



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

# Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fröndenberg/ Ruhr

Berichtsentwurf



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Rasmus Bürger  
Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst  
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg/ Lörrach, 23. August 2023

---

**Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH****Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella  
Dipl.-Geograph Peter Helbig

**Handelsregister:**

Amtsgericht Freiburg im Breisgau  
HRB: 723138

**Urheberrecht:**

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

**Datenschutzerklärung:**

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1e) DSGVO.

**Gendergerechte Sprache:**

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.

# INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGS- RECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 RAHMENINFORMATIONEN LAGE IM RAUM.....	4
2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG .....	6
2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung .....	7
2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung .....	11
2.2.3 Onlinehandel.....	14
2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf den Einzelhandel .....	18
2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTEES ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL .....	19
2.3.1 Wesentliche Aspekte .....	20
2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren .....	20
2.3.1.2 Sortimentsliste .....	22
2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene.....	23
2.3.1.4 Landes- und regionalplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels .....	27
2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren.....	30
2.3.3 Fazit planungsrechtlicher Rahmen.....	32
<b>3. EINZELHANDELSSITUATION AUF EBENE DER GESAMTSTADT</b>	<b>33</b>
3.1 METHODISCHES VORGEHEN .....	33
3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT FRÖNDENBERG/ RUHR.....	34
3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACH- FRAGE: BINDUNGSQUOTEN.....	35
3.4 FAZIT - EINZELHANDELSSITUATION .....	39
<b>4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH</b>	<b>40</b>
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME .....	40
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT .....	42
4.2.1 Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs .....	42
4.2.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt.....	44
<b>5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES</b>	<b>50</b>
5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES .....	50
5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAH- VERSORGUNGSSITUATION.....	52
5.3 STANDORTE DER GRÖßEREN LEBENSMITTELBETRIEBE IN FRÖNDENBERG/ RUHR .....	55
5.3.1 Aldi Innenstadt .....	55
5.3.2 Edeka Alleestraße.....	56
5.3.3 Penny/ netto .....	56
5.3.4 Lidl Wilhelm-Feuerhake-Straße.....	57
5.3.5 Rewe Dellwig .....	58



<b>6. ZIELKATALOG</b>	<b>60</b>
<b>7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES</b>	<b>64</b>
<b>7.1 METHODISCHES VORGEHEN</b> .....	<b>64</b>
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage .....	65
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite.....	68
<b>7.2 PROGNOSEERGNISSE</b> .....	<b>71</b>
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt .....	71
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz und Sortimentsbereichen: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes .....	76
<b>8. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG</b>	<b>79</b>
<b>8.1 SORTIMENTSLISTE</b> .....	<b>79</b>
8.1.1 Kriterien.....	80
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Fröndenberg/ Ruhr .....	81
8.1.3 Sortimentsliste.....	84
<b>8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG</b> .....	<b>86</b>
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel .....	87
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	89
<b>8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN</b> .....	<b>91</b>
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt .....	91
8.3.2 Empfehlungen zur Nahversorgung .....	94
8.3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dellwig.....	96
8.3.2.2 Erweiterung bestehender Lebensmittelbetriebe: Zuordnung nicht nahversorgter Einwohnerinnen und Einwohner .....	97
8.3.3 Gewerbegebiete.....	100
<b>8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG</b> .....	<b>100</b>
8.4.1 Öffentliche Information.....	101
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste .....	101
8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentren- relevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig .....	102
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen.....	105
<b>8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</b> .....	<b>106</b>
<b>GLOSSAR</b>	<b>108</b>
<b>ANHANG</b>	<b>112</b>



