telgte auf. Gleichwohl der Anteil der "auswärtigen" Kunden um einige Prozentpunkte höher ausfällt, als 2007, ist der tatsächliche „Naheinzugsbereich" des Telgter Einzugsgebiets unverändert.

3.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

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

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial stellt sich für die Stadt Telgte folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Telgte

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Telgter Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.399	47,1
Blumen (Indoor) / Zoo	118	2,3
Gesundheits- und Körperpflege	385	7,6
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	198	3,9
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	*3.100*	*60,9*
Bekleidung	578	11,4
Schuhe / Lederwaren	154	3,0
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	74	1,5
Spielwaren / Hobbyartikel	132	2,6
Sport und Freizeit	113	2,2
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	*1.052*	*20,6*
Wohneinrichtung	131	2,6
Möbel	324	6,3
Elektro / Leuchten	177	3,5
Elektronik / Multimedia	440	8,6
Medizinische und orthopädische Artikel	80	1,6
Uhren / Schmuck	82	1,6
Baumarktsortimente	487	9,6
Gartenmarktsortimente	89	1,7
Überwiegend langfristiger Bedarf	*1.810*	*35,5*
Sonstige	*37*	*0,7*
Kaufkraftpotenzial Gesamt	**5.998**	**117,8**

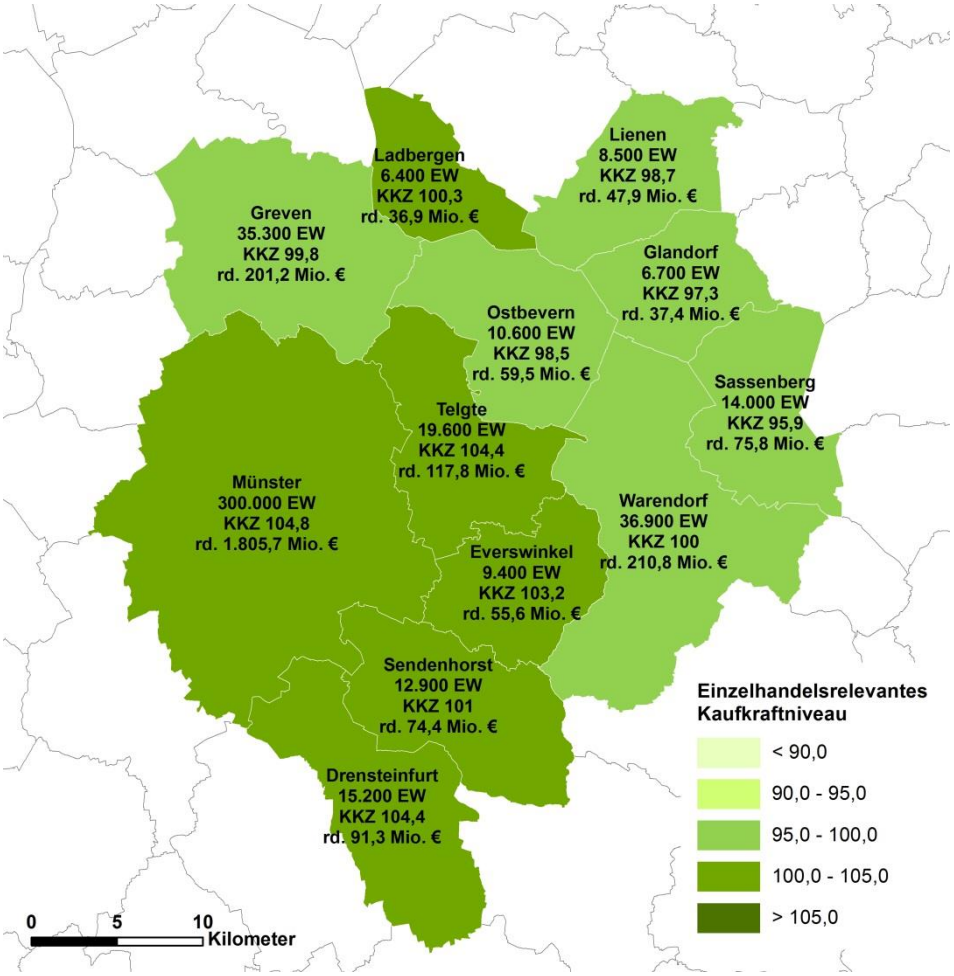
Quelle: Eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015, Köln, 2015

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Telgte zu Grunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten

Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Telgte vom Bundesdurchschnitt (=100) an. Derzeit ergibt sich in Telgte eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 104,4, d.h. dass die Telgter Bevölkerung über ein mehr als 4 % über dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Im Vergleich zum Jahr 2007 (KKZ: 98,1) ist das Kaufkraftniveau somit deutlich höher und auch das absolute Kaufkraftvolumen ist um rund 19 % gestiegen.[5]

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Telgte im Schnitt leicht über dem Kaufkraftniveau der benachbarten Kommunen liegt.

Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015
(Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)
KKZ = Kaufkraftkennziffer

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** der rund **40.000 Einwohner** im näheren Einzugsgebiet um Telgte beträgt insgesamt rund **240 Mio. Euro**. Je nach Sortimentsgruppe können hier noch relevante Kaufkraftbindungen an den Einzelhandelsstandort Telgte angenommen werden. Im erweiterten Ferneinzugsgebiet leben weitere rund 500.000 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 3 Milliarden Euro. Es sei an dieser Stelle je-

[5] Auf Basis der IFH-Daten (damals: BBE) ergab sich 2007 anhand der damaligen Bevölkerungszahl ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 99 Mio. Euro.

doch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und der Wettbewerbssituation nur sehr geringe Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Telgter Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zu Telgte deutlich sinken.
Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Telgter Einzelhandels sortimentsspezifisch ermittelten Zentralitätswerte (vgl. Kapitel 4).

4 Aktuelle Angebotssituation in Telgte

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Telgte unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem bestehenden Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008. Das heißt: Der zentrale Versorgungsbereich wurde entsprechend seiner damaligen Funktion und Abgrenzung (d.h. Innenstadt inklusive des Ergänzungsbereiches Orkotten-Ost als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches) in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es allerdings möglich, dass sich – entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten einzelhandelsrelevanten und rechtlichen Entwicklungen – Veränderungen in den räumlichen Abgrenzung bzw. Funktionszuweisung ergeben oder damals abgegrenzte Teilbereiche des zentralen Versorgungsbereiches heute nicht mehr als solche definiert werden können. Ebenso können neue Standortkategorien (z. B. Sonderstandorte) hinzugekommen sein (vgl. Kapitel 6).

4.1 Eckdaten des Einzelhandels in Telgte

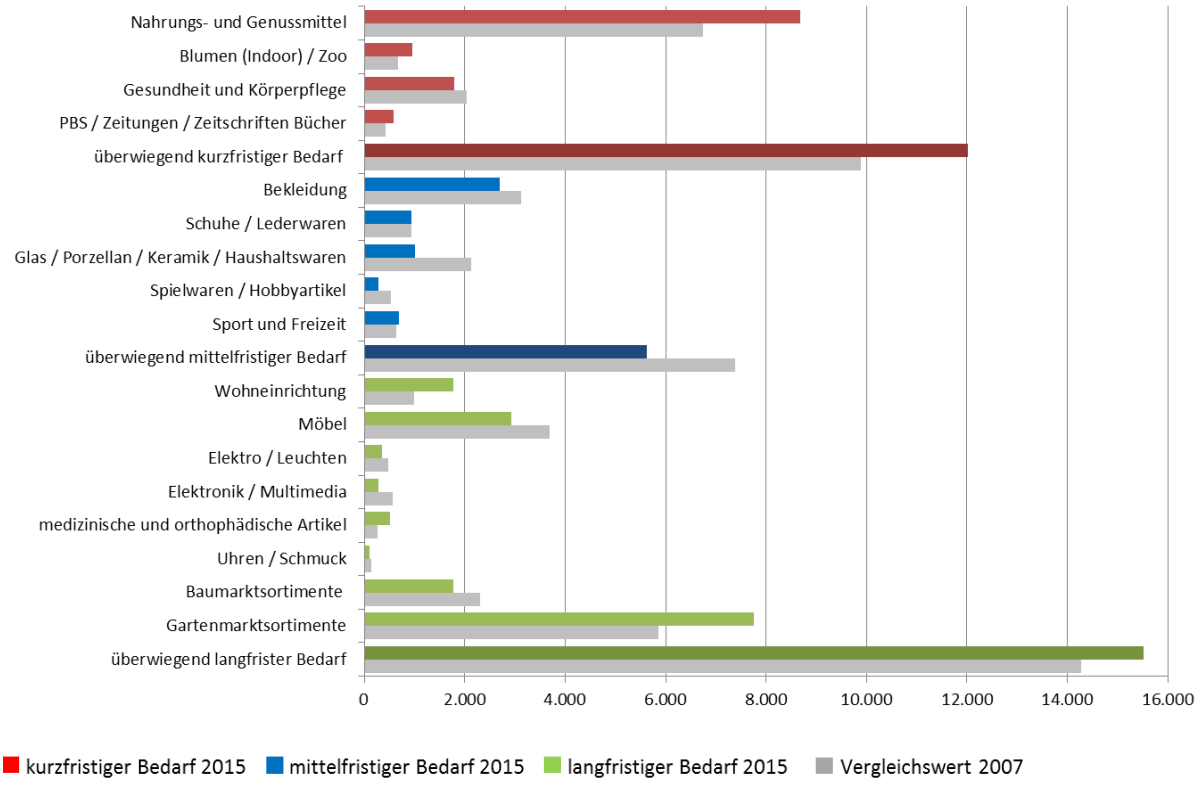
Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentsspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Telgte getroffen werden. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich grundsätzlich auf den Bestand zum Erhebungszeitpunkt (September 2015). Diese wurden teilweise durch nachträgliche Mitteilungen der Wirtschaftsförderung zur aktuellen Leerstandsituation im November 2015 noch einmal aktualisiert. Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Telgte stellen sich zu diesem Zeitpunkt wie folgt dar:

- Es bestehen **143 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kapitel 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **33.200 m²**. Seit der Erhebung im Jahr 2007 ist somit ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 1.600 m² (+5 %) über alle Warengruppen festzustellen. Vor allem in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (+2.000 m²) sowie Gartenmarktsortimente (+1.900 m²) ist ein Zuwachs an Verkaufsfläche zu verzeichnen. Hier schlagen sich vor allem die Verlagerung und Erweiterung von Lebensmitteldiscountern und die Neuansiedlung eines Getränkemarktes am Standort Orkotten sowie ein erweitertes Freiverkaufsflächenangebot im Gartenmarktbereich nieder. Rückläufige Verkaufsflächenausstattungen zeigen sich vor allem in den Warengruppen Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel und Elektronik / Multimedia. Hier spiegeln sich die Betriebsaufgaben einzelner Fachgeschäfte sowie vor allem eines Sonderpostenmarktes wider. In den meisten Warengruppen sind eher marginale Veränderungen des Verkaufsflächenbestandes zu verzeichnen[6] bzw. vermeintliche Rückläufe

[6] vgl. dazu sortimentsspezifische Betrachtungen in den nachfolgenden Kapiteln

und Zuwächse in einzelnen Warengruppen sind durch Verschiebungen in der methodischen Zuordnung einzelner Sortimente zu Hauptwarengruppen zu erklären. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe ist mit 141 Betrieben leicht rückläufig, was den bundesweiten Trend der Angebotskonzentration in größeren Betriebseinheiten entspricht.

Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Telgte – Vergleich 2007 / 2015



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Bestandserhebungen in den Jahren 2007 und 2015

- **Quantitative Angebotsschwerpunkte** liegen auch weiterhin in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 8.700 m² Verkaufsfläche) sowie in den flächenintensiven Branchen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (zusammen rd. 9.500 m² Verkaufsfläche). Aber auch die Leitbranche **Bekleidung** weist mit rund 2.700 m² Verkaufsfläche eine hohe quantitative Bedeutung auf.

- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **233 m²** und ist im Vergleich zu 2007 (205 m²) leicht gestiegen, was den Trend des Flächenwachstums und der Angebotskonzentration in größeren Betriebseinheiten widerspiegelt. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in anderen Grundzentren (306 m²) oder Städten mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern (280 m²) liegt der Wert jedoch noch immer in einem unterdurchschnittlichen Rahmen und deutet auf eine nach wie vor mehrheitlich kleinteilige Angebotsstruktur hin.

- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **1,7 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – leicht über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m² pro Einwohner, was jedoch auch auf einen hohen Anteil von Freiverkaufsflächen im Gartenmarktsortiment zurückzuführen ist

(vgl. auch nachfolgende warengruppenspezifische Betrachtungen). Im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert noch immer leicht unter dem Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit 10.000 – 25.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 1,9 m², der Durchschnittswert aus allen Erhebungen in Grundzentren liegt bei 2,0 m²). In der Gegenüberstellung zur letzten Erhebung (1,6 m²) ist der Wert leicht gestiegen.

In einem warengruppenspezifischen Vergleich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion zeigen sich aus rein quantitativer Sicht zunächst überwiegend normale Angebotsausstattungen in einem durchschnittlichen Rahmen. Unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen zeigen sich am ehesten in den Bereichen Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel, Möbel und Elektro / Leuchten / Elektronik / Multimedia:

Tabelle 5: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich

Warengruppe	Verkaufsfläche je Einwohner	
	Telgte (rd. 19.650 Einwohner)	Städte mit 10.000 – 25.000 Einwohnern (Durchschnitt)
Nahrungs- und Genussmittel	0,45	0,43
Blumen (Indoor) / Zoo	0,05	0,05
Gesundheit und Körperpflege	0,09	0,08
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	0,03	0,03
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	0,62	0,59
Bekleidung	0,14	0,17
Schuhe / Lederwaren	0,05	0,05
GPK** / Haushaltswaren	0,05	0,08
Spielwaren / Hobbyartikel	0,01	0,03
Sport und Freizeit	0,04	0,04
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	0,29	0,36
Wohneinrichtung	0,09	0,08
Möbel	0,15	0,32
Elektro / Leuchten	0,02	0,04
Elektronik / Multimedia	0,01	0,03
Medizinische und orthopädische Artikel	0,03	0,02
Uhren / Schmuck	0,01	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,48	0,44
Überwiegend langfristiger Bedarf	0,79	0,93
Gesamtsumme	**1,70**	**1,90**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von eigenen primärstatistischen Einzelhandelserhebungen durch Junker + Kruse
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,
** Glas, Porzellan, Keramik, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Telgte, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 6 aufgeführt dar:

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Telgte nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m² (gerundete Werte)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	8.750	41,1	0,87
Blumen (Indoor) / Zoo	950	2,2	0,93
Gesundheit und Körperpflege	1.800	10,0	1,33
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	600	2,6	0,67
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	12.100	55,9	0,92
Bekleidung	2.700	7,7	0,68
Schuhe / Lederwaren	950	3,2	1,06
GPK* / Haushaltswaren	1.000	2,0	1,34
Spielwaren / Hobbyartikel	300	0,8	0,32
Sport und Freizeit	700	1,9	0,86
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.650	15,6	0,76
Wohneinrichtung	1.800	2,9	1,12
Möbel	2.950	3,7	0,58
Elektro / Leuchten	350	1,3	0,36
Elektronik / Multimedia	300	2,0	0,23
Medizinische und orthopädische Artikel	500	3,2	2,00
Uhren / Schmuck	100	1,0	0,59
Baumarktsortimente	1.800	2,6	0,27
Gartenmarktsortimente	7.750	7,7	4,43
Überwiegend langfristiger Bedarf	15.550	24,1	0,68
sonstige	< 50	0,1	0,08
Gesamtsumme	**33.200**	**95,7**	**0,81**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Telgte, September 2015; gerundete Werte
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,
** Glas, Porzellan, Keramik, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Dem in der Stadt Telgte vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 118 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 96 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,81** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt rund 19 % unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit per Saldo Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte in der Region nachweisbar. Dies ist zunächst – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – angesichts der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt als Grundzentrum und unter Berücksichtigung der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation (z. B. Nähe zum Oberzentrum Münster, aber auch zum benachbarten Mittelzentrum Warendorf) grundsätzlich nicht negativ zu beurteilen.

Zwar ist gegenüber dem Jahr 2008 (rd. 83 Mio. Euro) eine positive Umsatzentwicklung (+15 %) zu beobachten, jedoch stieg das Kaufkraftvolumen in diesem Zeitraum noch stärker (+ 19 %) an. Dementsprechend liegt die Zentralität über alle Warengruppen leicht niedriger als im Jahr 2008 (0,84).

- Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion Telgtes deuten aus rein quantitativer Sicht am ehesten die Zentralitätswerte in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher, Spielwaren / Hobbyartikel und Baumarktsortimente sowie Elektrogeräte / Leuchten und Elektronik / Multimedia auf ein leicht defizitäres Angebot hin. Weiterführende Betrachtungen hierzu erfolgen in den weiteren Analyseschritten zur qualitativen bzw. strukturellen sowie räumlichen Angebotsstruktur in Telgte. Die daraus abgeleiteten Aussagen zu Entwicklungsperspektiven des Telgter Einzelhandels erfolgen in Kapitel 5 dieser Untersuchung.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Einzelhandelsangebot der Stadt Telgte daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

4.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in Telgte

Das Einzelhandelsangebot in Telgte weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit rund 8.750 m² entfällt der größte Einzelanteil (rd. 26 %) der Gesamtverkaufsfläche in Telgte auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (43 Betriebe, ca. 30 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) eine quantitative Rolle spielen. Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel nimmt mit rund 41 Mio. Euro den größten Einzelanteil (43 %) am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Auch die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,45 m² liegt sowohl über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,40 m² als auch leicht über dem Vergleichswert aus Kommunen vergleichbarer Größenordnung[7] von 0,43 m² pro Einwohner. Diese Werte zeigen aus rein quantitativer Sicht zunächst einen normalen bis guten Ausstattungsgrad in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und unterstreichen die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte.

- **Seit** der Einzelhandelsuntersuchung im Jahr **2008** ist das sortimentsspezifische Verkaufsflächenangebot deutlich gestiegen (rd. 29 %), was insbesondere an Verkaufsflächenerweiterungen von einzelnen Lebensmitteldiscountern im Zuge von Standortverlagerungen (Aldi, Penny) sowie der Neuansiedlung eines Getränkemarktes liegt. Auch der geschätzte Umsatz

[7] Quelle: J+K Datenbank aus eigenen Erhebungen in Städten zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern in den vergangenen 5 Jahren

in der Branche Nahrungs- und Genussmittel ist um rund 15 % gestiegen. Ein noch deutlicherer Anstieg von rd. 23 % ist im gleichen Zeitraum jedoch beim sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen festzustellen (vgl. auch Kapitel 3.3). Entsprechend ist die sortimentsspezifische Zentralität in dieser Warengruppe seit dem Jahr 2008 (0,93) leicht auf 0,87 gesunken. Per Saldo sind demnach noch immer leichte Kaufkraftabflüsse in dieser Warengruppe festzustellen.

- Mit einem Verbrauchermarkt (Rewe Ihr Kaufpark), zwei Supermärkten (K+K, Edeka) und vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Netto, Penny) sowie diversen Getränkemärkten, Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht eine gute **Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmitteleinzelhandel** in Telgte. Einige der Märkte entsprechen hinsichtlich Betriebsgrößen und Warenpräsentation jedoch nicht mehr den modernen Standards der Betreiber, so dass diesbezüglich teilweise bereits Erweiterungsabsichten formuliert worden sind.

- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln aus rein quantitativer Sicht zunächst eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Telgte wider. Rund 1.800 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege.** Mit rund 0,09 m² Verkaufsfläche je Einwohner besteht hier eine für Städte dieser Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion weitgehend marktübliche Verkaufsflächenausstattung (Schnitt: 0,08 m² / EW)[8]. Bedeutendste Anbieter dieser Warengruppe sind die Drogeriemärkte Rossmann und dm, die durch ihre Kundenfrequenzen eine positive Wirkung als Frequenzerzeuger für die sie umgebenden Einzelhandelslagen haben. Das weitere sortimentsspezifische Fachangebot besteht neben einem Fachgeschäft vor allem in einigen Apotheken. Darüber hinaus finden sich Gesundheits- und Körperpflegeartikel vor allem als Nebensortimente der Lebensmittelanbieter, wo sie maßgeblich zur wohnortnahen Grundversorgung der Telgter Bevölkerung beitragen.

- **Gegenüber** der Untersuchung aus **dem Jahr 2008** (rd. 2.000 m² Verkaufsfläche) ist das Verkaufsflächenangebot in dieser Warengruppe leicht rückläufig (-12 %). Neben diversen kleinteiligen Veränderungen schlagen sich hier vor allem die insolvenzbedingten Schließungen der Drogeriemärkte Schlecker und Ihr Platz nieder. Dem gegenüber steht die Nachnutzung des Ihr-Platz Ladenlokals durch einen Rossmann-Drogeriemarkts in der Innenstadt sowie die Verkaufsflächenerweiterungen einiger Lebensmittelmärkte (und somit auch des dort vorhandenen Drogeriewarenangebots). Trotz des insgesamt rückläufigen Verkaufsflächenangebots konnten die bestehenden Anbieter das wegfallende Angebot kompensieren: Angesichts der im Schnitt deutlich höheren Flächenproduktivität der modernen Drogeriemarktanbieter ist sogar von einem deutlichen Umsatzzuwachs in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (+ 90 %) auszugehen.
  Die sortimentsspezifische Zentralität von 1,33 zeigt eine sehr gute Angebotsausstattung, die eine „Vollversorgung" der eigenen Bevölkerung (Zielzentralität: 1,0) sogar übersteigt und auf deutliche Kaufkraftzuflüsse hinweist.

- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** konzentriert sich das Angebot von insgesamt fast 1.000 m² Verkaufsfläche vor allem bei einzelnen Fachmärkten (Walter Blumenatelier Lauheide und Raiffeisenmarkt). Neben einem Blumenfachgeschäft in der Innenstadt ist das sortimentsspezifische Angebot ansonsten überwiegend in den Randsortimenten der Le-

[8] Junker + Kruse Datenbank; eigene Erhebungen in Städten der Größenordnung 10.000 – 25.000 Einwohner.

bensmittel- und Drogeriemärkte (Tierfutter und Schnittblumen) zu finden. Gegenüber dem Jahr 2007 ist ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 300 m² zu verzeichnen. Insgesamt ist ein gutes Grundversorgungsangebot zu konstatieren.

- In der Warengruppe **Papier / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** ist ein Verkaufsflächenangebot von rund 600 m² vorhanden. Das Angebot umfasst Fachangebote wie Buch-, Presse- oder Schreibwarenhandel, aber auch Randsortimentsangebote (Schreibwaren und Zeitschriften in Lebensmittelmärkten) und Angebote in Tankstellenshops und preisorientierten Fachdiscountern (z. B. Tedi / Kodi). In der Gegenüberstellung zum Jahr 2008 sind trotz leichter Steigerungen keine signifikanten Veränderungen des Angebots festzustellen. Der Zentralitätswert ist mit 0,67 nahezu konstant (2008: 0,64) und zeigt noch immer deutliche Kaufkraftabflüsse von mehr als einem Drittel der sortimentsspezifischen Kaufkraft der Wohnbevölkerung. In diesem Wert spiegelt sich die Konkurrenz zum Angebot in nahegelegenen Wettbewerbsstandorten (Münster / Warendorf) aber auch der zunehmende Angebotsanteil des Online-Versandhandels wider. Positiv zu werten ist die Konzentration an qualitativem Facheinzelhandel in der Innenstadt.

Insgesamt entfällt mit rund 12.000 m² mehr als ein Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und mehr als die Hälfte des Umsatzes im Telgter Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 0,92 per Saldo leichte Kaufkraftabflüsse. Insgesamt ist eine gute strukturelle Angebotsmischung zu verzeichnen. Lediglich einzelne Lebensmittelanbieter sind hinsichtlich Betriebsgröße und Warenpräsentation nicht mehr zeitgemäß aufgestellt.
Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2009 ist ein um mehr als 20 % gestiegenes Verkaufsflächenangebot bei einer in etwa konstanten Zentralität zu verzeichnen.

Detailliertere Aussagen zur wohnortnahen Grundversorgungssituation in Telgte folgen in Kapitel 4.5 dieser Untersuchung.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 2.700 m² Verkaufsfläche (ca. 8 % der Gesamtverkaufsfläche), 22 Einzelhandelsbetrieben (ca. 16 % aller Telgter Betriebe) und fast 8 Mio. Euro Umsatz vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels **Bekleidung**. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,14 m² / Einwohner und die sortimentsspezifische Zentralität von 0,68 weisen zwar auf ein leicht unterdurchschnittliches Angebot und bestehende Kaufkraftabflüsse hin, was jedoch für ein Grundzentrum der Größe Telgtes und unter Berücksichtigung der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation nicht ungewöhnlich ist. Das vorhandene Angebot ist überwiegend kleinteilig strukturiert und durch mittelständische Fachangebote mit geringem Filialisierungsgrad geprägt. Gegenüber 2008 ist ein rückläufiges Verkaufsflächenangebot (-14 %) zu verzeichnen und die Zentralität ist trotz eines nahezu konstanten Umsatzvolumens (-2,5 %) deutlich gesunken (-24 %).

- Die Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** weist mit knapp 1.000 m² Verkaufsfläche aus quantitativer Sicht ein für ein Grundversorgungszentrum gutes Angebot auf. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,05 m² / Einwohner und die sortimentsspezi-

fische Zentralität von 1,06 liegen auf einem guten Niveau. Analog zu den vorstehenden Aussagen für den Bekleidungsbereich, ist auch dieses branchenspezifische Angebot aus struktureller Sicht vor allem durch kleinteilige Fachangebote geprägt. Größter Anbieter ist ein Fachmarkt am Standort Orkotten. Gegenüber 2008 ist das Verkaufsflächenangebot nahezu konstant und der Zentralitätswert (2008: 0,91) gestiegen.

- Ein weiterer Angebotsbaustein der mittelfristigen Bedarfsstufe ist die **Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche und rund 2 Mio. Euro Umsatz. Dieses Angebot beinhaltet zum einen zwar (höherwertige) Fachangebote, vor allem aber Angebote von preisorientierten Billiganbietern (z. B. Tedi, Kodi, Dänisches Bettenlager), Randsortimente oder wechselnde Aktionswaren von Lebensmittelanbietern (v.a. Lebensmitteldiscounter, Tchibo). Trotz der hohen Zentralität (1,34) ist in dieser Branche insgesamt eine eher durchschnittliche bis niedrige Angebotsqualität festzuhalten. Gegenüber 2008 ist auf den ersten Blick ein deutlich rückläufiges Angebot (-53 % Verkaufsfläche) festzustellen. Neben der Betriebsaufgabe des Sonderpostenmarktes Thomas Phillips sind hier jedoch auch methodische Zuordnungen[9] ausschlaggebend.

- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 0,32 die mit deutlichem Abstand niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Etwa mehr als die Hälfte des Verkaufsflächenangebots von rund 300 m² entfällt auf zwei innerstädtische Fachanbieter (Bastelkönig, Hansen am Markt). Darüber hinaus werden Sortimente dieser Warengruppe fast ausschließlich als Aktionsware von Lebensmitteldiscountern oder bei Niedrigpreisanbietern (Tedi, Kodi) angeboten. Gegenüber 2008 ist ein deutlicher Rückgang der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche (-45 %) festzustellen, der vor allem auf kleinteilige Angebotsveränderungen zurückzuführen ist. Das sortimentsspezifische Angebot ist sowohl aus quantitativer wie qualitativer Sicht ausbaufähig. Gleichwohl ist anzumerken, dass der mittelständische Spielwarenhandel in den letzten Jahren verstärkt durch Angebotskonzentrationen in großen Fachmärkten sowie die zunehmende Konkurrenz des E-Commerce geprägt war. Dennoch besitzt dieser Angebotsbaustein eine hohe Bedeutung für eine attraktive innerstädtische Angebotsstruktur.

- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** ist mit rund 700 m² Verkaufsfläche und einem sortimentsspezifischen Umsatz von rund 1,9 Mio. Euro (Zentralität: 0,86) in Telgte vertreten. Neben kleineren Fachangeboten in der Telgter Innenstadt (v. a. Sport Total) prägen auch sehr spezialisierte Angebote (Reit- oder Tauchsport) sowie auch Randsortimentsangebote von Lebensmittelmärkten (v.a. als Aktionswaren) das sortimentsspezifische Angebot in Telgte. Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2009 ist ein weitgehend konstantes Angebot festzustellen. Die rückläufige Zentralität (-18 %) ist vor allem auf das gestiegene Kaufkraftvolumen (+38 %) zurückzuführen.

Mit insgesamt rund 5.650 m² Verkaufsfläche, 38 Hauptsortimentsanbietern und einem Umsatz von rund 16 Mio. Euro (Gesamtzentralität: rd. 0,76) haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen eher geringen Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot in Telgte bei einer für ein Grundzentrum dieser Größenordnung jedoch insgesamt **adäquaten quantitativen Angebotsausstattung**. Die niedrigen Zentralitätswerte sind angesichts der regionalen Wettbewerbssituation und der eingeschränkten Angebotsbreite und -tiefe zunächst nicht als ungewöhnlich einzuordnen. Aus rein quantitativer Sicht zeigt sich am ehesten in der Warengruppe

[9] So werden einige Teilsortimente aktuell der Warengruppe Wohneinrichtung zugeschlagen.

Spielwaren / Hobbyartikel ein leichtes Angebotsdefizit, aus dem sich ein Nachholbedarf ableiten ließe. Das bestehende Angebot ist jedoch vor allem auch Randsortimentsangeboten oder preisorientierte Discountangeboten zuzuordnen. Grundsätzlich sind qualitative bzw. strukturelle Verbesserungen möglich. Positiv ist derzeit das vorhandene Angebot des innerstädtischen (v. a. mittelständischen) Fachhandels zu werten.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Mehr als 15.000 m² Verkaufsfläche entfallen auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Gartenmarktsortimente** (rd. 7.750 m² Verkaufsfläche), **Möbel** (fast 3.000 m²) und **Baumarktsortimente** (rd. 1.800 m²). Diese Flächenanteile repräsentieren jedoch nicht zwangsläufig einen besonderen Stellenwert dieser Warengruppen innerhalb der Telgter Einzelhandelsstrukturen, sondern sind vor allem auf das flächenintensive Angebot der Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente von 0,48 m² (vgl. Tabelle 5) ist jedoch bei einer differenzierten Betrachtung vor allem auf ein überdurchschnittlich umfangreiches Angebot im Bereich **Gartenmarktsortimente** zurückzuführen, das sich vor allem bei großflächigen Gärtnereien / Gartenmarktbetrieben (inkl. weitläufiger Gewächshaus- und Freiverkaufsflächen) konzentriert. Die Zentralität von über 4,4 in dieser Warengruppe zeigt eine überörtliche Ausstrahlungskraft dieser Anbieter innerhalb der Region mit deutlichen Kaufkraftzuflüssen. In der Warengruppe Baumarktsortimente ist hingegen eine niedrige Angebotsausstattung festzustellen. Zwar existieren einige Fachbetriebe, ein breiteres Baumarktsortiment ist jedoch in Telgte nicht vorhanden. Die Zentralität von nur 0,27 zeigt entsprechend eine nur geringe Kaufkraftbindung bei deutlichen Kaufkraftabflüssen in die Region auf.[10]

- Die üblicherweise ebenfalls flächenintensive Branche **Möbel** ist in Telgte mit rund 3.000 m² Verkaufsfläche vertreten. Es existiert kein größerer Möbelmarkt. Die vorhandenen Anbieter bieten zumeist spezielle Teilsortimente wie Polstermöbel, Bad- oder Küchenmöbel oder Antiquitäten an und weisen im Branchenvergleich eher kleine Betriebsgrößen auf. Entsprechend dokumentiert die Zentralität von 0,58 deutlich Kaufkraftabflüsse in die Region. Dabei dürften vor allem die großen namhaften Möbelanbieter (z. B. Ikea Osnabrück, Finke Münster) eine bedeutende Rolle spielen.

- In der Warengruppe **Wohneinrichtung** ist hingegen eine vergleichsweise gute Verkaufsflächenausstattung von rund 1.800 m² festzuhalten. Das Angebot besteht sowohl aus Facheinzelhandelsbetrieben (z. B. Raumausstattung) wie niedrigpreisorientierten Fachmärkten sowie Randsortimentsangeboten.

- Das Angebot in den Warengruppen **Elektro / Leuchten** und **Multimedia / Elektronik** umfasst zusammen rund 750 m² Verkaufsfläche und besteht neben mehreren kleinteiligen Fachgeschäften auch aus Randsortimentsangeboten wie Aktionswaren in Lebensmitteldiscountern oder Niedrigpreisdiscountern. Gegenüber 2008 ist ein Angebotsrückgang (-37 % Verkaufsfläche) vor allem bedingt durch kleinteilige Betriebsaufgaben festzustellen.

[10] Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Telgte eröffnete in dem Leerstand am Standort Orkotten Ost (ehem. Thomas Phillips) ein Baumarkt (Sonderpreis Baumarkt, Eröffnung Juli 2016), welcher in den Datengrundlagen nicht berücksichtigt ist.

- Das Angebot in der Warengruppe **medizinische und orthopädische Artikel** hat sich durch kleinteilige Ergänzungen auf rund 500 m² Verkaufsfläche nahezu verdoppelt und weist mit einer Zentralität von 2,0 einem hohen Ausstattungsgrad auf.
- Das Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe **Uhren / Schmuck** ist aufgrund kleinteiliger Veränderungen leicht rückläufig, mit dem vorhandenen kleinteiligen Fachangebot und einer Zentralität von 0,59 jedoch für ein Grundversorgungszentrum noch immer normal und gut aufgestellt.

Die Verkaufsfläche und Zentralität in den Warengruppen dieser Bedarfsstufe ist gegenüber den Kennzahlen von 2008 insgesamt leicht (rd. 8-9 %) gestiegen. In der Gesamtschau ist ein weitgehend konstantes Angebot zu verzeichnen.

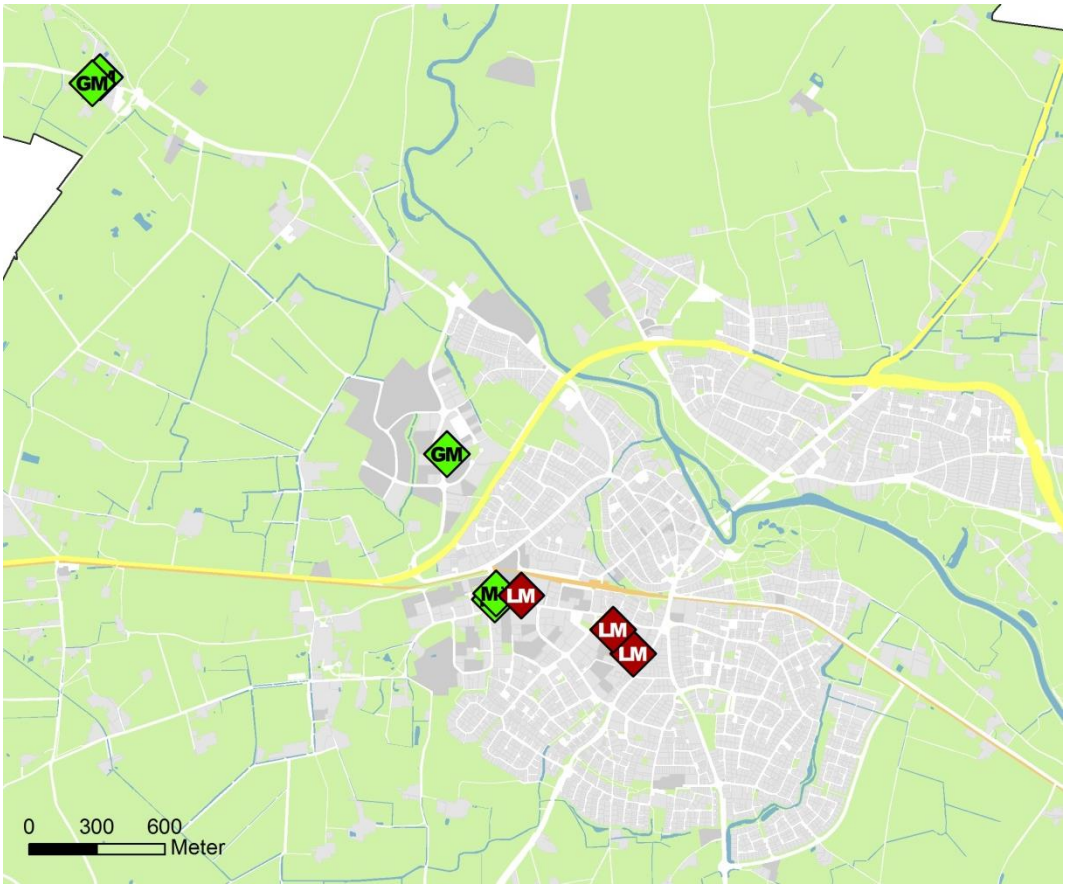
Insgesamt zeigt sich anhand der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenausstattung und der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass in jeder Branche ein gewisses Angebot in Telgte vorhanden ist und überwiegend ein der Grundversorgungsfunktion quantitativ angemessenes Angebot vorliegt. Gleichwohl sind in manchen Branchen hinsichtlich der vorhandenen Angebotsbreite und –tiefe, der Betriebsgrößenstrukturen sowie der Angebotsqualität Möglichkeiten für qualitative wie räumliche Verbesserungen zu erkennen.

Großflächiger Einzelhandel in Telgte

- Aktuell existieren in Telgte **acht großflächige Anbieter**[11] mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 15.000 m². Obwohl diese Betriebe nur rund 6 % aller Anbieter darstellen, umfassen sie fast **45 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots**.
- Drei Betriebe und rund 3.800 m² Verkaufsfläche, d. h. rund ein Viertel der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter, entfällt auf die **Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel**. Hierbei handelt es sich um die Lebensmittelmärkte Rewe Ihr Kaufpark, Edeka und Aldi am Standort Orkotten.

11 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Telgte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Telgte, Stand: September 2015, Kartengrundlage der Stadt Telgte

- Mit rund 8.700 m² Verkaufsfläche entfällt mehr als die Hälfte der Fläche der großflächigen Betriebe auf Anbieter der Hauptbranche **Gartenmarktsortimente**, was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen ist. Insbesondere ein Gartenmarktbetrieb in Lauheide und eine Friedhofsgärtnerei bieten ein Verkaufsflächenangebot von mehr als 7.000 m², wozu jedoch auch Freiverkaufs- und Gewächshausflächen zählen.
- Mit den Anbietern Dänisches Bettenlager und Möbel Theves entfallen die übrigen zwei großflächigen Anbieter auf die Branche **Möbel**. Beide sind im westlichen Teil des Orkottens ansässig.
- Großflächige Anbieter mit **zentrenrelevantem Kernsortiment** existieren – mit Ausnahme der oben genannten Lebensmittelmärkte – in Telgte nicht.

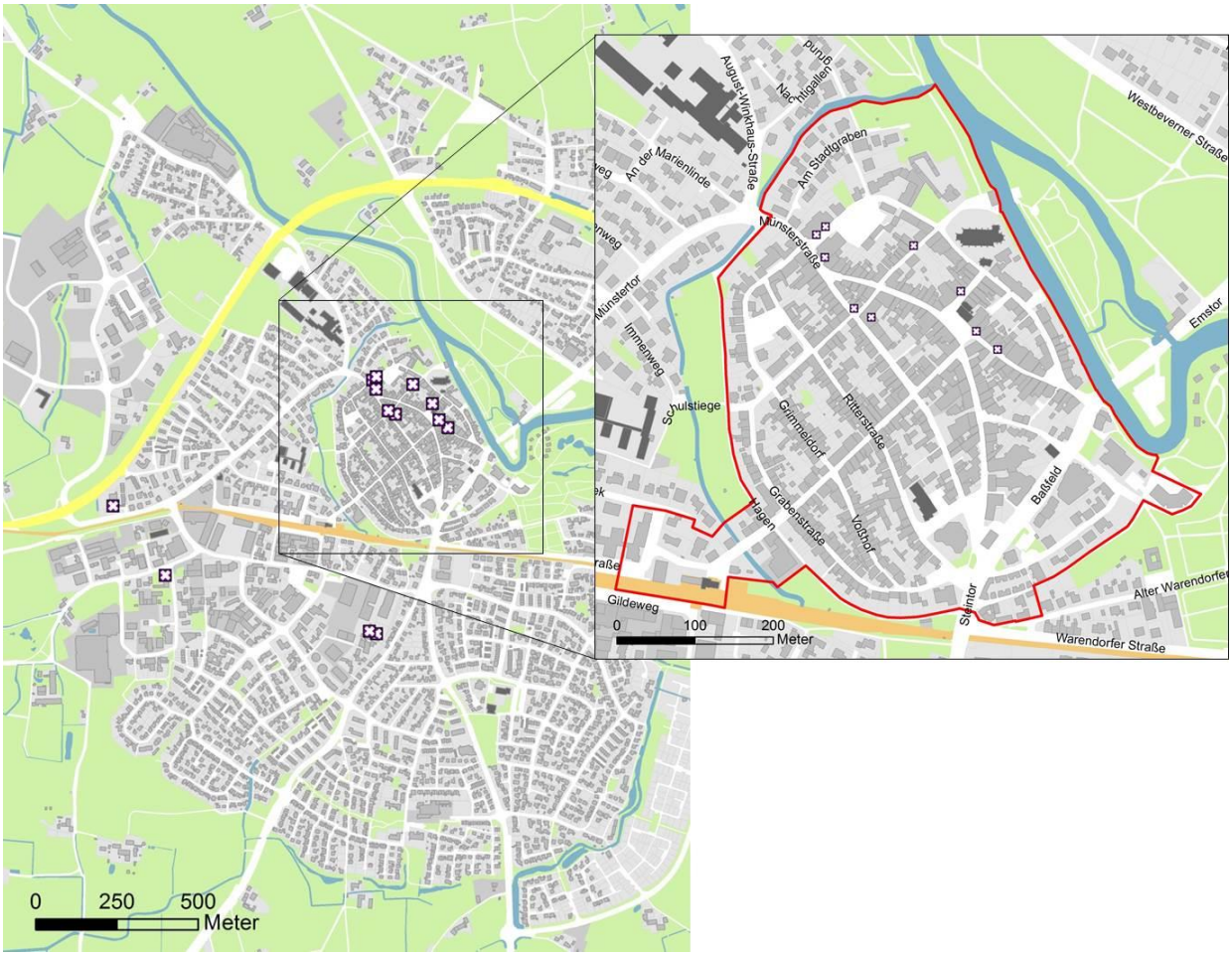
Leerstände in Telgte

- Zum Erhebungszeitpunkt September 2015[12] bestehen im Telgter Stadtgebiet **13 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche von rund 4.200 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 8 % der Ladenlokale und rund 11 % der Verkaufsfläche.