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot 2022 zu 2008 .....	34
Tab. 2:	Einzelhandelssituation in Fröndenberg/ Ruhr: Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Kaufkraft bezogen auf stationären Einzelhandel .....	38
Tab. 3:	Prognoserahmen .....	68
Tab. 4:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2027 und 2032 nach Entwicklungsprognose - Angaben in m <sup>2</sup> , auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	72
Tab. 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2027 und 2032 nach Wettbewerbsprognose - Angaben in m <sup>2</sup> , auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	73
Tab. 6:	Vorschlag für die künftige Sortimentsliste Fröndenberg/ Ruhr .....	85
Tab. 7:	Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung .....	86
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in Fröndenberg/ Ruhr: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet) .....	112
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen im ZVB Innenstadt: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet) .....	112
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation: Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €), Kaufkraft inkl. Onlinehandel .....	113
Tab. A - 4:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2027 und 2032 in Mio. € .....	114
Tab. A - 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum 2027 und 2032 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	115

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt .....	14
Abb. 2:	Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in % .....	15
Abb. 3:	Anteil des stationären Einzelhandels und des Onlinehandels an der Kaufkraft in Fröndenberg/ Ruhr .....	16
Abb. 4:	Betriebsgrößenklassen 2022 .....	35
Abb. 5:	Bindungsquoten 2022 bezogen auf den gesamten Einzelhandel (inkl. Onlinehandel) .....	36
Abb. 6:	Bindungsquoten 2022 bezogen auf stationären Einzelhandel .....	37
Abb. 7:	Betriebe, Verkaufsflächen und Sortimentsstruktur zentraler Versorgungsbereich Fröndenberg/ Ruhr .....	44
Abb. 8:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen .....	51
Abb. 9:	Verkaufsflächen nach Standorttypen .....	52
Abb. 10:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Fröndenberg/ Ruhr 2001 bis 2021 (tatsächliche Entwicklung) sowie Vorausberechnung (Prognosewerte) .....	66
Abb. 11:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen .....	82
Abb. 12:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen .....	83



## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Lage Stadt Fröndenberg/ Ruhr im Raum .....	5
Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fröndenberg/ Ruhr .....	43
Karte 3: Einzelhandelsbetriebe in Fröndenberg/ Ruhr.....	50
Karte 4: Lebensmittel-Nahversorgung in Fröndenberg/ Ruhr .....	54
Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dellwig .....	97
Karte 6: Zuordnung der nicht nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner zu den verschiedenen Lebensmittel-Standorten in Fröndenberg/ Ruhr .....	99

## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: Lebensmitteldiscounter .....	45
Foto 2: Drogeriemarkt.....	45
Foto 3: Gastronomie (Markt).....	46
Foto 4: Karl-Wildschütz-Platz .....	46
Foto 5: Bruayplatz.....	46
Foto 6: Bruayplatz.....	46
Foto 7: Markt.....	47
Foto 8: Platzbereich Bahnübergang .....	47
Foto 9: Parkmöglichkeiten Harthaer Straße.....	48
Foto 10: Leerstand Alleestraße .....	48
Foto 11: Ungestalteter rückwärtiger Bereich .....	48
Foto 12: Rückwärtiger Bereich.....	48
Foto 13: Wohnnutzung Winschotener Straße .....	49
Foto 14: Parkplatz Platzbereich Im Stift.....	49
Foto 15: Edeka-Markt von Nordosten .....	56
Foto 16: Edeka-Markt von Westen.....	56
Foto 17: Penny/ netto von Nordosten.....	57
Foto 18: Lidl-Markt von Nordwesten .....	57
Foto 19: benachbarter Trinkgut-Markt von Westen .....	57
Foto 20: Wilhelm-Feuerhake-Straße als Verbindung Innenstadt - Lidl-Markt.....	58
Foto 21: Wohnbebauung nördlich der Wilhelm-Feuerhake-Straße .....	58
Foto 22: Rewe-Markt von Osten .....	58
Foto 23: Getränkemarkt .....	58
Foto 24: Karl-Wildschütz-Platz .....	93
Foto 25: Zufahrt von der Alleestraße .....	93



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren unserer Städte und Gemeinden sind nach wie vor ein Dokument der europäischen Stadtgeschichte und prägen weiterhin das kulturelle und gesellschaftliche Leben. Die Erfahrung zeigt, dass dem Rückzug des Einzelhandels aus Innenstädten und Stadtteilzentren weitgehender Funktionsverlust und städtebaulicher Verfall folgen. Insofern ist es von gesamthafter Bedeutung, die Einzelhandelsentwicklung zum ökonomischen, städtebaulichen und gesellschaftlichen Nutzen unserer Innenstädte und Stadtteilzentren - soweit möglich - in diese zu lenken.

Dabei unterliegt der stationäre Einzelhandel insgesamt fortlaufend vielschichtigen Entwicklungstrends und sich stetig verändernden Rahmenbedingungen. Zu diesen Trends gehören derzeit insbesondere die Konkurrenz durch den Onlinehandel, der während der Covid-19-Pandemie deutliche Zuwächse verzeichnen konnte, und der Ukraine-Krieg mit der in dessen Folge deutlich angestiegenen Inflation. Hinzu kommen veränderte Nutzungsanforderungen an den öffentlichen Raum und an die Innenstädte als multifunktionale Zentren. Um nachhaltige Entwicklungsprozesse in Innenstädten und Nahversorgungsbereichen anzustoßen, ist es erforderlich, auf die Bedürfnisse der Öffentlichkeit zu reagieren.

Die Stadt Fröndenberg/ Ruhr verfolgt seit 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup>, welches als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für alle städtischen Aktivitäten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Fröndenberg dient.

Seit 2009 gab es erhebliche Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft in Fröndenberg/ Ruhr, zudem haben sich Änderungen bei den rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben.

Vor dem Hintergrund der o.g. allgemeinen und lokalen Entwicklungen hat der Rat der Stadt Fröndenberg/ Ruhr beschlossen, das aktuell gültige Konzept fortzuschreiben, um auch weiterhin eine grundlegende strategische Arbeitsgrundlage für die Stadtentwicklung und die bauleitplanerische Umsetzung zu haben. Die Stadt Fröndenberg/ Ruhr hat daher das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

---

<sup>1</sup> BBE: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Fröndenberg/ Ruhr, Köln, September 2009.



mit der Erstellung eines Gutachtens als Grundlage<sup>2</sup> für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>3</sup> beauftragt.

Für die Rechtssicherheit eines Einzelhandelskonzeptes sind **verbindliche Bestandteile** herauszuarbeiten:

- Die Abgrenzung/ Überprüfung der vorliegenden Abgrenzung der **zentralen Versorgungsbereiche** (vgl. Kap. 4 sowie Kap. 8.3),
- die **Ziele zur Einzelhandelsentwicklung** der Stadt Fröndenberg/ Ruhr (Kap. 6),
- die Überprüfung der **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2) sowie
- die Ableitung bzw. Überprüfung der aktuellen, ortspezifischen **Sortimentsliste** (vgl. Kap. 8.1).

Diese Kernelemente werden in Kap. 8 des vorliegenden Gutachtens dargestellt. Diese sind zentraler Bestandteil des vom Rat der Stadt zu beschließenden Einzelhandelskonzeptes, für das das vorliegende Gutachten die Begründung darstellt.

Als Grundlage dafür sind insbesondere die folgenden Aspekte und Fragen zu beleuchten:

- Darstellung der aktuellen Rechtsprechung zur Einzelhandelssteuerung sowie aktueller landes- und regionalplanerischer Grundlagen.
- Einzelhandelsrelevante nachfrage- und angebotsbezogene Trends und ihre Bedeutung für die Stadt Fröndenberg/ Ruhr, u.a. auch im Hinblick auf Onlinehandel, Multi-Channel-Handel oder Wandel im Lebensmitteleinzelhandel.
- Betrachtung der übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen.
- Erhebung und Bewertung des Einzelhandels in der Stadt sowie einzelhandelsnaher Dienstleistungen und sonstiger wichtiger Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.
- Analyse der Versorgungssituation in den einzelnen Sortimentsbereichen und Vergleich mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2009.

---

<sup>2</sup> Das Gutachten stellt aus unserer Sicht noch nicht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dar, sondern ist - analog zu anderen Planverfahren - als Begründung für dieses anzusehen.