[12] Teilaktualisierung November 2015

- Rund 70 % der Ladenleerstände (neun Ladenlokale) liegen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt. Bezogen auf die Innenstadt beträgt die Leerstandsquote rund 10 % der Ladenlokale und 15 % der Fläche. Eine räumliche Konzentration von Leerständen ist insbesondere im westlichen Teil der Münsterstraße (u. a. ehem. Ladenlokal Schlecker) zu beobachten.
- „Prominente" Leerstände außerhalb der Innenstadt sind die Immobilien des ehemaligen Aldi-Marktes am Standort Orkotten Ost sowie die Immobilie des ehemaligen Penny-Marktes am Münstertor.[13]

Karte 6: Leerstände in Telgte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im September 2015; aktualisiert für den Innenstadtbereich im November 2015; Kartengrundlage der Stadt Telgte

4.3 Räumliche Angebotsschwerpunkte in Telgte

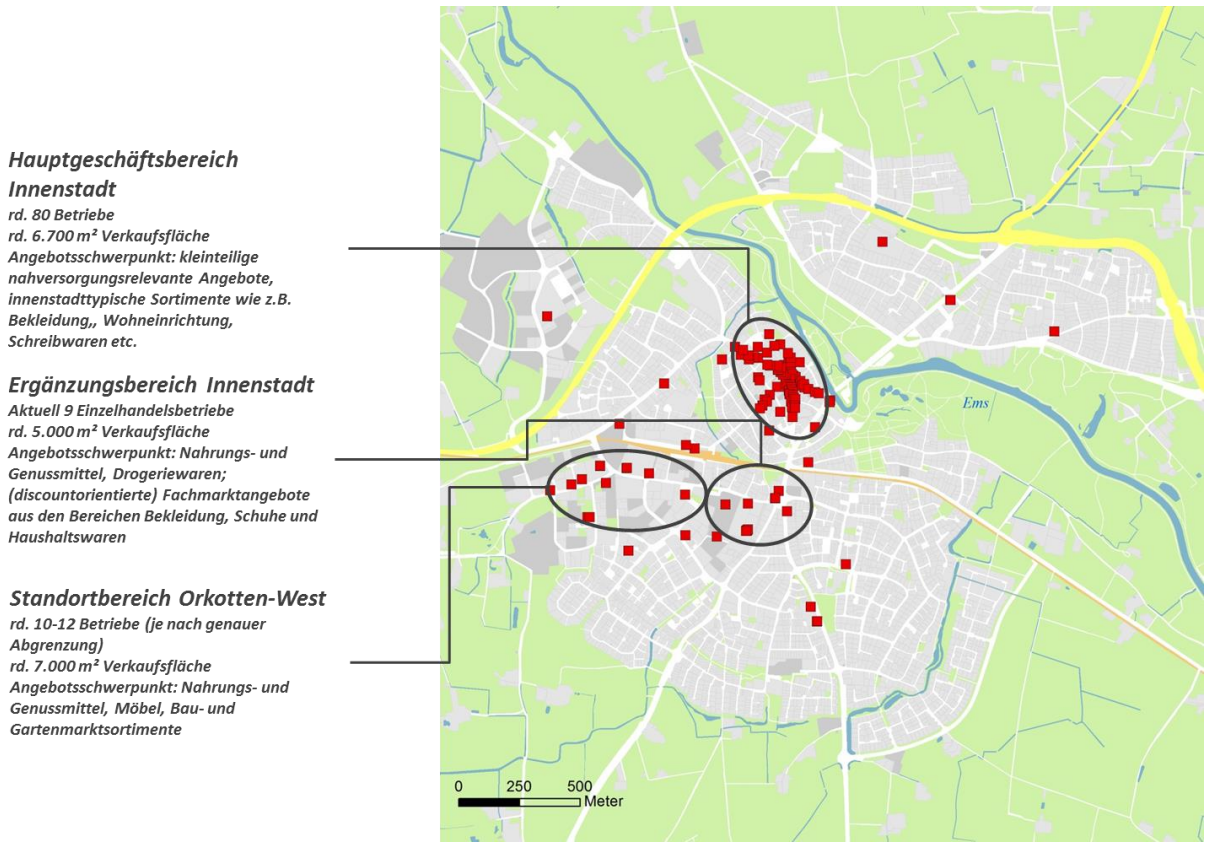
Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Telgter Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Telgte kristallisieren sich folgende **räumlich funktionale Angebotsschwerpunk-**

[13] Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Telgte eröffnete in dem Leerstand am Standort Orkotten Ost (ehem. Thomas Phillips) ein Baumarkt (Sonderpreis Baumarkt, Eröffnung Juli 2016), welcher in den Datengrundlagen nicht berücksichtigt ist.

te heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind. Dabei handelt es sich in erster Linie um

- den **Hauptgeschäftsbereich** in der Telgter **Innenstadt,**
- den 2008 definierten **Ergänzungsbereich** der Innenstadt am Standort **Orkotten-Ost** sowie
- den **Sonderstandort Orkotten West.**

Karte 7: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Telgte und räumliche Angebotsschwerpunkte



Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlagen der Stadt Telgte
Räumliche Zuordnung gemäß der Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008

Die Telgter Innenstadt

Die Telgter **Innenstadt** bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Telgte. Sie umfasst im Wesentlichen den historischen Stadtkern zwischen der Ems, dem Böhmer Bach und dem Verlauf der ehemaligen Befestigungsanlagen im Bereich Hagen. Innerhalb dieses Stadtbereiches prägt die kleinteilige, teilweise historische Altstadtbebauung das Stadtbild. Eine hohe Nutzungsdichte mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen und Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist insbesondere im **Geschäftszentrum** um den Markt festzustellen.

Aus einzelhandelsseitiger Sicht bilden die vom Markt abzweigenden, als Fußgängerzone gestalteten Abschnitte der Steinstraße, der Emsstraße, der Münsterstraße und der Kapellenstraße zusammen mit dem Markt selbst die **Hauptlage** des innerstädtischen Geschäftszentrums, die sich durch eine hohe Einzelhandelsdichte auszeichnet. Der zentrale Marktplatz stellt einen wichtigen

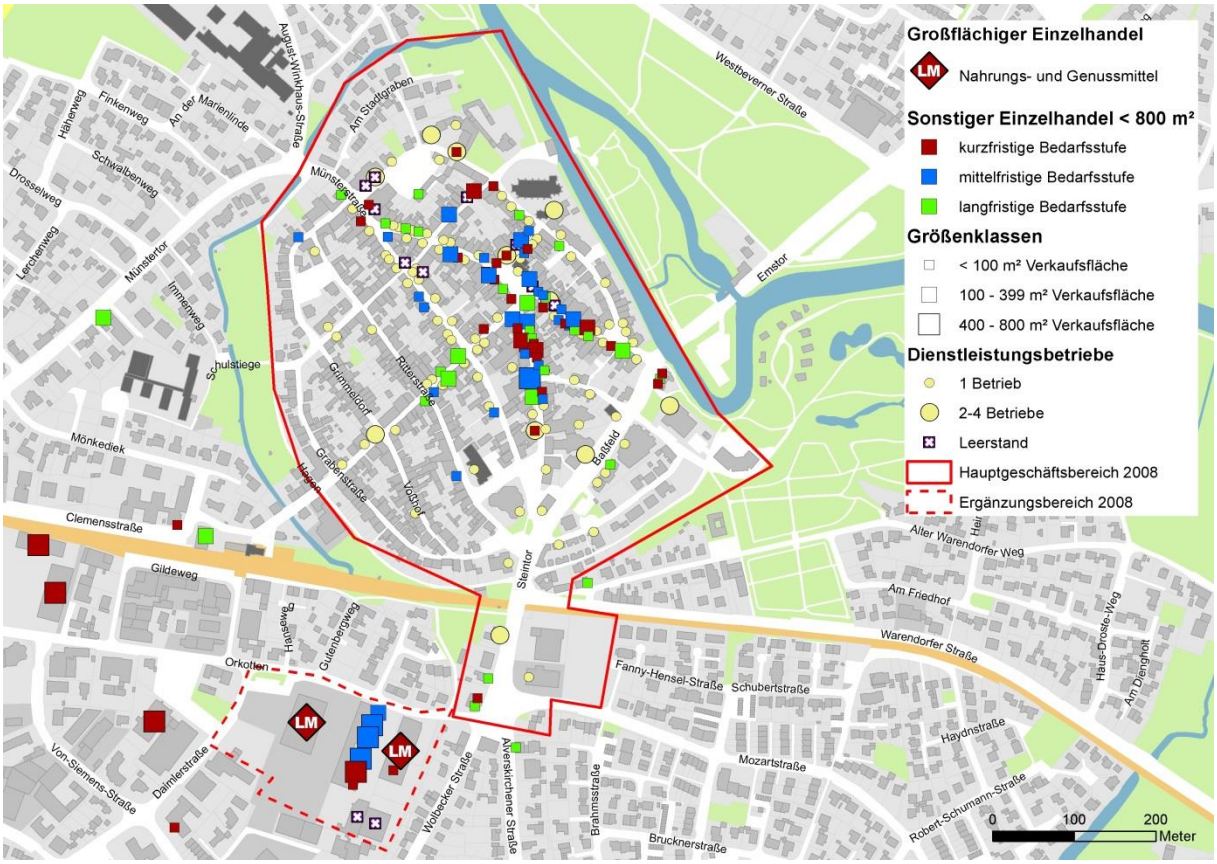
Ankerpunkt im engen Geflecht der innerstädtischen Straßen, Gassen und Plätze dar. Er ist zugleich wichtiger Einzelhandelsstandort (u. a. Modehaus Böhmer, Böttcherhus, Hansen am Markt) und durch die vorhandenen gastronomischen Nutzungen auch Treff- und Identifikationspunkt der Stadt.

Nebenlagen bilden die Bahnhofsstraße, die westliche Münsterstraße, die östliche Emsstraße und der Bereich Baßfeld und südliche Steinstraße. Mit zunehmender Entfernung vom Markt lässt der Einzelhandelsbesatz deutlich nach und ist verstärkt mit Dienstleistungen und Wohnnutzungen durchmischt.

Das Einzelhandelsangebot in der Telgter Innenstadt umfasst rund 80 Einzelhandelsbetriebe auf rd. 6.700 m² Verkaufsfläche. Das vorhandene Angebot übernimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion für Telgte. Die kleinteilige Angebotsstruktur ist vor allem durch mittelständische und höherwertige Fachangebote, insbesondere aus dem Bereich Bekleidung geprägt. Im Zusammenspiel mit der historischen Bebauungsstruktur und der attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität mit einer freundlichen Einkaufsatmosphäre. Aufgrund der kleinteiligen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen sind kaum größere Ladenlokale zu finden, so dass größere Magnetbetriebe u. a. in Form bekannter Filialisten kaum zu finden sind. Als Magnetbetrieb fungiert am ehesten der Drogeriemarkt Rossmann in der Steinstraße. Das Lebensmittelangebot ist ebenfalls kleinteilig strukturiert.

Die **übrigen Bereiche** der historischen Altstadt sind vor allem durch Wohnnutzungen sowie vereinzelt durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote gekennzeichnet. Einzelhandelseinrichtungen sind hier nur noch vereinzelt zu finden.

Karte 8: Die Einzelhandelslagen der Telgter Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage der Stadt Telgte;
Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß des Einzelhandelskonzept 2008

Gemäß der Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 ist auch der Bereich Steintor südlich der Bahnlinie bis zum Kreuzungsbereich zur Wolbecker Straße / Mozartstraße / Orkotten zur Innenstadt zu zählen.

Der Ergänzungsbereich Orkotten-Ost

Der im Einzelhandelskonzept (2008) als Ergänzungsbereich des Hauptgeschäftsbereichs eingestufte Standort befindet sich im östlichen Abschnitt des Bereichs Orkotten auf der südlichen Straßenseite zwischen Wolbecker Straße und Daimlerstraße. Von der Innenstadt ist er über die Achse Baßfeld / Steintor erreichbar. Die gewünschte städtebauliche Verbindung zur Innenstadt über diesen Verknüpfungspunkt konnte sich in der Vergangenheit noch nicht entwickeln.

Der Standort Orkotten-Ost ist gemäß des Einzelhandelskonzepts (2008) Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Telgtes und dient konzeptionell vorwiegend zur funktionalen Ergänzung mit großflächigen Betriebseinheiten (v. a. Lebensmittelmärkte), die sich in der historischen Bebauungsstruktur der Altstadt nicht integrieren lassen. Gleichwohl handelt es sich um einen überwiegend autokundenorientierten Standort in gewerblich geprägtem Umfeld.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird über den B-Plan „Sondergebiete Orkotten-Ost (als 66. Änderung des Bebauungsplanes Orkotten I)“ geregelt. Aktuell befinden sich neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 5.000 m² an diesem Angebotsstandort. Wichtigste Anbieter sind ein Verbrauchermarkt (Rewe Ihr Kaufpark) und ein Le-

bensmitteldiscounter (Aldi), die durch mehrere nicht großflächige Fachmarktangebote (dm, Takko, Tedi, ABC Schuhe etc.) sowie zwei Backshops ergänzt werden. Die rückwärtig an diesem Standort gelegenen Ladenlokale eines ehemaligen Sonderpostenmarktes / Fachmarktes und eines Lebensmitteldiscounters (zusammen rd. 1.700 m²) stehen derzeit leer.[14]

Der Standort Orkotten-West

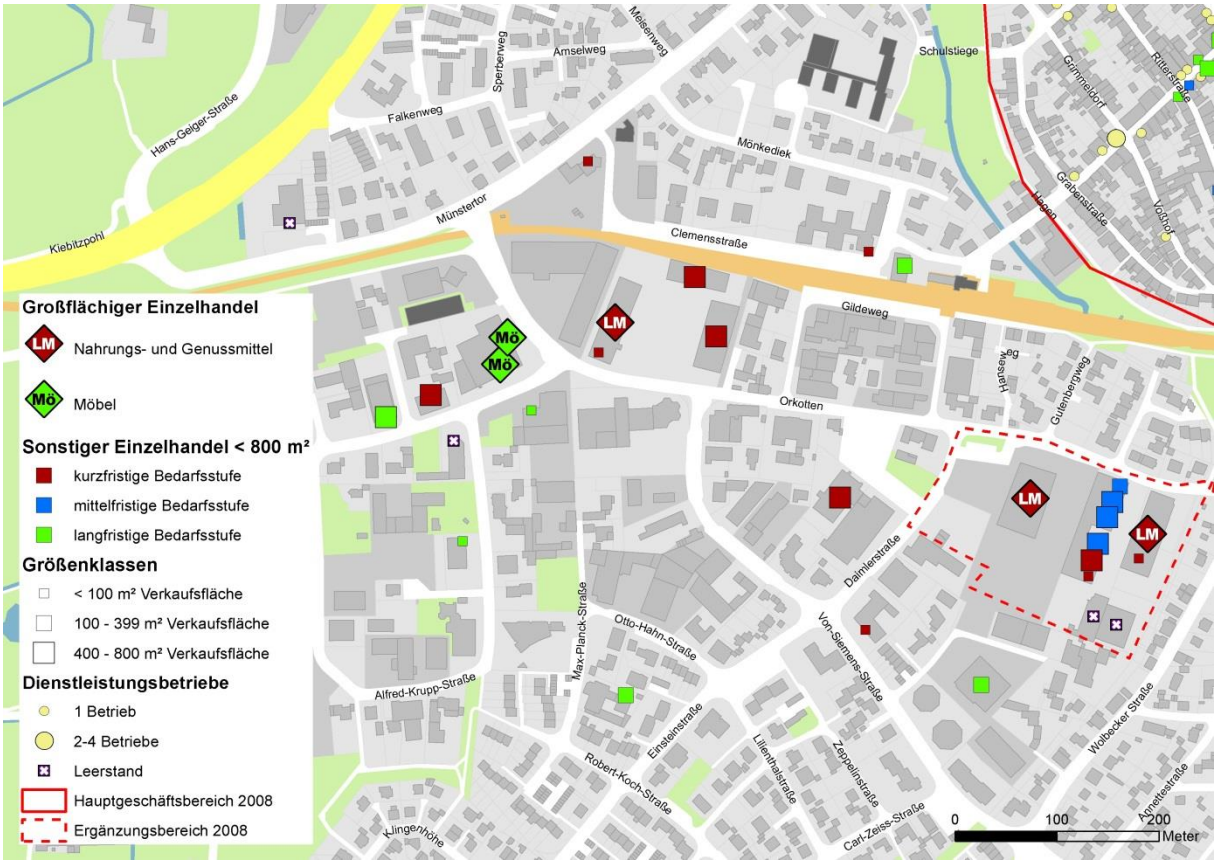
Im weiteren Verlauf des Orkottens in Richtung Westen befindet sich ein weiterer räumlicher Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung in Telgte. Im Einzelhandelskonzept (2008) wurde dieser Standortbereich als „Sonderstandort großflächiger Einzelhandel Orkotten (West)" bezeichnet. Dieser sollte aus konzeptioneller Sicht vor allem der Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten dienen (Bestandsschutz für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente).

Entgegen der ursprünglichen konzeptionellen Überlegungen hat durch die Verlagerung und Erweiterung eines Penny-Marktes und der Ansiedlung eines Getränkemarktes jedoch auch eine Ausweitung des nahversorgungsrelevanten Angebots stattgefunden. Zusammen mit dem vorhandenen Edeka-Markt bilden diese Anbieter einen Standortverbund zwischen Bahnlinie und Orkotten, der – vergleichbar zum Standort Orkotten Ost – eine weitläufige Versorgungsfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel für die gesamtstädtische Bevölkerung Telgtes übernimmt.

Westlich davon sind mit den Anbietern Möbel Theves und Dänisches Bettenlager zwei großflächige Anbieter der Hauptbranche Möbel sowie weitere Fachmärkte und kleinteilige Anbieter ansässig. Insgesamt beläuft sich das Einzelhandelsangebot am Standort Orkotten-West auf fast 7.000 m² Verkaufsfläche.

[14] Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Telgte eröffnete in dem Leerstand am Standort Orkotten Ost (ehem. Thomas Phillips) ein Baumarkt (Sonderpreis Baumarkt, Eröffnung Juli 2016), welcher in den Datengrundlagen nicht berücksichtigt ist.