<sup>3</sup> Das fortgeschriebene Konzept stellt ein (schlankes) Papier dar, das im Wesentlichen aus den mit dem Konzept verfolgten Zielen, den Grundsätzen zu räumlichen Einzelhandelsentwicklung, der örtlichen Sortimentsliste sowie der Abgrenzungen der zentralen (Versorgungs-)Bereiche besteht.





- Verteilung des Einzelhandels in Fröndenberg/ Ruhr auf die unterschiedlichen Standortlagen.
- Analyse der Nahversorgungssituation.
- Städtebaulich-funktionale Analyse des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.
- Überprüfung/ ggf. Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.
- Ermittlung des quantitativen Entwicklungsspielraumes bis zum Jahr 2032.
- Überprüfung und ggf. Anpassung und Weiterentwicklung
  - der Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung,
  - des Standortsystems,
  - des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt im Hinblick auf räumliche Entwicklungsoptionen,
  - sonstiger Bereiche,
  - der Fröndenberger Sortimentsliste (Einstufung der Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz),
  - der Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels.
- Erarbeitung von Empfehlungen zur Sicherung der räumlichen Grund- und Nahversorgung.

**Zentrales Anliegen des vorliegenden Gutachtens ist eine Aktualisierung bzw. Erarbeitung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels.**

**Das auf dem Gutachten basierende Einzelhandelskonzept<sup>4</sup> entspricht, wenn es durch den Rat der Stadt beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.**

---

<sup>4</sup> Ein Einzelhandelskonzept muss von einer Stadt/ Gemeinde (politisch) beschlossen werden. Insofern kann das vorliegende Gutachten lediglich die Grundlage für ein solches Konzept darstellen.



## 2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden zunächst **Rahmendaten** der Stadt Fröndenberg/ Ruhr, insbesondere die Lage im Raum, dargelegt (Kap. 2.1). Weiterhin werden vergangene und in der Tendenz absehbare **Trends der Einzelhandelsentwicklung** unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten dargestellt (Kap. 2.2).

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf Fröndenberg/ Ruhr bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist (und sein soll), zum Beispiel die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich richtigen Standorten stattfindet.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die in Kapitel 2.3 dargestellt werden.

### 2.1 RAHMENINFORMATIONEN LAGE IM RAUM

Die Stadt Fröndenberg/ Ruhr liegt im Regierungsbezirk Arnsberg im Bereich des Regionalverbands Ruhr (RVR) im Kreis Unna unmittelbar südlich an das Mittelzentrum Unna angrenzend. Im Süden grenzen die Mittelzentren Iserlohn und Menden an, im Westen Holzwickede und im Osten Wickede (Ruhr).

Die Stadt ist landesplanerisch als Grundzentrum eingestuft<sup>5</sup>, sodass die einzelhandelsbezogene Aufgabe vorrangig in der Grundversorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen ist, während für die höherwertige Versorgung die Mittel- und Oberzentren zuständig sind<sup>6</sup>.

In Karte 1 sind die zentralen Orte im Umfeld von Fröndenberg/ Ruhr, die verkehrliche Anbindung sowie eine 30 Minuten Pkw-Fahrzeit-Isochrone dargestellt.

Die 30 Minuten Pkw-Fahrzeit-Isochrone erstreckt sich im Westen bis zu den Oberzentren Dortmund und Hagen, im Norden bis zum Mittelzentrum Hamm, im Osten bis

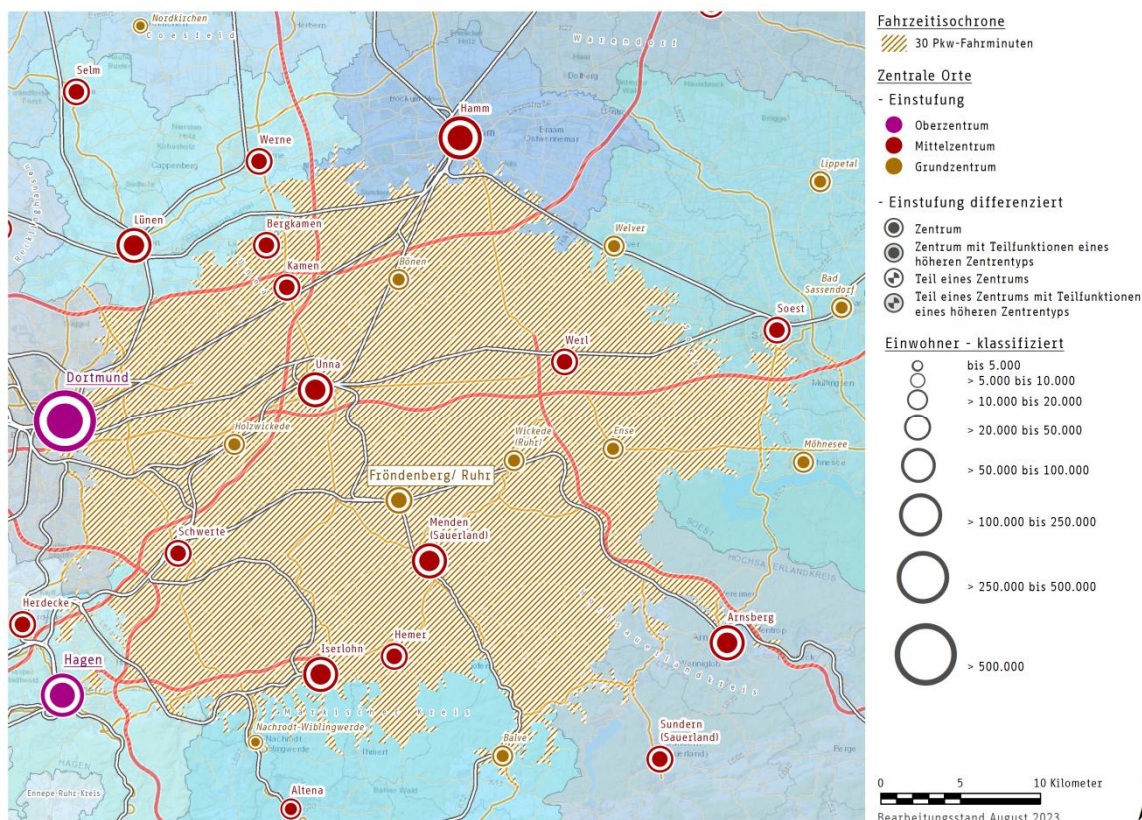
---

<sup>5</sup> LEP NRW, Abb. 1 sowie Anhang 1: Zentrale Orte in Nordrhein-Westfalen.

<sup>6</sup> LEP NRW, zu Plansatz 2-2.

zum Mittelzentrum Soest und im Süden bis zu den Mittelzentren Iserlohn und Hemer. Neben den drei direkt angrenzenden Mittelzentren sind weitere fünf Mittelzentren somit in weniger als 30 Pkw-Fahrminuten erreichbar.

**Karte 1: Lage Stadt Fröndenberg/ Ruhr im Raum**



Quelle: eigene Darstellung; LEP NRW; © GeoBasis-DE / BKG 2023, ESRI ArcGIS Online network analysis service (Oktober 2022)

Insbesondere über die im Westen der Stadt verlaufende B233 besteht eine Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz: An die Bundesautobahn A44 sowie an die B1 im Norden sowie an Bundesautobahn A46 und die B7 und B515 im Süden.

Mit dem Bahnhof Fröndenberg besteht auch eine unmittelbare Anbindung an das regionale Schienennetz der Bahn mit guten Verbindungen Richtung Dortmund und Hagen (RE 17 und 57, RB 54). Über den vorgelagerten Busbahnhof erfolgt die Anbindung der Stadtteile.

Die Stadt hat nach amtlichen Angaben rd. 20.550 Einwohnerinnen und Einwohner<sup>7</sup>, während die städtische Bevölkerungszahl aktuell mit rd. 21.130 Einwohnerinnen und

<sup>7</sup> Amtliche Bevölkerungszahl nach IT.NRW (Stand 31.12.22).



Einwohnern angegeben wird<sup>8</sup>.