Karte 9: Der Einzelhandelsstandort Orkotten (Ost und West)



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage der Stadt Telgte;
Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß des Einzelhandelskonzept 2008

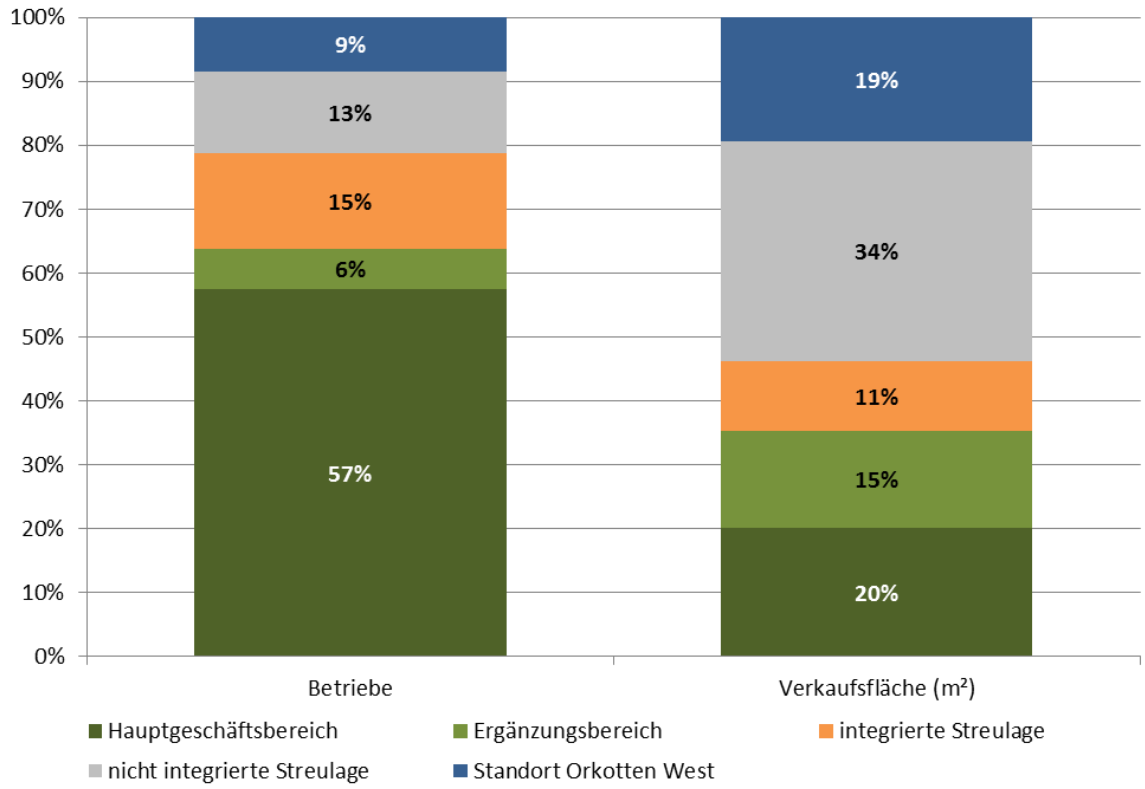
4.4 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in Telgte

Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation und möglichem Handlungsbedarf in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen (vgl. Kapitel 4.3) vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den städtebaulichen Lagekategorien

- Hauptgeschäftsbereich Innenstadt,
- Ergänzungsbereich Innenstadt,
- Sonderstandort Orkotten-West,
- integrierte Streulage und
- nicht integrierte Streulage

vorgenommen. Dabei wurden zunächst alle Standorte in ihrer räumlichen Abgrenzungen und Funktion gemäß des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2008 in diese räumlich differenzierte Analyse eingestellt. Dabei ergibt sich folgendes aktuelles Bild:

Abbildung 2: Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Telgte differenziert nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse in Telgte 2015, räumliche Zuordnung gemäß Standortmodell aus dem Einzelhandelskonzept 2008

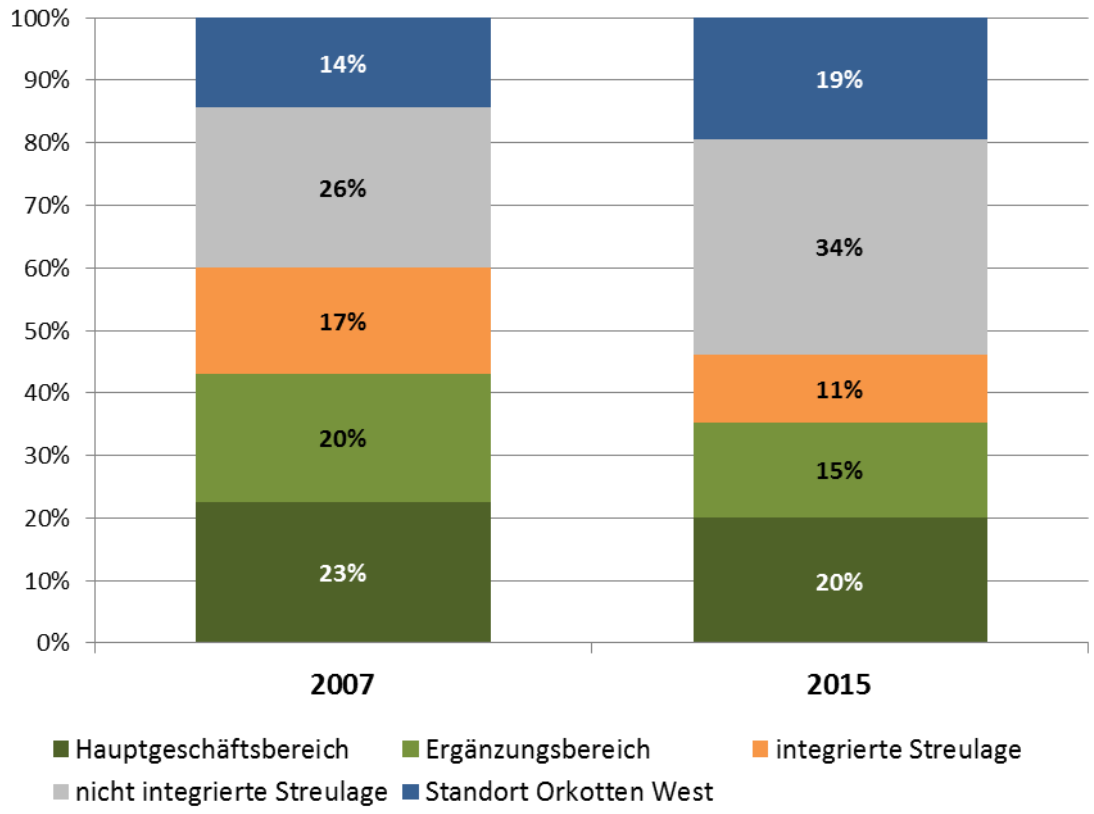
- Das Verkaufsflächenangebot im Hauptgeschäftsbereich ist gegenüber der Erhebung aus dem Jahr 2007 (7.140 m²) leicht rückläufig (-7 %), wohingegen die Gesamtzahl der Betriebe nahezu konstant ist. Der Verkaufsflächenanteil des Hauptgeschäftsbereiches ist von 23 % auf 20 % gesunken und rangiert damit nun auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau[15]. Dies ist vor allem der kleinteiligen Angebotsstruktur des Hauptgeschäftsbereiches geschuldet, denn zugleich befindet sich deutlich mehr als die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe an diesem Angebotsstandort.

- Der 2008 definierte **Ergänzungsbereich der Innenstadt** weist ebenfalls ein rückläufiges Verkaufsflächenangebot (- 22 %), was auf den aktuellen Leerstand in Folge der Betriebsaufgaben / -verlagerungen (u. a. Sonderpostenmarkt) zurückzuführen ist. Unabhängig davon bleibt das Angebot am Ergänzungsstandort auf einem nahezu konstanten Niveau. Ein Angebotszuwachs ist durch die Verkaufsflächenausweitung des Aldi-Marktes im Zuge des Neubaus zu verzeichnen.

[15] Erfahrungswerte durch bundesweite Untersuchungen des Büros Junker + Kruse in vergleichbaren Kommunen zeigen, dass die Verkaufsflächenanteile der Innenstädte im Schnitt bei 20 - 25 % liegen, vitale und funktionsfähige Innenstädte jedoch in der Regel einen Anteil von rund einem Drittel (oder mehr) des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots aufweisen.

- Die den Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar räumlich zugeordneten **städtebaulich integrierten Einzelhandelslagen** weisen in Telgte ein Verkaufsflächenangebot von lediglich rund 3.600 m² auf. Dies entspricht rund 11 % der gesamten Verkaufsfläche der Stadt. Hier spielen neben kleinteiligen Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente (Lebensmittelläden, Bäcker) und vereinzelten Fachgeschäften vor allem auch die Lebensmittelmärkte K+K und Netto unter Nahversorgungsaspekten eine wichtige Rolle. Gegenüber 2007 ist das Angebot in integrierten Streulagen rückläufig (-33 % der Verkaufsfläche).
- Ein deutlicher Angebotszuwachs entfällt auf städtebaulich **nicht-integrierte Streulagen** (+3.300 m² Verkaufsfläche; +41 %), was jedoch vor allem auf deutlich ausgeweitete Verkaufsflächen bei Gärtnereien / Gartenmarktbetrieben (inkl. saisonal genutzter Flächen und Freiverkaufsflächen) zurückzuführen ist.
- Ein Angebotszuwachs (+43 % Verkaufsfläche) ist auch für den **Sonderstandort Orkotten-West** zu verzeichnen (u. a. Ansiedlung Penny und Trinkgut).

Abbildung 3: Räumlich differenzierte Verkaufsflächenentwicklung in Telgte

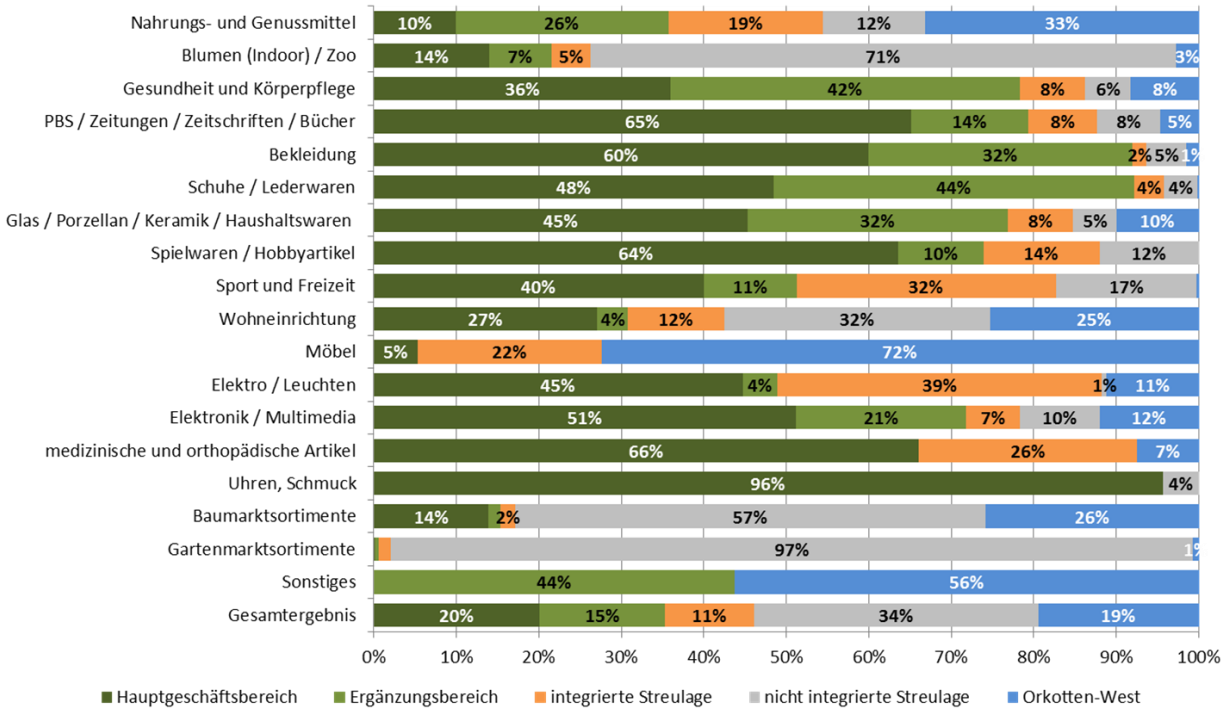


Somit entfallen die Verkaufsflächenzuwächse vor allem auf städtebaulich nicht integrierten Lagen (Streulagen und Sonderstandort Orkotten-West), während in der Innenstadt und in städtebaulich integrierten Streulagen ein rückläufiges Angebot zu verzeichnen ist.

Während Angebotsanteile städtebaulich nicht integrierter Standorte für die üblicherweise als nicht-zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Möbel sowie Bau- oder Gartenmarktsortimente in der Regel unkritisch zu bewerten ist, so ist ein hoher Angebotsanteil nicht integrierter Einzelhandelslagen in üblicherweise als zentrenrelevant einzuordnenden Warengruppen kritisch zu bewerten. Im Folgenden wird die räumliche

Angebotsverteilung auf die einzelnen Lagekategorien daher sortimentsspezifisch betrachtet (vgl. nachfolgende Abbildung 4):

Abbildung 4: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Telgte nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung 2015

- Der Verkaufsflächenanteil des Hauptgeschäftsbereichs liegt in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** erwartungsgemäß auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau, da sich die großen Lebensmittelmärkte außerhalb der Altstadt befinden. Es ist jedoch auffällig, dass sich 45 % des Verkaufsflächenanagebots in städtebaulich nicht integrierten Lagen (Streulagen und Sonderstandort) befindet. Auf den Ergänzungsbereich Orkotten-Ost entfällt rund ein Viertel der Flächen.

- Der hohe Angebotsanteil der nicht integrierten Lage in der Branche **Blumen / Zoo** ist auf die Flächen bei den Gartenmarktbetrieben zurückzuführen.

- Das Angebot in den Warengruppen **Gesundheits- und Körperpflegeartikel und Papier / Büroartikel /Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** entfällt erfreulicherweise überwiegend auf den Hauptgeschäftsbereich bzw. im Bereich Drogeriewaren auch den Ergänzungsbereich Orkotten-Ost.

- Grundsätzlich ist auch der Anteil des Hauptgeschäftsbereiches in den üblicherweise zentrenrelevanten Leitbranchen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** von rd. 40-65 % der jeweiligen gesamtstädtischen Verkaufsfläche positiv zu bewerten, jedoch weist hier der Ergänzungsbereich ebenfalls sehr hohe Angebotsanteile auf. Während der höherwertige Fachhandel vor allem im Hauptgeschäftsbereich ansässig ist, besteht das Angebot außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches vor allem aus preisorientierten Fachmarktangeboten oder auch Randsortimentsangeboten u. a. in Form wechselnder Aktionswaren.

- Auch in den Warengruppen der überwiegend **langfristigen Bedarfsstufe** ist der überwiegende Teil der Flächen in üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen (**Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia, medizinische und orthopädische Artikel, Uhren / Schmuck**) im Hauptgeschäftsbereich zu finden. Außerhalb der Innenstadt existieren neben Randsortimentsangeboten jedoch auch einzelne kleinteilige Fachangebote. Lediglich in der Branche **Wohneinrichtung** ist über die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen zu finden, da dazu auch die Dekorationsartikel der Gartenmarktanbieter und preisorientierte Fachmarktangebote (Dänisches Bettenlager) sowie Randsortimentsangebote zählen.
- Die Angebote in den Branchen **Bau- und Gartenmarktsortimente** und **Möbel** liegen aufgrund ihrer flächenintensiven Sortimentsstruktur erwartungsgemäß mehrheitlich außerhalb der Innenstadt, sind in der Regel aber auch nicht zentrenprägend. Insofern ist diese räumliche Verteilung nicht kritisch zu werten.

Zwischenfazit – räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots :

Derzeit besteht insgesamt noch eine weitgehend erfreuliche räumliche Angebotskonzentration kleinteiliger zentrenprägender Angebote auf den Hauptgeschäftsbereich in Telgte. Die Angebote außerhalb der Altstadt bestehen vor allem aus flächenintensiven Angeboten der nicht-zentrenrelevanten und Branchen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente. Die Angebote in städtebaulich integrierten Lagen sind mehrheitlich grundversorgungsrelevant.

Eine zunehmende Konkurrenz besteht jedoch durch das Angebot außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches. Während sich der Hauptgeschäftsbereich in den letzten Jahren nicht nennenswert weiterentwickeln konnte, entfallen Angebotszuwächse vor allem auf städtebaulich nicht integrierte Lagen.

4.5 Wohnungsnahe Grundversorgung in Telgte

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die wohnungs- bzw. wohnortnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen.

Wie in den vorstehenden Ausführungen bereits geschildert, ist in der Gesamtschau für die Stadt Telgte eine **aus rein quantitativer Sicht zunächst gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen: Derzeit führen in Telgte **43 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **8.750 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **26 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Telgte entspricht. Acht Anbieter

führen die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege als Hauptsortiment. Das sortimentsspezifische Verkaufsflächenangebot beträgt 1.800 m².

Tabelle 7: Kennwerte der Grundversorgung im Kernort Telgte

Einwohnerzahl	**rd. 15.850**
Kaufkraft	**95,0 Mio. €**
nur kurzfristiger Bedarf	49,1 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	38,0 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,1 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	**137**
davon Nahrungs- und Genussmittel	32
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7
Gesamtverkaufsfläche	**31.650 m²**
davon kurzfristiger Bedarf	11.320 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	8.130 m²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.730 m²
Verkaufsfläche je Einwohner	**2,0 m²**
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,51 m²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,11 m²
Umsatz	**84,4 Mio. €**
nur kurzfristiger Bedarf	52,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	38,8 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	9,7 Mio. €
Zentralität	**0,89**
nur kurzfristiger Bedarf	1,08
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,02
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,59

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnungen auf Basis der erhobenen Bestandsdaten sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,45m² pro Kopf** und liegt somit oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts von rund 0,40 m². Mit ca. **41 Mio. Euro Umsatz** entfallen rund 43 % des Gesamtumsatzes des Telgter Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **0,87** zeigt dennoch, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel knapp 13 % unter dem sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen der Bevölkerung Telgte und somit unterhalb des Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) liegt.

Die **qualitative Angebotsmischung** aus einem Verbrauchermarkt (Rewe Ihr Kaufpark), zwei Supermärkten (K+K, Edeka) und vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Netto, Penny) sowie diversen Getränkemärkten, Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist aus struktureller Sicht positiv zu werten. Gleichwohl sind einige Lebensmittelmärkte hinsichtlich Betriebsgrößen, Stellplatzsituation und Warenpräsentation nicht mehr zeitgemäß aufgestellt.

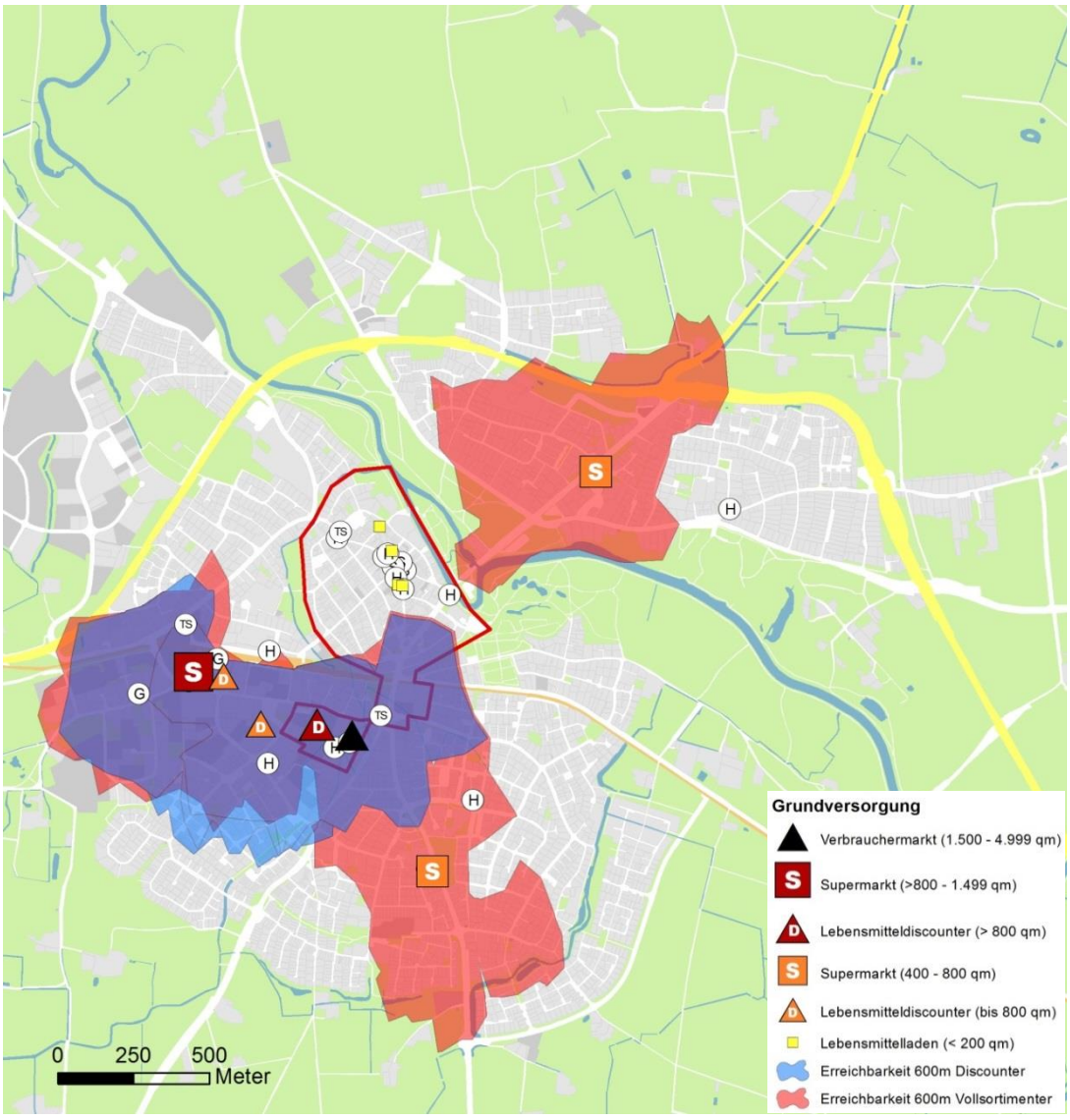
Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem **räumliche Verteilung** dieses Angebots eine wichtige Rolle. In einem nächsten Schritt muss daher das nahversorgungsrelevante Angebot mit Lebensmitteln vor allem auch räumlich differenziert betrachtet werden. Als Bewertungsmaßstab können vor allem die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter herangezogen werden. In Karte 10 auf der nachfolgenden Seite 50 werden alle größeren Le-

bensmittelanbieter in Telgte mit einer Fußwegedistanz von 600 m dargestellt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von bis zu maximal 10 Minuten Dauer entspricht.