Die Stadt gliedert sich in 14 Stadtteile, wobei auf die Kernstadt mehr als die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt entfällt. Nur Ardey, Dellwig, Frömern und Langschede weisen mehr als 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf, wobei nur Ardey mehr als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner hat. Die übrigen neun Stadtteile haben - z.T. deutlich - weniger als 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Somit zeichnet sich die Stadt durch eine disperse Siedlungsstruktur aus.

## 2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt bzw. fördert dieser städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Eine lebendige Innenstadt, ein lebendiges Ortszentrum oder auch Stadtteil- und Ortsteilzentren (im Weiteren "Zentren") mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel kaum vorstellbar ("Leitfunktion des Einzelhandels")<sup>9</sup>. Durch die, von den Städten und Gemeinden (als Träger der Planungshoheit) ermöglichte bzw. nicht verhinderte, Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren wurde diesen jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Zusätzlich nahm der Druck auf den traditionellen innerstädtischen Einzelhandel durch den Bedeutungszuwachs des Versandhandels (Onlinehandel) in den letzten Jahren erheblich zu. Aktuell erzeugen die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie der Ukraine-Krieg mit durch steigende Energiepreise bedingten Kaufkraftverlusten zusätzliche Probleme für den stationären Einzelhandel.

---

<sup>8</sup> Stand 30.06.23. Demnach liegen die städtischen Werte um rd. 580 über den amtlichen.

<sup>9</sup> Das zeigen auch Befragungen von Passantinnen und Passanten des Büros Dr. Acocella (über 60.000 befragte Passantinnen und Passanten in mehr als 60 Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung): Einkaufen und Bummeln werden regelmäßig als häufigste Motive für den Besuch einer Innenstadt/ eines Stadtteilzentrums genannt. Dies hat sich auch bei den in jüngerer Zeit durchgeführten Befragungen von Passantinnen und Passanten nicht geändert. Das belegt die aktuellste Untersuchung des IFH Köln zu vitalen Innenstädten: "Einkaufen und Shopping [ist] immer noch das prägende Besuchsmotiv und führt das Ranking mit Abstand an"; vgl. <https://www.ifhkoeln.de/vitalen-innenstaedte-in-deutschland-nach-der-coronapandemie/> (Zugriff am 26.07.23).



In der Vergangenheit kam es zu einer Entwertung von auf die Zentren ausgerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Darüber hinaus entwickelten sich durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Städte und Gemeinden zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

**Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung zu sichern - bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.**

Dazu soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fröndenberg/ Ruhr weiterhin einen erheblichen Beitrag leisten.

### **2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung**

Die Entwicklung des Einzelhandels wird zum einen durch handelsendogene Faktoren, also das Verhalten der Anbieter/ des Handels, zum anderen durch handelsexogene Faktoren, also z.B. das Verhalten der Kundinnen und Kunden sowie weiterer handelnder Personen und Institutionen, bestimmt.

#### **Handelsendogene Faktoren**

Veränderungen auf Anbieterseite betreffen vor allem die Konzeption von Betriebsformen (Supermarkt, (Lebensmittel-)Discounter, SB-Warenhaus, Textildiscounter etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebsformen:** Es kommt zu einer stetigen Veränderung bei den Betriebsformen im Einzelhandel, dies ist insbesondere als Folge des Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, zu verstehen: Diese Veränderung ist verbunden mit
  - einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscounter, Factory-Outlet-Center, Fachmärkte, Sonderpostenmärkte und (Lebensmittel-)Discounter,
  - einem in der Vergangenheit deutlichen Anstieg der Verkaufsfläche je Betriebseinheit in vielen Branchen, welcher in einzelnen Bereichen bis heute anhält (z.B. Lebensmittelbetriebe, Sportfachmärkte oder auch teilweise Baumärkte),
  - einer kontinuierlichen Abnahme der (inhabergeführten) Fachgeschäfte.

Negative Auswirkungen für die gewachsenen Zentren haben sich in den vergangenen Jahren in vielen Städten und Gemeinden vor allem deshalb gezeigt, weil ein



Großteil der Einzelhandelsbetriebe außerhalb dieser gewachsenen Strukturen angesiedelt wurde, was zur Auflösung der vorhandenen Funktionen und der Nutzungsvielfalt in den Zentren beigetragen hat. Zusätzlich stieg aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen die Verkaufsfläche je Betrieb häufig an und erschwerte die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels vielerorts abhanden gekommen ist.

Viele Städte und Gemeinden haben diesen Ansiedlungen außerhalb der Zentren, insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, durch Einzelhandels-/Zentrenkonzepte entgegengesteuert. Zudem ist das Wachstum der Betriebsgrößen in vielen Branchen zum Erliegen gekommen oder sogar rückläufig: In Kombination mit Online-Angeboten verkleinern aktuell zunehmend Betriebe, u.a. Möbelmärkte oder Elektronikfachmärkte, aber teilweise auch Baumärkte, wieder ihre Verkaufsflächen. Dies führt in vielen Städten und Gemeinden zu neuen Konflikten, da dadurch mitunter (großflächige) Leerstände an, i.d.R. städtebaulich nicht integrierten Standorten (Begriffsdefinition siehe Glossar), entstehen können. Häufig führt dies zu einem Nachnutzungsdruck für diese Immobilien. Insbesondere Eigentümer streben auf Grund der dadurch möglichen hohen Mieteinnahmen eine weitere Nutzung als Einzelhandelsbetrieb an, wodurch neuerliche Verdrängungseffekte in den Zentren ausgelöst werden können.

- **Sortimentspolitik:** Auch die einzelnen Betriebstypen haben sich fortwährend verändert, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung ist dadurch "aufgebrochen", sodass mittlerweile nicht mehr nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter anzusehen sind, sondern zum Teil auch discountorientierte Fach- und Möbelmärkte. Insbesondere Sonderpostenmärkte weisen häufig kaum noch eine (einigermaßen) konstante Sortimentsstruktur auf. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer Zentren.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypenentwicklung führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - oftmals dazu, dass autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke anstelle von Standorten in zentralen oder (wohnsiedlungsräumlich) integrierten Lagen (Begriffsdefinition siehe Glossar)



vorgezogen werden. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte in der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität: Insbesondere in der Konkurrenz zu Innenstädten kann sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben. Diesen Entwicklungen wird zwar mittlerweile vielerorts durch Einzelhandels-/ Zentrenkonzepte entgegengewirkt, aber die in der Vergangenheit entstandenen Einzelhandelsagglomerationen in peripheren/ nicht integrierten Lagen genießen Bestandsschutz und binden große Umsatzanteile an sich.

Weiter hat sich teilweise eine lagebezogene Funktionsteilung der Betriebstypen herausgebildet. Häufig finden sich hochwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den innerstädtischen Zentren sowie teilweise in weiteren städtischen Zentren. In vielen Zentren haben sich aber auch - teilweise als Nachnutzungen leerstehender Ladenlokale - Betriebe mit sehr preisgünstigen Angeboten angesiedelt (z.B. 1 €-Shops).

### **Handelsexogene Faktoren**

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfrageseitige Faktoren wie Einkommen, Pkw-Verfügbarkeit und Einkaufsverhalten, aber auch soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zeigen aktuell je nach Variante, stagnierende bis rückläufige Bevölkerungszahlen<sup>10</sup>. Dabei wird der Anteil der älteren Menschen weiterhin kontinuierlich zunehmen. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung: beispielsweise in Bezug auf den Bedarf an gesundheitsfördernden Artikeln und die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden: Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland weiterhin an<sup>11</sup>. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt damit ab, was sich an der signifikanten Zunahme von Single-

---

<sup>10</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2021: Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und den Bundesländern nach Corona-Jahr 2020 - Erste mittelfristige Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2035.