In der kartographischen Übersicht wird die räumliche Konzentration des Lebensmittelangebots im Bereich Orkotten deutlich sichtbar. Die Isodistanzen der **fußläufigen Einzugsbereiche** der Anbieter überlappen sich in diesem Teilbereich der Stadt teilweise mehrfach. Die hier vorhandenen Anbieter Rewe, Edeka, Aldi, Lidl und Penny sowie die ergänzenden Getränkemärkte und kleinteiligen Anbieter weisen eine auf gesamtstädtischer Ebene bedeutende Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung auf, wenngleich vor allem aus Sicht des PKW-Kunden.

In der Altstadt führen hingegen nur kleinteilige Lebensmittelläden ein umfängliches Lebensmittelsortiment, aber auch zahlreiche kleinteilige Betriebe wie Bäcker und Metzger bieten Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment an.

Karte 10: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Telgte mit 600 m – Fußwegedistanzen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Telgte 2015
Kartengrundlage der Stadt Telgte

Außerhalb des Zentrums und des Standorts Orkotten bieten aktuell folgende Lebensmittelmärkte in Telgte eine städtebaulich integrierte Lage mit unmittelbarem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen:

- K+K, Alverskirchener Straße
- Netto, Ostbeverner Straße

Die Standorte dieser Märkte sind aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen auch fußläufig gut erreichbar und spielen unter diesem Aspekt eine wichtige Rolle als **Nahversorgungsstandorte**. Für einen Großteil der Siedlungsbereiche ist dadurch eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern zu konstatieren. Angebotsausweitungen oder bauliche Neustrukturierung dieser Standorte bzw. auch die Ansiedlung weiterer Anbieter sind grundsätzlich denkbar, jedoch stets kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und bestehende Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu überprüfen.

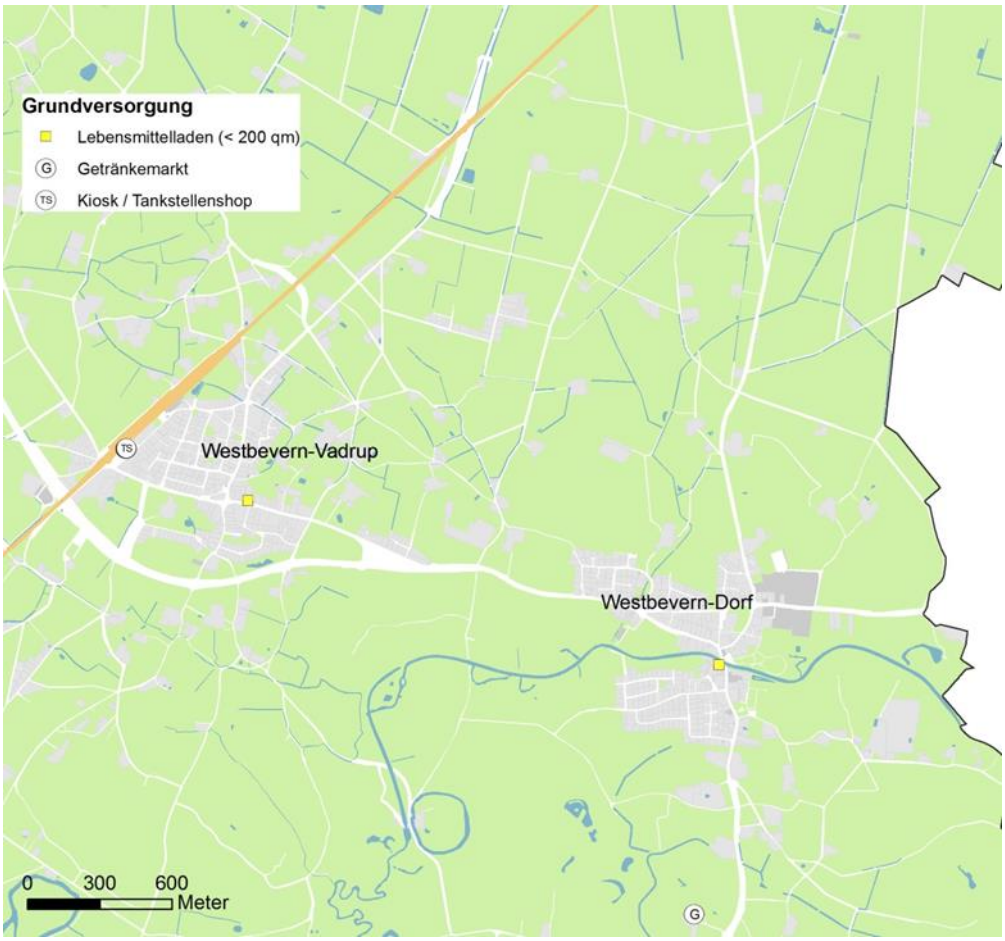
Die überwiegend dörflich strukturierten Siedlungsbereiche in **Westbevern-Dorf** und **Westbevern-Vadrup** sind vom Kernort Telgtes deutlich abgesetzt. Die aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit teilweise geringen Bevölkerungszahlen stehen dem Aufbau eines flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgungsangebots entgegen. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentsspezifische Kaufkraft in diesen Stadtbereichen bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen. Die Bevölkerung dieser Stadtbereiche ist daher beim Lebensmittelkauf auf die Angebote im Kernort Telgte oder in benachbarten Städten angewiesen. Das Vorhandensein der kleineren Lebensmittelläden bzw. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Edeka, Ackermann) stellt aktuell eine positiv zu wertende Versorgung für die Bevölkerung dieser kleineren Ortsteile dar.

Tabelle 8: Kennwerte der Grundversorgung in Westbevern (-Dorf und -Vadrup)

Einwohnerzahl	**Rd. 3.800**
Kaufkraft	**22,8 Mio. €**
nur kurzfristiger Bedarf	11,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	9,1 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,5 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	**12**
davon Nahrungs- und Genussmittel	5
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	**rd. 2.000 m²**
davon kurzfristiger Bedarf	460 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	320 m²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	70 m²
Verkaufsfläche je Einwohner	**0,53 m²**
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,12 m²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m²
Umsatz	**4,36 Mio. €**
nur kurzfristiger Bedarf	1,82 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,25 Mio. €
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,3 Mio. €
Zentralität	**0,19**
nur kurzfristiger Bedarf	0,15
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,14
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,20

Quelle: Eigene Zusammenstellung und Berechnungen auf Basis der erhobenen Bestandsdaten sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2015

Karte 11: Grundversorgungsrelevante Lebensmittelanbieter in Westbevern



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Telgte 2015
Kartengrundlage der Stadt Telgte

Zwischenfazit – wohnortnahe Grundversorgung:

In der gesamtstädtischen Betrachtung zeigt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine sowohl aus quantitativer als auch aus qualitativer und räumlicher Sicht zwar überwiegend gute, jedoch auch verbesserungsfähige Versorgungssituation in Telgte.

Zwar ist ein insgesamt gut strukturiertes Grundversorgungsangebot vorhanden, es zeigt sich jedoch eine deutliche räumliche Ballung in autokundenorientierten Standorten im Bereich Orkotten. Aufgrund der kleinteiligen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen gibt es in der historischen Altstadt keinen strukturprägender Lebensmittelanbieter, sodass das Lebensmittelangebot in der Telgter Innenstadt kleinteilig strukturiert ist. Mit Blick auf eine möglichst wohnungsnahe, fußläufig erreichbare Versorgung spielen jedoch vor allem auch die integrierten Nahversorgungsstandorte eine wichtige Rolle. Diesbezüglich zeigen sich teilweise auch Attraktivitätsdefizite hinsichtlich der Flächengrößen und -struktur und der Außendarstellung des Angebots. Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit größerer Märkte betreffen zwar vor allem Siedlungsrandbereiche sowie die kleineren Ortsteile in Westbevern, aber auch aus weiten Teilen der Kernsiedlungsbereiche sind moderne und zeitgemäß aufgestellte Anbieter aufgrund der räumlichen Konzentration im Bereich Orkotten teilweise nur schlecht zu erreichen.

4.6 Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **143 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **33.000 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Telgte in der Gesamtbetrachtung über alle Warengruppen derzeit zunächst mit einer guten quantitativen Angebotsausstattung. Umgerechnet auf aktuell rund 19.650 Einwohner ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 1,7 m² je Einwohner**, was im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,5 m² / EW) einen leicht überdurchschnittlichen, im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung oder Versorgungsfunktion[16] (rd. 1,9 m² / EW) jedoch niedrigen Wert darstellt. Seit der Untersuchung aus dem Jahr 2008 ist bei einer leicht rückläufigen Zahl an Einzelhandelsbetrieben (-7 %) und einem leichten Verkaufsflächenzuwachs (+5,5 %) ein insgesamt nahezu konstantes Angebotsniveau zu verzeichnen.

- Es sind Angebote aus allen Hauptbranchen zu finden, insgesamt zeigen sich aus rein quantitativer Sicht – gemessen an der Grundversorgungsfunktion Telgtes und unter Berücksichtigung der regionalen Konkurrenzangebote – zunächst **quantitativ adäquate Angebotsausstattungen** ohne signifikante Angebotslücken.

- Mit einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 118 Mio. Euro** weist Telgte ein im bundesweiten wie regionalen Vergleich **leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 104,4) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rund 96 Mio. Euro** im Telgter Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** von rund **0,81** ergibt. Per Saldo übersteigen die Kaufkraftabflüsse aus Telgte in das Umland somit die Kaufkraftzuflüsse aus der Region, was jedoch unter Berücksichtigung der Grundversorgungsfunktion der Stadt und der regionalen Wettbewerbssituation nicht als ungewöhnlicher Wert einzuordnen ist, der auf akuten Handlungsbedarf hinweisen würde. Im **Vergleich zum Jahr 2008** ist die Zentralitätskennziffer von rund 0,84 leicht gesunken.

- Bedeutendster Angebotsstandort **ist der Telgter Hauptgeschäftsbereich in der Altstadt**. Dieser präsentiert sich mit seinen attraktiven städtebaulichen Strukturen und der multifunktionalen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen sowie Kultur-/Gastronomieangeboten grundsätzlich als attraktiver und funktionsfähiger Standort. Unter einzelhandelsseitigen Gesichtspunkten ist vor allem die sehr kleinteilige Angebotsstruktur mit einer Angebotskonzentration in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs (v. a. Bekleidung) prägend. Die Hauptlage des Geschäftszentrums erstreckt sich um den Markt entlang der abzweigenden Steinstraße, Emsstraße und Münsterstraße. Außerhalb der historischen Altstadt zählen die Bereiche Baßfeld und Steintor zur Innenstadt.
  Die Ergänzungen mit Lebensmittelmärkten und kleineren Fachmärkten im Bereich Orkotten-Ost sind gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 als Ergänzungsbereich zur Innenstadt eingestuft.
  Im Bereich Orkotten West sind neben einigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Angebot jedoch ebenfalls umfangreiche Lebensmittelangebote vorhanden.

- Eine Betrachtung der **qualitativen und räumlichen Angebotsstruktur** zeigt teilweise noch

[16] Junker und Kruse Datenbank – Eigene Erhebungen in Mittelzentren bzw. Städten der Größenordnung zwischen 10.000 und 25.000 Einwohnern im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte

Optimierungspotenzial für den Einkaufsstandort Telgte. So sind strukturelle Verbesserungen im innerstädtischen Fachangebot wünschenswert. Grundsätzlich positiv zu werten ist das Vorhandensein einer Vielzahl von **Fachgeschäften** in der Telgter Innenstadt. Insbesondere der inhabergeführte mittelständische Facheinzelhandel bildet eine Stärke des Standorts. Jedoch sind moderne und attraktive **Filialisten** aus dem Standard- bis höherwertigen Segment, die einen nennenswerten Beitrag zur Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung leisten könnten, in der Innenstadt bislang unterrepräsentiert, was insbesondere auch auf die fehlenden Flächen in der Innenstadt, aber auch die regionale Konkurrenz zurückzuführen ist.

- Mit Blick auf eine wohnortnahe Grundversorgung leisten vor allem die **städtebaulich integrierten Standorte** zur Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet einen wichtigen Beitrag. Insgesamt ergibt sich eine quantitativ gute Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs, jedoch besteht eine deutliche räumliche Angebotskonzentration am autokundenorientierten Standort Orkotten. Standorte in integrierten Lagen (K+K, Netto, kleinteilige Angebote in Westbevern) innerhalb der Siedlungsbereiche sind teilweise nicht mehr zeitgemäß aufgestellt.

- Aus quantitativer Sicht ist im Telgter Einzelhandel ein hoher Verkaufsflächenanteil des Bereichs Orkotten zu konstatieren. Hier konnte in den vergangenen Jahren ein weiteres Verkaufsflächenwachstum beobachtet werden, während das Angebot im Hauptgeschäftsbereich rückläufig ist.

Insgesamt weist der Telgter Einzelhandel aus rein quantitativer Sicht eine gute Angebots- und Nachfragestruktur auf. Es bestehen auf den ersten Blick keine nennenswerten quantitativen Angebotsdefizite. Gleichwohl zeigt eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur unter qualitativen und räumlichen Aspekten stellenweise Verbesserungspotenzial. Die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs ist zuletzt eher als stagnierend bis leicht negativ zu bewerten. Das Fehlen von Flächen für moderne Geschäftsgrößen sowie namhafter Betreiber aus dem Standard- und höherwertigen Segment behindert eine Profilierung und Erhöhung der Ausstrahlung des Zentrums.
Dennoch wird Telgte seiner Grundversorgungsfunktion momentan überwiegend gerecht, was sich in einem weitgehend konstanten Angebotsniveau widerspiegelt.

5 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Telgte

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2025) des Einzelhandels in Telgte erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Telgte fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 3 und 4). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität[17] wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Telgte von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Telgte bis 2025

Die vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesbetriebes für Information und Technik Nordrhein-Westfalen prognostizieren für die nächsten Jahre für die Stadt Telgte eine positive Bevölkerungsentwicklung. Ausgehend vom Basisjahr 2014 wird für die Stadt Telgte bis zum Jahr 2025 eine Bevölkerungszunahme von +2,5 % prognostiziert[18]. Der Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume werden demnach Annahmen zu leicht steigenden Bevölkerungszahlen zugrunde gelegt.

[17] Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

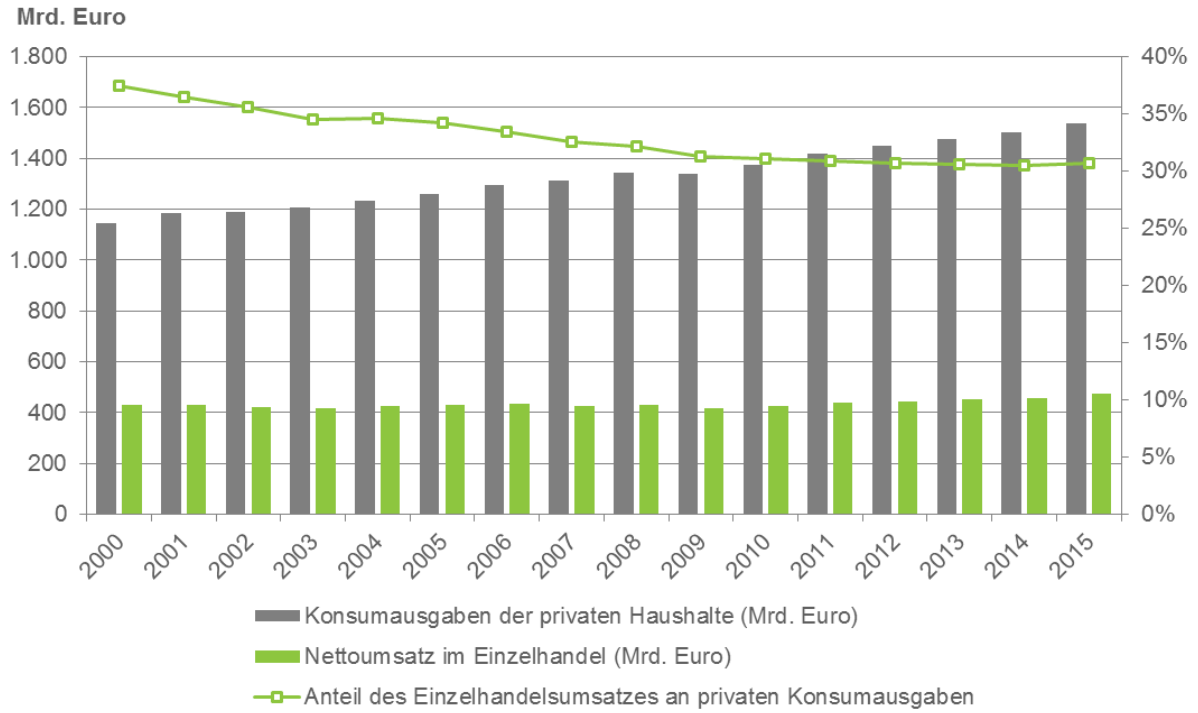
[18] Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW); www.landesdatenbank.nrw.de (zuletzt zugegriffen am 04.05.2016)

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Abbildung 5: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute 2016 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2016 (www.destatis.de)

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als vier Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell rund 30 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend[19].
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr

[19] EHI Retail Institute 2016 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2016 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2004 bis 2014 (in Prozent)

2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen –3 und +3 % weitestgehend stagniert (2015: rd. 470 Mrd. Euro)[20].

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen[21] Kaufkraft zu rechnen ist.

Jedoch sollten **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es erfolgt eine Prognose, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 9: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen

Warengruppe	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	↗
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	↗
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	→
Bekleidung	→
Schuhe / Lederwaren	→
GPK / Haushaltswaren	↘
Spielwaren / Hobbyartikel	→
Sport und Freizeit	→
Wohneinrichtung / Möbel	↘
Elektro / Leuchten	→
Elektronik / Multimedia	↗
Medizinische und orthopädische Artikel	↗
Uhren / Schmuck	→
Bau- und Gartenmarktsortimente	↘

Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2014

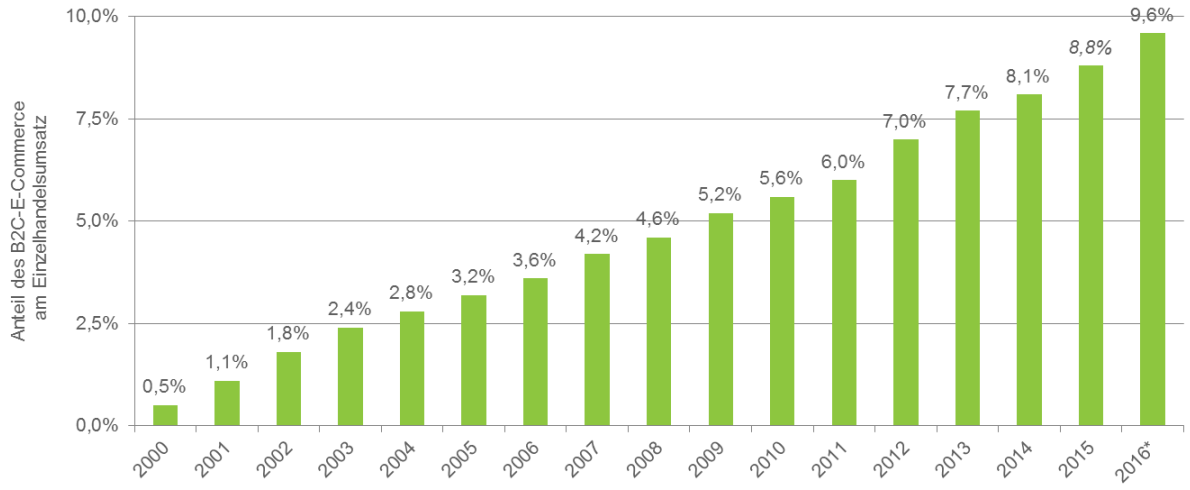
[20] EHI Retail Institute 2016 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2016 (www.destatis.de): Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2015 mit Prognose für 2016 (in Milliarden Euro)

[21] Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Entwicklung des E-Commerce (=Onlinehandel)[22] in Deutschland

Ein Trend, der den stationären Einzelhandel auch zukünftig vor große Herausforderungen stellen wird, ist der sogenannte E-Commerce. Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte in das Haus haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 2,3 Mrd. Euro im Jahr 2000 bis auf rund 42 Mrd. Euro im Jahr 2015. Für das Jahr 2016 wird eine weitere Zunahme auf rund 46 Mrd. prognostiziert[23]. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte relativen Umsatzanteilen von ca. **0,5 %** im Jahr 2000 bzw. ca. **8,8 %** im Jahr 2015 (vgl. nachfolgende Abbildung 6).

Abbildung 6: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2015 (mit Prognose für 2016)



Basis: Nettoumsätze; Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken; *Prognose
Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 04. Februar 2016)

Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß der Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2014 rund 55 % des im interaktiven Handel[24] erzielten

---

22 *„E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. EDI ist der elektronische Datenaustausch in strukturierter Form (zum Beispiel auf Basis des Standards EDI FACT) zwischen Computersystemen verschiedener Unternehmen über so genannte Standleitungen, bei denen der Datenaustausch beispielsweise über Telefonleitungen erfolgt.*
Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de, zuletzt zugegriffen am 04.02.2016)

23 Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Nettoumsatz im B2C-E-Commerce in Deutschland in den Jahren 1999 bis 2015 mit Prognose für 2016 (in Milliarden Euro), Zugriff unter www.handelsdaten.de im Februar 2016

24 Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen

Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe sowie Haushaltswaren und -geräte erwirtschaftet[25]. Diese seit jeher „onlineaffinen" Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen. Bislang relativ gering sind mit rund 2 % die Anteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Umsätzen des Online-Handels[26], aber auch hier werden deutliche Zuwächse prognostiziert.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten, wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Verschiedene Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und / oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin ebenfalls einen hohen Stellenwert. Ein Beleg für die anhaltende Attraktivität auch des stationären Einzelhandels ist nach wie vor die dynamische Verkaufsflächenentwicklung: So ist im letzten Jahrzehnt die bundesweite Gesamtverkaufsfläche im stationären Einzelhandel um rund 13 % von 109 Mio. m² im Jahr 2000 auf knapp 123,1 Mio. m² im Jahr 2014 angestiegen[27].

Es sind jedoch nicht die reinen Online-Händler (Pure Player), die die Veränderungen im Einzelhandel bestimmen, vielmehr gewinnen **Multichannel-Konzepte**[28] an Bedeutung. Während vormals reine Online-Händler mittlerweile auch Ladenlokale im stationären Handel eröffnen (z. B. Cyberport), gehen einst ausschließlich stationäre Händler auch online. Es werden in diesem Zuge unterschiedlichste Mischformen entwickelt, wie beispielsweise Bestellung im Internet, Abholung im Laden vor Ort oder Umtausch oder Retoure vor Ort.

Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel vom multioptionalen Kunden bzw. dem oben genannten Multi-Channel-Konzept profitieren. Unter anderem über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: 73 % rein stationär erzielte Umsätze, 10 % rein online erzielte Umsätze und 17 % Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept[29].

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels in Telgte zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachge-

[25] vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org (zuletzt zugegriffen im Dezember 2015)

[26] ebenda

[27] vgl. EHI Retail Institute Köln 2016. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 04. Februar 2016)

[28] Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

[29] vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

fragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes das städtische Zentrum zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

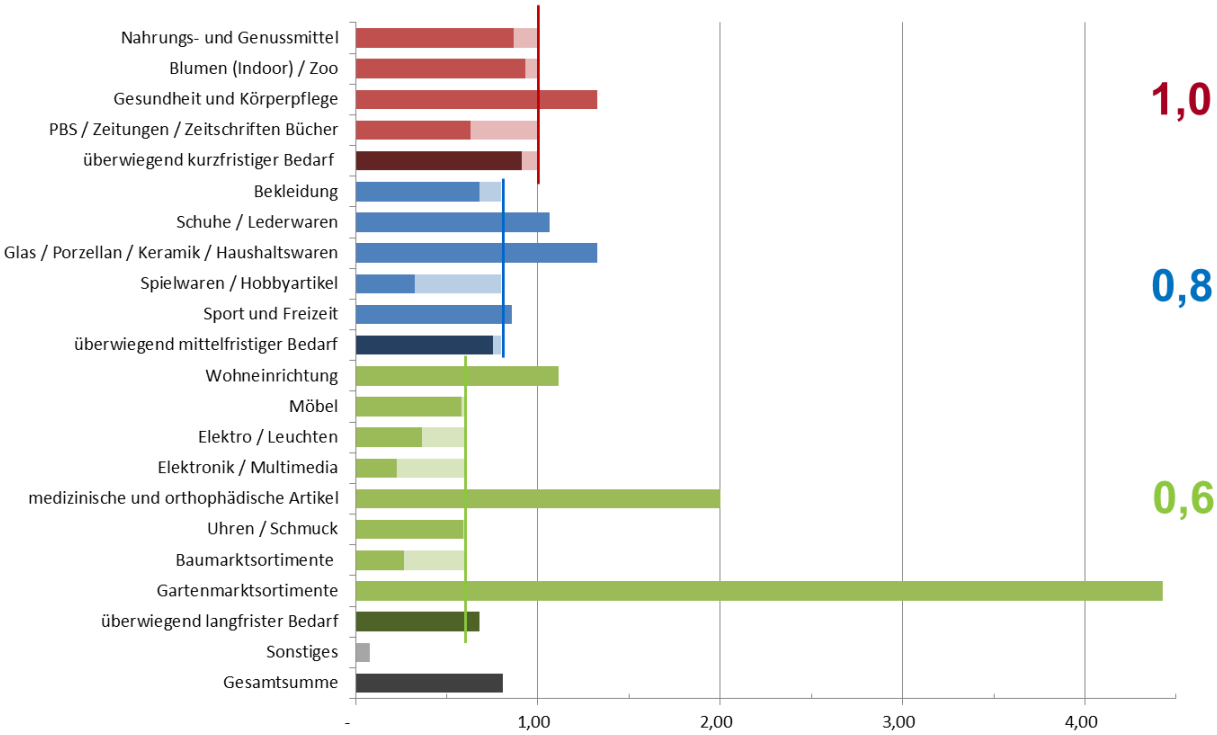
Zielzentralitäten für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Telgtes als Grundzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute lediglich in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege bereits erreicht und sogar nennenswert überschritten. In den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Blumen (Indoor) / Zoo sowie PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sind aus quantitativer Sicht leichte Arrondierungsspielräume erkennbar. In allen bestehen strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.
- Im **überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich** werden eine Zielzentralitäten von 0,8 angenommen, die die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Telgte widerspiegeln. Da dieser Wert in den Warengruppen Schuhe / Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren sowie Sport und Freizeit bereits jetzt erreicht bzw. teilweise sogar überschritten wird, ergibt sich in den übrigen Warengruppen (Bekleidung, Spielwaren / Hobbyartikel) ein gewisser quantitativer Entwicklungsspielraum. Mit Blick auf die ausgeprägte Konkurrenzsituation zu Mittel- und Oberzentren sowie zum Online-Handel ist eine nennenswerte Rückgewinnung von Kaufkraft eher unwahrscheinlich. Nichtsdestotrotz ist auch der qualitative Aspekt bei zukünftigen Entwicklungen (Fokus Innenstadt) zu betrachten.
- Im **überwiegend langfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 0,6 angenommen. Dieser Wert wird aktuell in den Warengruppen Wohneinrichtung, medizinische und orthopädische Artikel sowie Gartenmarktsortimente deutlich überschritten und in den Warengruppen Möbel und Uhren / Schmuck knapp erreicht. Leichte Arrondierungsspielräume sind dagegen aus quantitativer Sicht in der Warengruppe Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia und Baumarktsortimente erkennbar. Auch hier können die quantitaiven Entwicklungsspielräume durch die ausgeprägte Konkurrenzsituation zu Mittel- und Oberzentren sowie zum Online-Handel – insbesondere in der Warengruppe Elektronik / Multimedia – relativiert werden. In der Warengruppe Baumarktsortimente lassen sich zwar auch leichte Arrondierungsspielräume ablesen; aber es gilt zu berücksichtigen, dass das quantitative Potenzial der Stadt Telgte die heutigen Markteintrittsgrößen der marktgängigen Baumärkte[30] deutlich unterschreitet. Gleichwohl ist eine Angebotsausweitung im Baumarktbereich zur Grundversorgung mittels kleineren Konzepten möglich.

[30] *„Die Marktführer im Baumarktbereich, wie z. B. Obi, Bauhaus oder Hornbach, realisieren in der Regel ebenerdige Verkaufsflächen ab ca. 7.000 m², die zumeist auch einen integrierten Gartenmarktbereich besitzen"* (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Fachmarktkonzept Berlin – Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Berlin. S. 11).

Abbildung 7: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Telgte als rein quantitative Orientierungsgröße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Telgte

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Telgte aus rein quantitativer Sicht in einigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Aber auch gute quantitative Zentralitäten bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugedachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Warengruppen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der Telgter Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmit-

telbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten des Zentrums bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter". Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Telgte in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver Anbieter, die den bestehenden Einzelhandel vorrangig in Telgte ergänzen.

Neben den quantitativen Potenzialen geht es vor allem um die räumliche Einzelhandelsentwicklung. So bestehen in der Stadt Telgte auch Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppen. Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind, eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitischen Standorten zur qualitativen wie räumlichen Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes, insbesondere auch im Kernort Telgte, beitragen. In diesem Zusammenhang stellen die aktuellen Leerstände, u.a. im Kreuzungsbereich Münsterstraße / Mühlenstraße, geeignete Flächenpotenziale in zentraler Lage dar. Die Ansiedlung insbesondere von Angebotsergänzungen in Warengruppen mit defizitären Angebotsausstattungen könnte zur Profilierung des Kernortes und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Telgte und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die **Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation** ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion Telgtes als Grundzentrum und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ...sie den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

6 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Telgte

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 3 und Kapitel 4) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 5) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Telgter Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Telgte umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 6.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 6.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 6.3)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 6.4)
- Definition von Ergänzungsstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 6.5)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 6.6)
- Telgter Sortimentsliste (vgl. Kapitel 6.7)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 6.8)

6.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds

Der Einzelhandelsstandort Telgte soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf die Innenstadt** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Dazu hat sich das gesamtstädtische **Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung"** grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Telgter Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Telgte innerhalb dieser „Leitplanken" ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Es ist dementsprechend **fortzuschreiben** und an die **aktuelle Einzelhandelsentwicklung** im Stadtgebiet *(u. a. konzeptionelle Überplanung von Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten sowie eine gleichzeitige räumliche Anpassung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches)* **anzupassen**.

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Telgte (vgl. Kapitel 6.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Telgte können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer** und **planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Telgter Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel eines attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentrums unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Zwischenfazit – Entwicklungsleitbild

Das Entwicklungsleitbild „räumlich-funktionale Gliederung", d. h. räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Telgte in Abhängigkeit von Größen- und Sortimentsstrukturen, ist in sich konsequent und hat sich bewährt. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt.

Aus der Sicht des Gutachters trägt das Leitbild zu einer Optimierung der Angebotsstruktur in der Stadt Telgte bei. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird eine weitere Angebotsverschiebung zu Lasten der Innenstadt und integrierten Versorgungsstandorte minimiert. Gleichzeitig kann die mittelzentrale Ausstrahlungskraft Telgtes erhalten und ausgebaut werden. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust sowohl der Innenstadt als auch des Einzelhandelsstandorts Telgtes insgesamt nicht zu verhindern.

6.2 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Einzelhandelskonzept des Jahres 2008 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Telgte und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandelskonzept ist zu empfehlen, an den grundlegenden Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation – fortzuschreiben und anzupassen. [31]

Konkret wird folgender überarbeiteter Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Telgte zugrunde zu legen ist:

Sicherung und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Grundzentrum

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Telgte bleibt weiterhin die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Grundzentrum. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit in den meisten Warengruppen erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,81) und hat in einigen Warengruppen sogar regionale Ausstrahlungskraft.
Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Telgte bleibt es, dass die Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung zu einer Sicherung der landesplanerischen Funktion beitragen, um somit die Versorgungsfunktion zu erhalten bzw. in einzelnen Warengruppen zu stärken.

[31] Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Telgte

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Telgte auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Telgte gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der gesamten Stadt sowie der Telgter Versorgungsstandorte.

Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung" der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbilds

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Telgte ist eine ausgewogene, räumlich und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. In diesem Sinne kommt dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung etc. zu, während es Aufgabe der Ergänzungsstandorte im Bereich von Orkotten ist, die Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich funktional zu ergänzen. Eine bedeutende Rolle spielt dabei auch die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich der Telgter Innenstadt sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten an ergänzenden Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. den Ergänzungsstandorten, an denen bereits heute eine Angebotskonzentration an zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den Nahversorgungsstandorten auf der einen sowie den Ergänzungsstandorten auf der anderen Seite ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Telgter Innenstadt als Hauptgeschäftsbereichs der Stadt

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Telgter Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Telgte dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Telgter Innenstadt und soll erhalten werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Telgter Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Telgte, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. –größenstrukturen, anzustreben. Die Ansiedlung moderner Filialisten und Magnetbetriebe sowie weiterer Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie dem Einzelhandelsstandort Telgte allgemein beitragen.

Sicherung und – wo möglich – Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Grund- und Nahversorgungsstandorte

Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung im Telgter Stadtgebiet ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten[32] gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Telgter Stadtgebiet und den beiden Ortsteilen zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) qualitativ zu verbessern und zu stärken.

Eine hohe Zentralität in einzelnen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen/ Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb des zentralen

[32] Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Versorgungsbereiches oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe

Die bestehenden Standortagglomerationen im Bereich Orkotten sowie auch verschiedene solitär gelegene Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte für die Innenstadt, andererseits jedoch auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in der Telgter Innenstadt dar.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe[33] angestrebt werden muss.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb der Innenstadt ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten städtebaulich nicht-integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich, Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht-integrierten Standorten jedoch in der Regel auszuschließen.

Sicherung und Ausbau eines attraktiven Ortskerns in Telgte

Der Ortskern stellt den städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Telgte dar, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) ist auch weiterhin auf diesen Standort zu lenken. Als alleiniger zentraler Versorgungsbereich der Stadt genießt der Ortskern bei allen zukünftigen Entwicklungsvorhaben und Entscheidungen oberste Priorität.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

[33] Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Telgter Innenstadt bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

Vermeidung „neuer" Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege" anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung in Telgte, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

In Anbetracht der aufgezeigten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Telgte (vgl. Kapitel 5) besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten (Agglomerationen) außerhalb der Innenstadt und der bestehenden Ergänzungsstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche (vgl. Kapitel 6.4 und 6.5) bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und haben ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort" nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Telgte entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

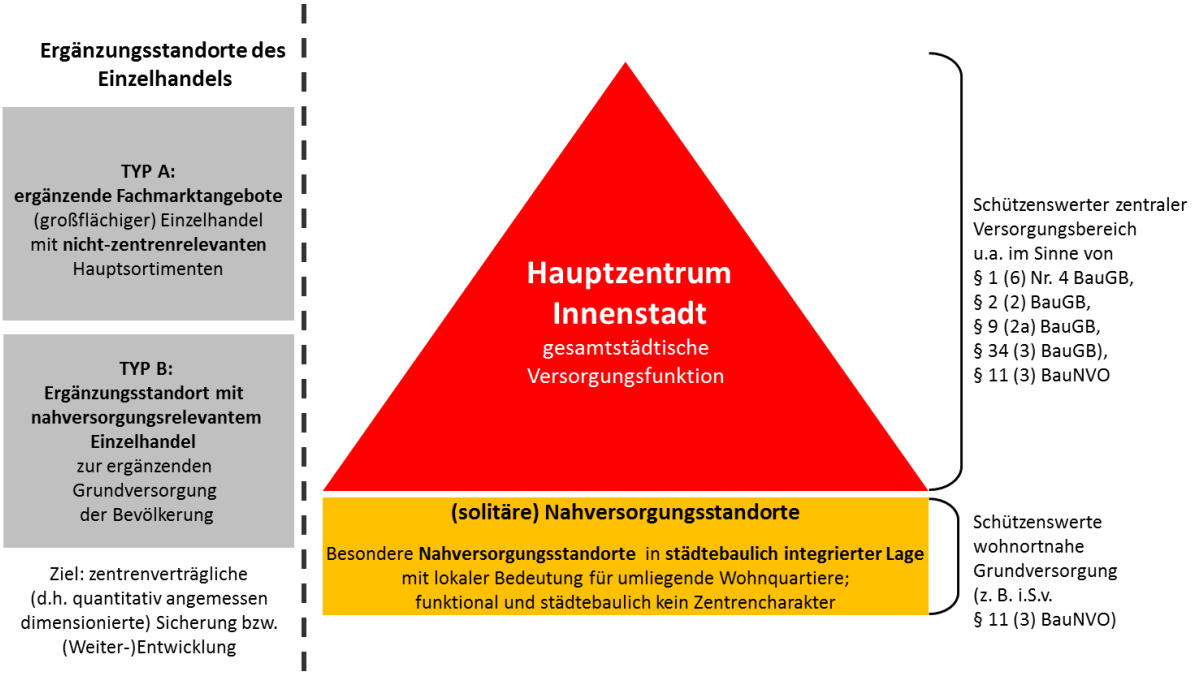
6.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Telgte sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Telgter Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2008 festgelegte Standortstruktur des Telgter Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten und unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Aktuell sind folgende Standortkategorien im Stadtgebiet vorzufinden:

Abbildung 8: Standortstrukturmodell für die Stadt Telgte



Quelle: eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt"

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Die **Telgter Innenstadt** mit ihrem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung[34] entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

[34] „‚Zentrale Versorgungsbereiche' sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich' setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. […]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch […] zu verstehen, […] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. […]. Dem Bereich muss […] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. […]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche' angesehen werden: Innenstadtzentren […] Nebenzentren […] Grund- und Nahversorgungszentren […]"(Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 6.4.

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Telgter Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Telgte sind derzeit folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Telgte, Alverskirchener Straße (derzeit K+K)
- Telgte, Ostbeverner Straße (derzeit Netto);
- Westbevern-Vadrup, Grevener Straße (derzeit Edeka)
- Westbevern-Dorf, Kirchplatz (derzeit Ackermann Bäckerei und Lebensmittel)

Ergänzungsstandort

Neben dem zentralen Versorgungsbereich und den Nahversorgungsstandorten gibt es im Telgter Stadtgebiet mit dem Bereich Orkotten einen weiteren wichtigen Angebotsstandort. Dieser Bereich erfüllt zwar nicht die städtebaulichen Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs, gleichwohl übernimmt er aufgrund seines Besatzes eine Ergänzungsfunktion zur Innenstadt. Der Bereich Orkotten wird, aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der unterschiedlichen Angebotsschwerpunkte und Entwicklungsperspektiven in den Teilbereichen, in zwei Standortkategorien unterteilt: Der südliche Teilbereich wird als ergänzender Fachmarktstandort – **Ergänzungsstandort Typ A** – eingeordnet. Die westlichen und östlichen Teilbereiche hingegen werden als Ergänzungsstandorte zur Grundversorgung – **Ergänzungsstandort Typ B** – definiert. Trotz des weitreichenden Einzugsgebietes und der Versorgungsfunktion können diese Ergänzungsstandorte aufgrund der siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden.

Ergänzungsstandort Typ A

Dieser Angebotsstandort ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische(s) und teilweise auch überörtliche(s) Einzugsgebiet/ Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels,
- autokundenorientierter Standort,

- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien kann der Angebotsstandort südlich im Bereich des Orkotten als Ergänzungsstandort Typ A bezeichnet werden. Dieser Standort dient auch zukünftig als funktionaler Ergänzungsstandort für (großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Eine Angebotsausweitung an diesem Standort in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sollte mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie der wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Standorten grundsätzlich vermieden/verhindert werden.

Ergänzungsstandort Typ B

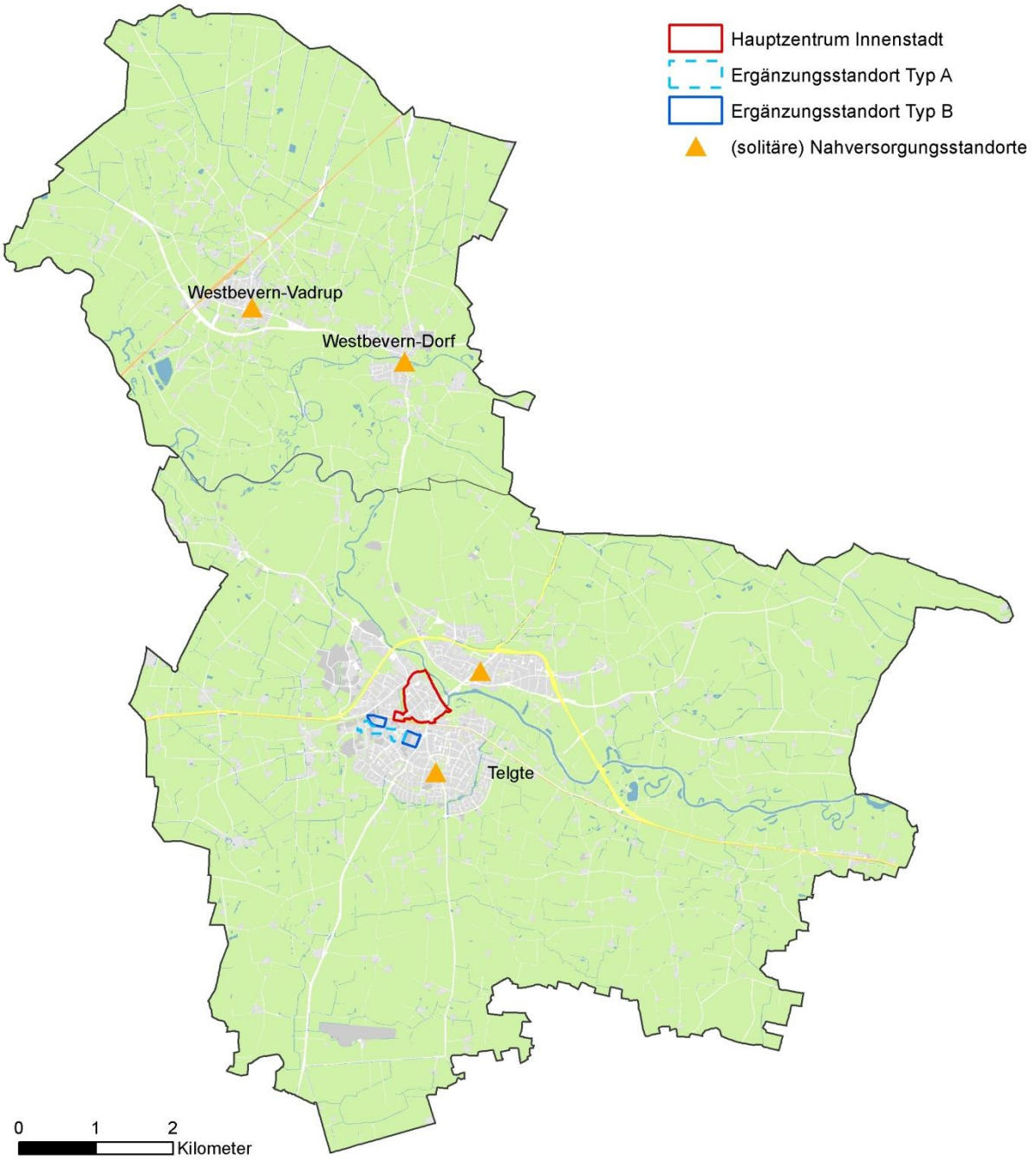
Dieser Angebotsstandort ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische(s) Einzugsgebiet/ Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in nahversorgungsrelevanten Warengruppen, zudem auch zentrenrelevante Sortimente vorhanden,
- autokundenorientierte Standorte,
- Wettbewerb am Angebotsstandort, insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien können die Angebotsstandorte westlich und östlich im Bereich des Orkotten als Ergänzungsstandorte Typ B bezeichnet werden. Diese Standorte dienen zukünftig als funktionaler Ergänzungsstandort zur Telgter Innenstadt der ergänzenden Grundversorgung der Telgter Bevölkerung. Eine Angebotsausweitung an diesem Standort in zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sollte mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt grundsätzlich vermieden/verhindert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung der Standortbereiche sind entsprechende Bebauungspläne anzupassen bzw. aufzustellen.

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Telgte stellt sich wie folgt dar:

Karte 12: Perspektivische Standortstruktur in Telgte



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlagen der Stadt Telgte

6.4 Der zentrale Versorgungsbereich

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für Telgte dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich" kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§

2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[35] Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/ oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.[36] In Telgte besteht mit der historischen Innenstadt derzeit allerdings nur ein zentraler Versorgungsbereich.

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

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur[37] – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

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

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein![38]

---

[35] vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

[36] vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

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

[38] Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Telgte dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Telgter Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für Telgte ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet, also das Hauptgeschäftszentrum in der historischen Innenstadt.

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

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

Städtebauliche Kriterien

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

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

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

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Telgter Sortimentsliste; siehe Kapitel 6.7) unabdingbar.

In der folgenden Karte wird der zentrale Versorgungsbereich der Telgter Innenstadt auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte / -verfügbarkeiten vorgenommen. Sie dient als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche"). Ausnahmsweise sind Modifikationen dieser Abgrenzung dann möglich und städtebaulich sinnvoll, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und Grundsätze dieses Einzelhandelskonzeptes – folgende Kriterien beachten:
Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Sie muss unmittelbar an die bisherige Abgrenzung angrenzen. Die geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereichs (Vermeidung einer zweiten Reihe" oder Erschließung von „hinten").

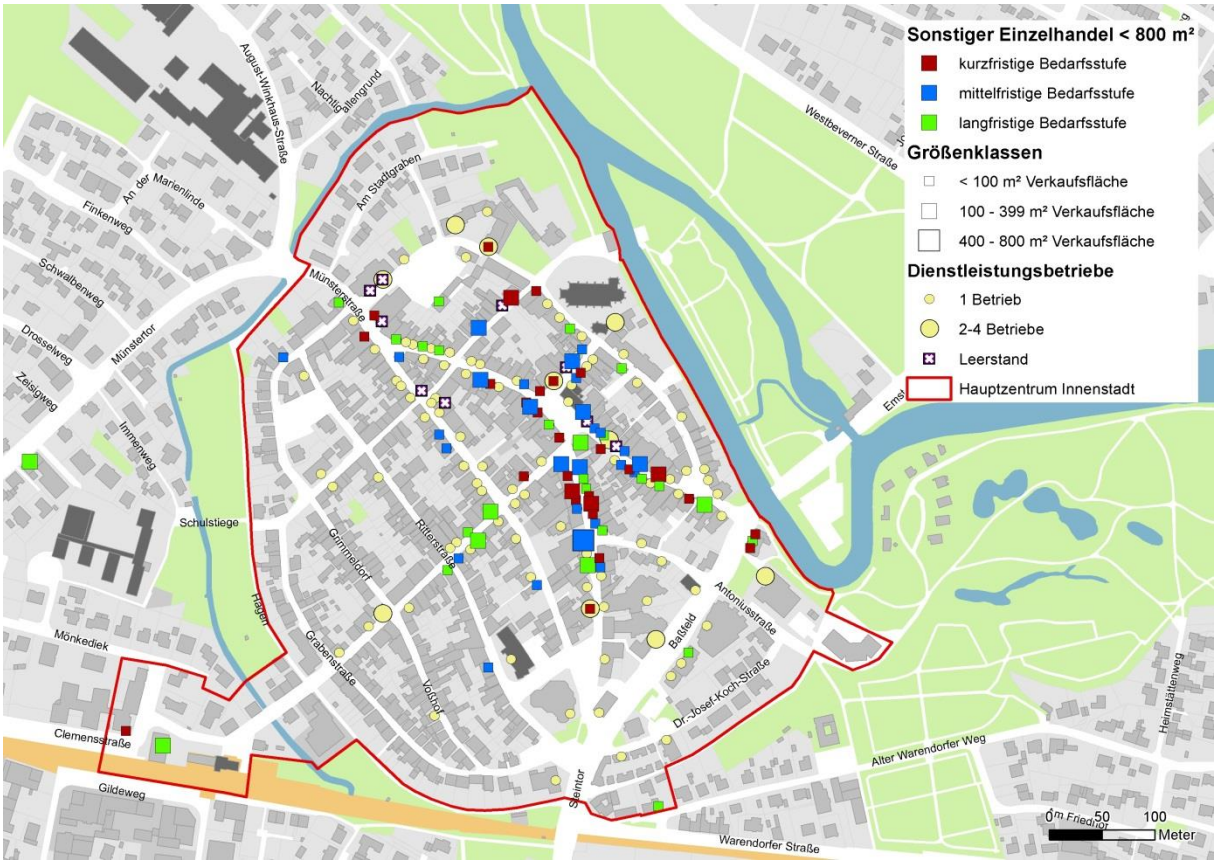
Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien ist der im Jahr 2008 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Telgtes überprüft worden.

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Die Innenstadt der Stadt Telgte als Hauptgeschäftsbereich ist sowohl unter qualitativen als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Telgte. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Versorgung der Telgter Bevölkerung.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, wie in nachfolgender Karte 13 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage der Stadt Telgte

Die **räumliche Ausdehnung** der Telgter Innenstadt wird aus städtebaulicher Sicht vor allem durch den historischen Stadtkern zwischen der Ems, dem Böhmer Bach und dem Verlauf der ehemaligen Befestigungsanlagen im Bereich Hagen sowie darüber hinaus durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, der ortsansässigen Dienstleister und weiterer zentrenprägender Einrichtungen definiert. Dementsprechend ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches weitestgehend identisch mit der Abgrenzung aus dem Jahr 2008. Abweichungen sind zum einen auf eine Anpassung an eine gleichsam parzellenscharfe Abgrenzung zurückzuführen, zum anderen ist der aktuelle Bestand im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung des Telgter Stadtkerns überprüft worden.

Historisch bedingt zeichnet sich die Altstadt durch eine kleinteilige Baustruktur aus, die sich auch in den vorhandenen Einzelhandelsgrößen widerspiegelt. Den **Mittelpunkt** des historischen Stadtkerns in Telgte bildet der Markt. Um den **Markt** mit den angrenzenden Bereichen **Münsterstraße, Emsstraße, Kapellenstraße** und **Steinstraße**, welche die Hauptlage darstellen**,** ist die höchste Nutzungsdichte an Einzelhandelseinrichtungen festzustellen.

Die **Nebenlagen** bilden die Bahnhofsstraße, die westliche Münsterstraße, die östliche Emsstraße und der Bereich Baßfeld und südliche Steinstraße, wo der Einzelhandelsbesatz mit zunehmender Entfernung zur Hauptlage ausdünnt, jedoch verstärkt Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen vorhanden sind. Auch aus städtebaulich-gestalterischer Sicht grenzt sich dieser Hauptgeschäftsbereich mit dem städtebaulichen Gefüge von Straßen und kleinen Gassen innerhalb des Wallringes hinsichtlich der baulichen Dichte, der Baustruktur sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes von den übrigen Stadtbereichen Telgtes ab.

Die wesentlichen Veränderungen zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt aus dem Jahr 2008 betreffen die südlichen bzw. südwestlichen Bereiche. Der zentrale Versorgungsbereich wird entlang der Bahnhofstraße in südwestliche Richtung erweitert, wodurch der Telgter Bahnhof zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen wird. Der Bahnhof stellt eine wichtige Kundenzufuhr und somit Frequenzfunktion für die Altstadt dar.
Der Bereich Steintor südlich der Bahnlinie bis zum Kreuzungsbereich zur Wolbecker Straße / Mozartstraße / Orkotten erfüllt allerdings nicht die städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Zudem bildet die Bahnlinie eine Barriere zur Innenstadt und es fehlt eine städtebauliche Anbindung bzw. Verknüpfungsmöglichkeit. Diese wird angesichts der derzeitigen Nutzungen auch zukünftig nicht herstellbar sein, so dass dieser Bereich – im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2008 – kein Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mehr ist.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt ist es auch zukünftig ratsam, den Telgter Hauptgeschäftsbereich „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenlagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereichs zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel bleibt die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Telgter Innenstadt mit Fokus auf dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.

- Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich.

- Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. In diesem Zusammenhang bieten angemessen dimensionierte Entwicklungen u.a. durch Aktivierung der Leerstände im Bereich Münsterstraße Ecke Mühlenstraße mit attraktiven Frequenzbringern und / oder Handelsmagneten innerhalb der Innenstadt eine gute Entwicklungsoption in exponierter Lage als ein

„Tor zur Innenstadt". Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels anzustreben.

- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die in der Innenstadt sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Erhalt und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote in der Innenstadt.
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch Sicherung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten der Innenstadt sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.

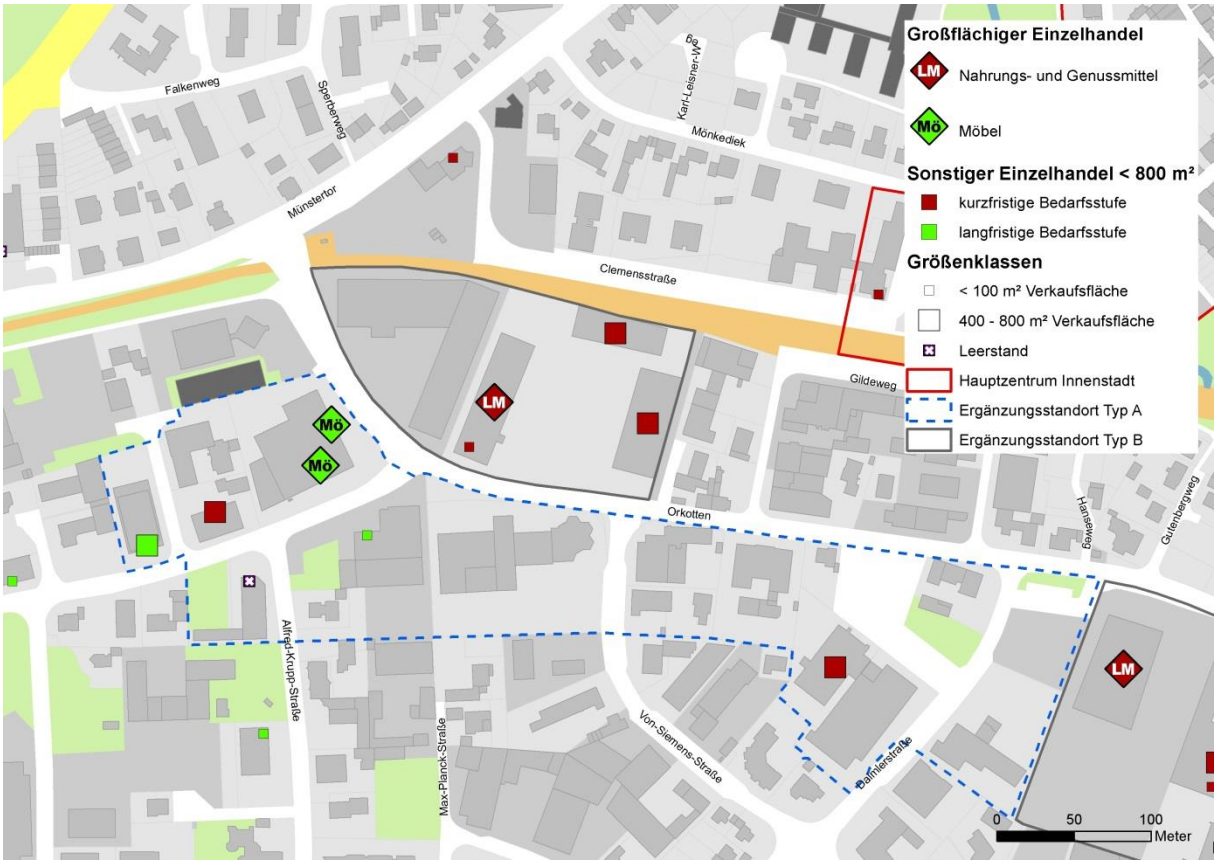
6.5 Ergänzungsstandorte des Einzelhandels in Telgte

Neben der Innenstadt besteht mit dem Bereich Orkotten ein weiterer räumlicher Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet, der über ein teil- / gesamtstädtisches Einzugsgebiet verfügt. Dabei handelt es sich um Agglomerationen von Fachmärkten mit Angebotsschwerpunkten sowohl im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z. B. Möbel, Bettwaren / Matratzen) als auch mit grundversorgungsrelevanten Angeboten (v. a. Nahrungs- und Genussmittel). Der Bereich Orkotten wird, aufgrund der unterschiedlichen Angebotsschwerpunkte und Entwicklungsperspektiven in den südlichen, westlichen und östlichen Teilbereichen, in zwei Standortkategorien unterteilt: Der südliche Teilbereich wird als ergänzender Fachmarktstandort – **Ergänzungsstandort Typ A** – eingeordnet. Die westlichen und östlichen Teilbereiche hingegen werden als Ergänzungsstandorte zur Grundversorgung – **Ergänzungsstandort Typ B** – definiert. Im Sinne der Ergänzungsfunktion zur Innenstadt ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung dieser Ergänzungsstandorte möglich.

6.5.1 Ergänzungsstandort Typ A

Der Ergänzungsstandort Typ A befindet sich im Kernort Telgte. Er erstreckt sich südlich entlang der Straße Orkotten zwischen der Daimlerstraße und der Straße Münstertor. Kernanbieter sind das Dänische Bettenlager und Möbel Theves. Der derzeitige Angebotsschwerpunkt liegt entsprechend im Bereich Möbel und Wohneinrichtung. Zudem bestehen mit dem Lebensmitteldiscounter Lidl sowie einem Getränkemarkt auch Angebote in nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot an diesem Ergänzungsstandort aktuell sechs Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 4.100 m² Verkaufsfläche.
Aktuell bestehen Überlegungen den Lebensmitteldiscounter Lidl aus dem Ergänzungsbereich Typ A auf die Fläche westlich des Lebensmittelvollsortimenters Edeka (Ergänzungsbereich Typ B) zu verlagern.

Karte 14: Ergänzungsstandort Typ A



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage der Stadt Telgte

Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 6.4) keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

Bei der Weiterentwicklung des Standortes ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in dem zentralen Versorgungsbereich in der Telgter Innenstadt geschieht und sich weder zulasten des städtebaulichen schützenswerten Bereiches noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Angebote ist denkbar und möglich. Eine Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte jedoch konsequent vermieden werden. Idealerweise sollte versucht werden, die jetzt vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich im Falle von Betriebsaufgaben durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel oder andere gewerbliche Nutzungen nachzubelegen.

Aktuell wird die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters vom Ergänzungsstandort Typ A an den westlichen Ergänzungsstandort Typ B geplant. Im Zuge dessen erfolgt die Schließung des Altstandortes Lidl für die Nachnutzung mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- zentrenverträgliche(r) Sicherung / Ausbau in der Funktion als Ergänzungsstandort in funktionaler Ergänzung zur Innenstadt

- Angebotsschwerpunkt für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, Vorrangstandort für entsprechende Neuansiedlungen im Stadtgebiet
- Umstrukturierungen derzeit vorhandener nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanter Angebote in Richtung nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel oder andere gewerbliche Nutzungen nach Möglichkeit fördern bzw. positiv begleiten
- Eine Ausweitung nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Angebote über den genehmigten Bestand hinaus soll vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen konsequent verhindert werden.

6.5.2 Ergänzungsstandort Typ B

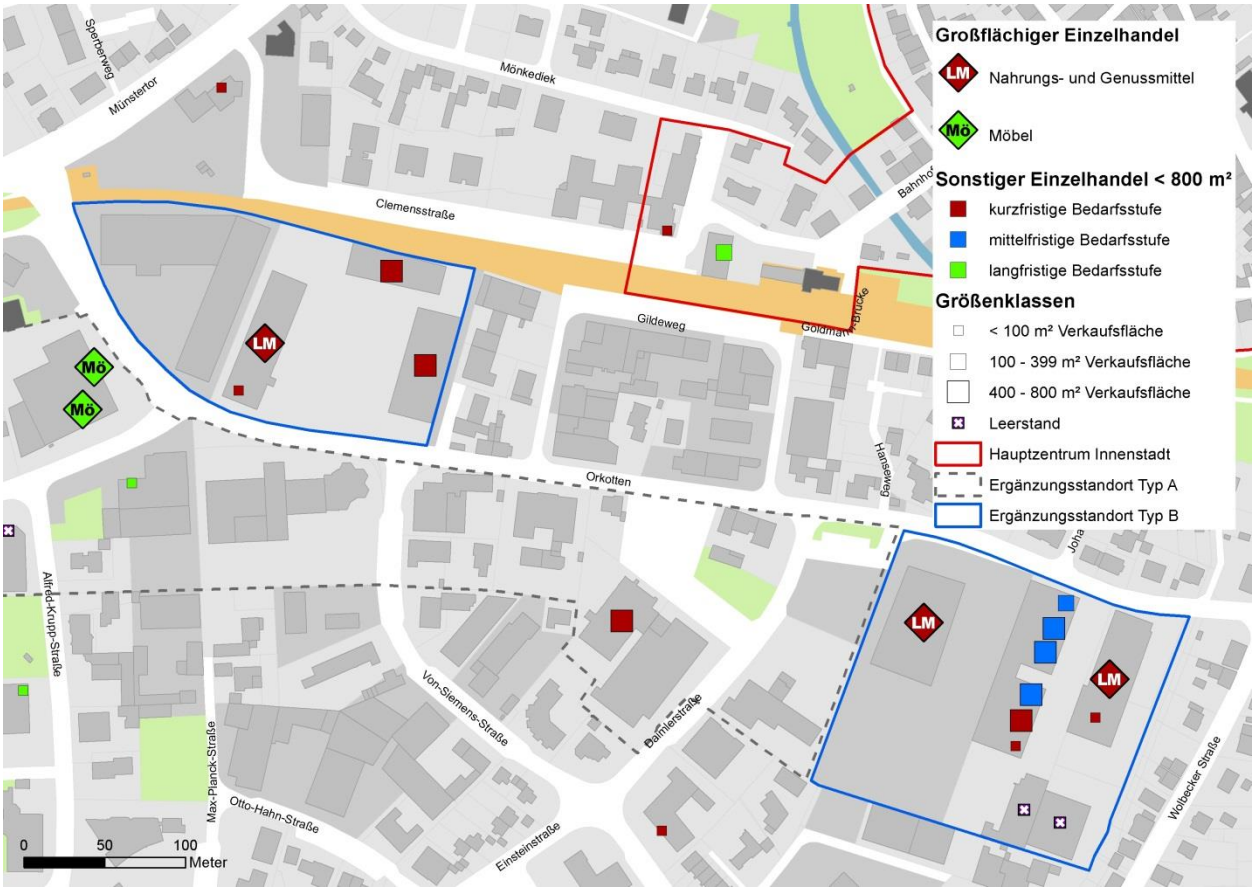
Im Telgter Kernort werden die westlichen und östlichen Teilbereiche von Orkotten als Ergänzungsstandorte Typ B definiert:

Der **östliche Teilbereich** befindet sich südlich der Straße Orkotten zwischen der Daimlerstraße und Wollbecker Straße. Kernanbieter sind ein Verbrauchermarkt (Rewe Ihr Kaufpark) und ein Lebensmitteldiscounter (Aldi), die durch mehrere nicht großflächige Fachmarktangebote (dm, Takko, Tedi, ABC Schuhe etc.) sowie zwei Backshops ergänzt werden. Der derzeitige Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Auch zentrenrelevante Warengruppen (u.a. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren) werden in einem relevanten Umfang angeboten. Insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot an diesem Ergänzungsstandort aktuell neun Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 5.000 m² Verkaufsfläche (zuzüglich rund 1.700 m² Leerstand)[39].

Der **westliche Teilbereich** befindet sich nördlich der Straße Orkotten zwischen Orkotten und der Bahnstrecke. Kernanbieter sind hier ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) und ein Lebensmitteldiscounter (Penny), die durch einen Getränkemarkt und einen Bäcker ergänzt werden. Dementsprechend liegt der derzeitige Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot an diesem Ergänzungsstandort aktuell vier Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 2.800 m² Verkaufsfläche.

[39] Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Telgte eröffnete in dem Leerstand am Standort Orkotten Ost (ehem. Thomas Phillips) ein Baumarkt (Sonderpreis Baumarkt, Eröffnung Juli 2016), welcher in den Datengrundlagen nicht berücksichtigt ist.

Karte 15: Ergänzungsstandort Typ B



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage der Stadt Telgte

Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 6.4) keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

Auch bei der Weiterentwicklung dieser Standorte ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in dem zentralen Versorgungsbereich in der Telgter Innenstadt geschieht und sich weder zulasten des städtebaulichen schützenswerten Bereiches noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Eine bedarfsorientierte Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Anbieter scheint derzeit nicht erforderlich, kann aber bei entsprechenden Anfragen geprüft werden. Eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente (über den genehmigten Bestand hinaus) sollte jedoch konsequent vermieden werden. Hierzu zählt z.B. auch eine mögliche Umnutzung einer oder mehrerer vorhandener Anbieter. Um dies sicherzustellen, sollte ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- zentrenverträgliche Sicherung bzw. Ausbau in der Funktion Ergänzungsstandort zur Innenstadt mit Grundversorgungsfunktionen für die Telgter Bevölkerung
- Angebotsschwerpunkt im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente in größeren Betriebseinheiten, die sich nicht in die Innenstadt – (aufgrund der dort vorhandenen kleinteiligen und historischen Bebauungsstrukturen) integrieren lassen

- Angebotsarrondierungen im Bereich Lebensmittel möglich (Erweiterung bestehender Betriebe), ggf. bedarfsorientierte Weiterentwicklung unter Beachtung der Zukunftsfähigkeit der übrigen solitären Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet
- keine Erweiterung zentrenrelevanter Angebote (als Hauptsortiment) über die vorhandenen bzw. baurechtlich genehmigten Flächen hinaus
- nicht-zentrenrelevante Angebotserweiterungen grundsätzlich möglich / denkbar
- Sicherung der Funktion sowie der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen durch Bauleitplanung

6.6 Integrierte (solitäre) Standorte zur Nahversorgung

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

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb Telgtes nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. den zu diesem in funktionaler Ergänzung stehenden Ergänzungsstandort Typ B sichergestellt werden kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich und dem Ergänzungsstandort Typ B einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Telgtes – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können im Kernort Telgtes folgende solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Telgte, Alverskirchener Straße (derzeit K+K)

Nahversorgung der Siedlungsgebiete in der südöstlichen Kernstadt

- Telgte, Ostbeverner Straße (derzeit Netto)
  Nahversorgung der Siedlungsbereiche der Kernstadt nördlich der Ems

In den Telgter Ortsteilen Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadrup übernehmen zwei kleinere Lebensmittelläden (< 200 m² Verkaufsfläche) in städtebaulich integrierter Lage eine wichtige Versorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung, weshalb auch diese beiden Anbieter als solitäre Nahversorgungsstandorte definiert werden:

- Westbevern-Vadrup, Grevener Straße (derzeit Edeka)
  Nahversorgungsangebot für Westbevern-Vadrup
- Westbevern-Dorf, Kirchplatz (derzeit Ackermann Bäckerei und Lebensmittel)
  Nahversorgungsangebot für Westbevern-Dorf

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Räumlich-strukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung konnten in Telgte derzeit jedoch vor allem in den Siedlungsrandbereichen ausgemacht werden. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,

- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.
- auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),
- möglichst keine oder eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentsspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 6.8 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Derzeit sind allerdings keine Siedlungsbereiche innerhalb des Telgter Stadtgebietes erkennbar, die die vorgenannten Kriterien für die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelbetriebe erfüllen.

- Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind zwei kleinere Drogeriemarkt-Filialen auch in Telgte geschlossen worden. Die Betriebsgrößen der ehemaligen Schlecker-Märkte (zwischen 100 und 300 m²) entsprechen heute nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte. Die Aufgabe der Filialen deutet ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat eine Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **vor allem im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** sinnvoll.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von **alternativen Nahversorgungskonzepten** möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservices für Lebensmittel fungiert. Die Convenience Stores bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind die Tankstellenshops, die vor

allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten Angebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die einzelnen Kleinflächenkonzepte lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen z.T. fließend sind[40]:

- klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler
  Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300 - 500 m² Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten soll. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000 - 2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.

- Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme
  In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regionaler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen. Beispiele dafür gibt es in Schleswig-Holstein oder Baden-Württemberg. In Nordrhein-Westfalen und somit auch in Telgte bestehen diese Förderprogramme nicht.

- Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnamen
  Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z.B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind i.d.R. soziale Einrichtungen aus der Region.

- bewohnergetragene Ansätze
  Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebietes selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100 bis 200 m². Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z.B. im Rahmen eines genossenschaftlichen Ansatzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft). Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.

- Ladengemeinschaften / Bündelung kleinteiliger Anbieter
  Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zu Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung von verschiedenen Angeboten wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeitschriftenhändler, Lottoannahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig

40 Vgl. dazu auch: BBE Handelsberatung Münster: Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen, Münster

schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

Zwischenfazit – Wohnortnahe Grundversorgung durch integrierte Nahversorger:

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den zu diesem in funktionaler Ergänzung stehenden Ergänzungsstandort Typ B sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die Innenstadt oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte dient der Umsetzung dieses Ziels.

6.7 Fortschreibung der Telgter Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Definition der Ergänzungsstandorte sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Telgter Sortimentsliste" ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten**, **zentrenrelevanten** und **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig[41].

Grundsätzlich orientiert sich die Fortschreibung der Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2008. Einzelne Neubewertungen tragen sowohl veränderten Marktbedingungen (wie Betriebsformenwandel im Einzelhandel, kundenseitige Inanspruchnahme etc.), insbesondere aber auch Veränderungen in der spezifischen Angebotssituation und den zukünftigen Entwicklungsabsichten in Telgte Rechnung.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt[42]. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),

41 vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

42 vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden[43]. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen[44].

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente[45] zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen re-

[43] vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

[44] vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

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

lativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

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

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß Anlage 1 sind bezugnehmend auf Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden im Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche

- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Telgter Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Telgte näher betrachtet. Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren.

Herleitung der Telgter Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus[46] stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende" Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).

[46] vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

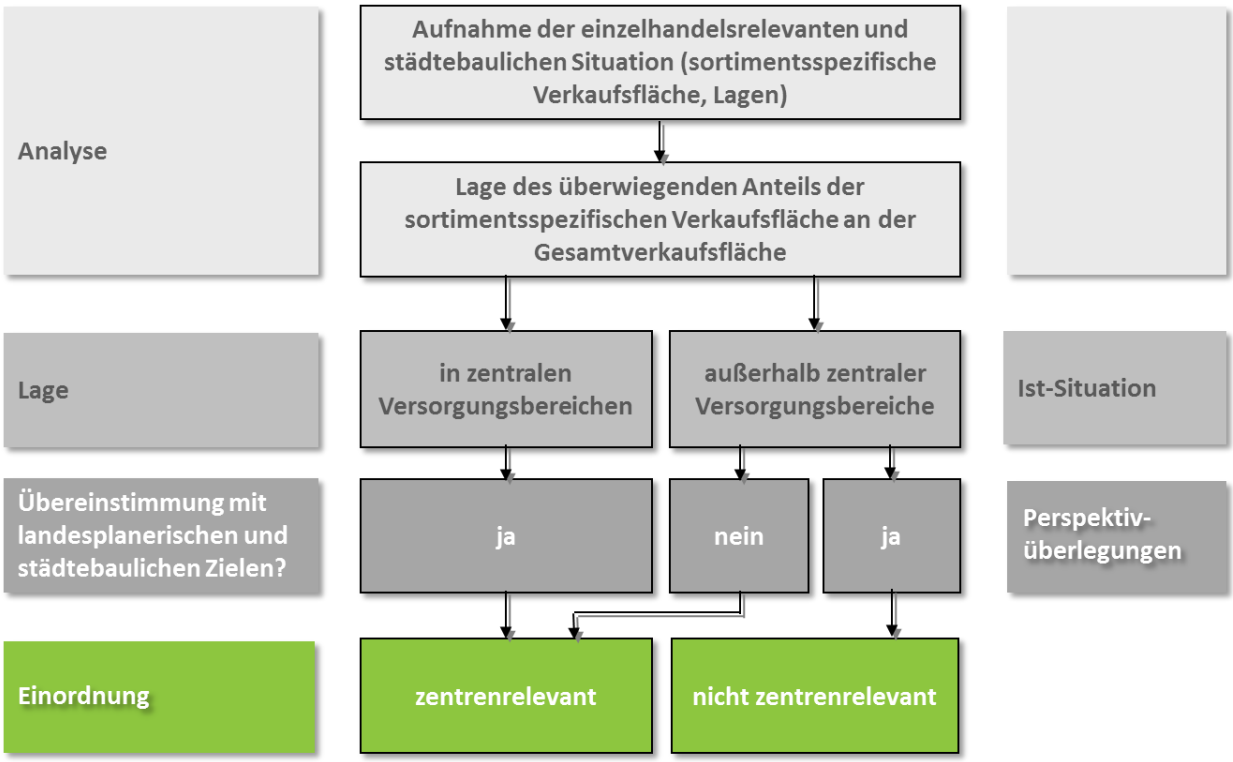
Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Telgte selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Telgte.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Telgte verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Telgter Zentrums besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Telgte:

Abbildung 9: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

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

überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Telgte aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Telgte ergibt sich die im Folgenden dargestellte Telgter Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Telgte

zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

- Backwaren / Konditoreiwaren*
- Fleisch- und Metzgereiwaren*
- Getränke*
- Nahrungs- und Genussmittel*
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel*
- Freiverkäufliche Apothekenwaren
- (Schnitt-)blumen*
- Zeitungen / Zeitschriften

- Angler- und Jagdartikel, Waffen
- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Fotoartikel
- Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren*
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Heimtextilien (z.B. Gardinen / Dekostoffe / Bettwäsche etc.)*
- Hörgeräte
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen*
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- pharmazeutische Artikel
- Sammlerbriefmarken und münzen
- Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportkleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)*
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel*

nicht-zentrenrelevante Sortimente *(keine abschließende Auflistung)*

- Antiquitäten
- Bauelemente, Baustoffe, Holz
- Bettwaren / Matratzen
- Bodenbeläge
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
- Büromaschinen
- Eisenwaren / Beschläge
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial
- Erotikartikel
- Farben / Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel / -geräte
- Kamine / Kachelöfen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)
- Kinderwagen
- Kraftfahrzeuge
- Maschinen / Werkzeuge
- Möbel (inkl. Küchen)
- Pflanzen / Samen
- Rollläden / Markisen
- Sanitärartikel
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Teppiche (Roll- und Einzelware)
- Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung)

Quelle: eigene Darstellung,
* Verkaufsfläche mehrheitlich außerhalb des Zentrums
rot dargestellt: im Vergleich zu 2008 abweichende Einordnung
blau dargestellt: Leitsortiment lt, sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel NRW

Die vorliegende Telgter Sortimentsliste ist, wie eingangs erläutert, ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen, der landesplanerischen Vorgaben des sachlichen Teilplans

Einzelhandels LEP NRW sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Telgte. Sie ist uneingeschränkt im gesamten Stadtgebiet anwendbar. Gegenüber der „alten" Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 ergeben sich durch redaktionelle Änderungen einerseits und die geänderte Sortimentssystematik andererseits kleinteilige Veränderungen.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt liegt. Besonders deutlich wird dies beispielsweise bei Teilsortimenten der Warengruppen Bau- bzw. Gartenmarktsortimente, die teilweise zu 100 % außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten werden.

In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich hingegen ein differenziertes Bild: Hier ist der Angebotsschwerpunkt einzelner Sortimente nicht im zentralen Versorgungsbereich konzentriert, wie es unter städtebaulich-versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wünschenswert wäre (beispielsweise in Bezug auf Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Wohneinrichtungsartikel).

Im Folgenden werden die Veränderungen gegenüber der ortstypischen Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 dargelegt:

- Das Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** wurde in der Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Der Angebotsschwerpunkt befindet sich flächenmäßig außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Nichtsdestotrotz wird aber dieses Sortiment als **zentrenrelevant** eingestuft, da es zur Vielfalt im Telgter zentralen Versorgungsbereich beitragen und damit auch langfristig die Attraktivität und Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsangebots in Telgte im Ganzen gewährleisten kann.
- In der Warengruppe Wohneinrichtung wurden die Sortimente **Bettwaren** und **Matratzen** gemäß der Sortimentsliste 2008 als zentrenrelevant eingestuft. Diese Sortimente werden in Telgte bereits heute ausschließlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angeboten. Diese Entwicklung wird aus Sicht der Stadt Telgte akzeptiert, sodass die Einordnung als **nicht-zentrenrelevant** erfolgt.

6.8 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bilden gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Telgte** (vgl. Kapitel 6.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Telgte abgeleitet werden.

Diese als **Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze)** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtstädtischen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in Telgte und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Grundsätze auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Ansiedlungsregeln ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

Ansiedlungsregel 1:

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder an den dafür vorgesehenen Ergänzungsstandorten Typ B im Bereich Orkotten sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen liegen.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Telgter Innenstadt in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie…

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz).

Erläuterungen:

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen**, die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig **im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder an den dafür vorgesehenen Ergänzungsstandorten Typ B** liegen. Unter bestimmten Bedingungen sind auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Ergänzungsstandorte Typ B können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzepts ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)[47] der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauli-

[47] Diese liegt derzeit bei rund 2.399 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015).

che Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Das funktionale Versorgungsgebiet wird für einzelne Teilbereiche in Telgte anhand der zugewiesenen Versorgungsfunktion wie folgt definiert:

- Hauptzentrum Innenstadt: gesamtstädtische Versorgungsfunktion
- Ergänzungsstandort Typ B: gesamtstädtische Versorgungsfunktion
- (solitärer) Nahversorgungsstandorte: Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete

Im **kompakten Siedlungsbereich** der Telgter Kernstadt entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rd. 600 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensvollsortimenter in einer Größenordnung von rd. 1.200 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein[48]. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde.

Um auch in dünn besiedelten oder aufgelockerten Siedlungsbereichen mit geringerer Bevölkerungsdichte, die ansonsten über keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Telgtes zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.

Berechnungsbeispiel zur „40 % - Regel“:

Ausgangssituation:
- Vorhaben: Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²
- Standort: städtebaulich integriert, außerhalb der 600 m- Zone um die Innenstadt
- im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet leben rd. 3.000 Einwohner

Berechnung des Soll-Umsatzes des Vorhabens:
- Der geplante Lebensmitteldiscounter bietet auf rund 80 % seiner Gesamtfläche, d. h. rund 960 m² Nahrungs- und Genussmittel an (1.200 m² x 80 % = 960 m²).
- Auf dieser Fläche erwirtschaftet er im Schnitt voraussichtlich rund 5,2 Mio. Euro (960 m² x 5.400 Euro / m² (Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter) = 5,18 Mio. Euro

Abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung im Versorgungsgebiet:

[48] Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %. Vergleichbares gilt – aufgrund der in der Regel höherer Flächenproduktivität – für Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rund 1.000 m².

- Die Bewohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rd. 6,13 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (3.000 EW x 2.045 Euro je EW = 6,14 Mio. Euro).
- Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rd. 40 % dieser Kaufkraft abschöpfen: 6,14 Mio. Euro x 40 % = 2,45 Mio. Euro

Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Umsatz / Kaufkraft-Relation):

- Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übersteigt die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung um mehr als das Doppelte: (5,18 Mio. Euro / 2,45 Mio. Euro = 2,11)

Schlussfolgerung:
Das Vorhaben dient nicht primär der Nahversorgung der Bevölkerung im zugedachten Versorgungsgebiet, sondern müsste mehr als die Hälfte des Soll-Umsatz im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Gebietes beziehen (ggf. zu Lasten anderer städtebaulich wünschenswerter Standorte).
Das Vorhaben ist im Sinne des aus den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes abgeleiteten Ansiedlungsgrundsatzes 1 nicht zulässig.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an dem **Ergänzungsstandort Typ A** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen sind, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Ansiedlungsregel 2:

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sollen zukünftig im Hauptzentrum Innenstadt liegen.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Telgter Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Ansiedlungsregel 1) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ebenfalls im Hauptzentrum Innenstadt liegen. Innerhalb der Siedlungsbereiche (z. B. in Allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD) oder Mischgebieten (MI) gemäß Baunutzungsverordnung) sind nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Standorts dienen („Gebietsversorger“).

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht an den **Ergänzungsstandorten (Typ A und Typ B)** sowie in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht-integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Telgter Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Telgte gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für den zentralen Versorgungsbereich. Daher impliziert der Grundsatz einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt** in Telgte. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der Innenstadt beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfordert es, auch kleinflächige zentren-

relevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch die Stadt Telgte weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Telgte entspricht. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können somit ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden. Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen, d.h. die Kongruenz zwischen dem Umsatzvolumen des jeweiligen Planvorhabens und der jeweiligen Kaufkraft im Versorgungsbereich des Standorts gewährleistet ist.

Ansiedlungsregel 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe[49] im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Telgter Sortimentsliste sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und vorrangig am dafür vorgesehenen Ergänzungsstandort Typ A liegen.
Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind zu begrenzen.

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Telgter Sortimentsliste können im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf den definierten **Ergänzungsstandort Typ A** zu konzentrieren. Voraussetzung hierfür ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) ist.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Telgte sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

Erläuterungen:

Als Vorrangstandort für die **Ansiedlung** und **Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** definiert das Einzelhandelskonzept den Ergänzungsstandort Typ A. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ver-

[49] Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht - zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

kehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägungen an diesem Ergänzungsstandort ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an diesem Standort empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch in der Innenstadt realisiert werden, soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des Zentrums den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 m² Verkaufsfläche in Anlehnung an den Grundsatz des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb des Ergänzungsstandortes Typ A an städtebaulich nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentsspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Telgte – Vergleich 2007 / 2015 29
Abbildung 2: Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Telgte differenziert nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie 45
Abbildung 3: Räumlich differenzierte Verkaufsflächenentwicklung in Telgte 46
Abbildung 4: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Telgte nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung 47
Abbildung 5: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit) 56
Abbildung 6: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2015 (mit Prognose für 2016) 58
Abbildung 7: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Telgte als rein quantitative Orientierungsgröße 61
Abbildung 8: Standortstrukturmodell für die Stadt Telgte 71
Abbildung 9: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten 92

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse 11
Tabelle 2: Definition von Lagekategorien 14
Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung 16
Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Telgte 25
Tabelle 5: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich 30
Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Telgte nach Warengruppen 31
Tabelle 7: Kennwerte der Grundversorgung im Kernort Telgte 49
Tabelle 8: Kennwerte der Grundversorgung in Westbevern (-Dorf und -Vadrup) 51
Tabelle 9: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen 57
Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Telgte 94

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage der Stadt Telgte in der Region und PKW-Fahrtzeit-Isochronen 21
Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur Telgtes 22
Karte 3: Einzugsbereich des Telgter Einzelhandels 24
Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich 26
Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Telgte 38
Karte 6: Leerstände in Telgte 39
Karte 7: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Telgte und räumliche Angebotsschwerpunkte 40
Karte 8: Die Einzelhandelslagen der Telgter Innenstadt 42

Karte 9: Der Einzelhandelsstandort Orkotten (Ost und West) 44
Karte 10: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Telgte mit 600 m – Fußwegedistanzen 50
Karte 11: Grundversorgungsrelevante Lebensmittelanbieter in Westbevern 52
Karte 12: Perspektivische Standortstruktur in Telgte 74
Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“ 78
Karte 14: Ergänzungsstandort Typ A 81
Karte 15: Ergänzungsstandort Typ B 83

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

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

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 bis 1.300 m².
Lebensmittelvollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rd. 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m² bis teilweise mehr als 10.000 m²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen

	Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).
Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort	Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Sortimentsliste (ortstypische)	Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind

	zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.
(Städtebaulich) Integrierte Lage	Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Telgter Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Telgte integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren, wie Autobahnen oder Bahngleise, den Standort von der Wohnbebauung separieren.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der

untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

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

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

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

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

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

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen

des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.