<sup>11</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2020. (URL: <https://www.bib.bund.de/Permalink.html?id=10321562>)



Haushalten insbesondere in den Städten zeigt<sup>12</sup>. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, sind weitere Trends, die bei Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden müssen. So stellt in Teilen der Bevölkerung insbesondere der Preis das entscheidende Kaufkriterium dar, während in anderen Bevölkerungsschichten Aspekte der Nachhaltigkeit und Regionalität bei der Auswahl der Waren eine wichtige Rolle spielen. Aktuell nimmt das Angebot an "besonderen" Einzelhandelsangeboten, wie Biomärkte, Unverpackt-Läden, Bauernmärkte und Hofläden, zu und gleichzeitig können Lebensmitteldiscounter weiterhin einen hohen Umsatzanteil für sich verbuchen, u.a. weil auch Discounter ihre Sortimente/ ihre Sortimentsbreite an Ansprüche der Kundinnen und Kunden (z.B. Bioartikel/ vegane Produkte) anpassen.

- **Pkw-Nutzung/ Mobilität:** Die Bereitschaft zur Nutzung des Pkw und das Ausmaß der Häufigkeit der Nutzung sind in den einzelnen Regionen und Städten sehr unterschiedlich. Zusätzlich bestehen auch Unterschiede zwischen den einzelnen Altersklassen bei der Pkw-Nutzung und/ oder -Verfügbarkeit. Eine hohe Bereitschaft zur Nutzung des Pkw führt dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufig wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen und/ oder zum Wegfall der Nahversorgung, insbesondere in ländlichen Regionen oder peripheren Stadtteilen. In dichter besiedelten städtischen Bereichen (insbesondere in Großstädten) wird der Pkw vergleichsweise seltener genutzt und es werden in überdurchschnittlichem Maße auch andere Verkehrsformen genutzt. Dies ist jedoch zugleich meistens nur möglich, da (noch) ein dichtes Nahversorgungsangebot in diesen städtischen Bereichen besteht.
- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung von Konsumgewohnheiten, in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile, zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft weiterhin das sogenannte One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente, wie Bekleidung oder Schuhe, werden hingegen häufig die Zentren aufgesucht. Ob dieses Einkaufs-

---

<sup>12</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. N 073 vom 12. November 2020. (URL: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20\\_N073\\_122.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20_N073_122.html))





verhalten angesichts künftig voraussichtlich weiter ansteigender Mobilitätskosten und einer alternden Gesellschaft so bleiben wird, kann bezweifelt werden: Die Affinität zum Online-Shopping ist bei den Konsumenten, verstärkt durch den Einfluss der Corona-Pandemie, überwiegend stetig angestiegen (vgl. dazu Kap. 2.2.3f.). Ausgelöst durch die Corona-Pandemie, hat die Anzahl der Konsumenten, die im Homeoffice arbeiten, stark zugenommen. Dies führt dazu, dass Versorgungseinkäufe weniger mit den Arbeitswegen kombiniert werden und die Nachfrage am jeweiligen Wohnort steigt; es bleibt jedoch abzuwarten, ob es sich dabei um einen langfristigen Trend handelt und ob dieser Auswirkungen auf die Standortpolitik der Handelsbetriebe hat. Weiterhin kommt in Teilen der Gesellschaft dem Thema der Nachhaltigkeit eine größer werdende Rolle bei Einkaufsentscheidungen zu.

- **Einkommen:** Veränderte Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Energie-/ Wohn-/ Mobilitätskosten, Inflation) führ(t)en zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen.

**Es lässt sich zusammenfassen, dass die Handelsbetriebe nicht vorrangig auf Grund der Bedürfnisse von Kundinnen und Kunden agieren, sondern primär aus Gründen der Umsatzsteigerung. Dabei wird sicherlich *auch* die Nachfrage-seite durch Handelsunternehmen berücksichtigt/ erforscht und entsprechend darauf reagiert. Die Rolle der Kommunen (als Träger der Planungshoheit) ist in diesem Zusammenhang nicht zu vernachlässigen, um die entsprechenden Entwicklungen zu steuern.**

### **2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung**

Bei systematischer Betrachtung städtebaulicher Auswirkungen ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Zentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Zentren.
- Die Zunahme der Betriebsgrößen, die jahrelang aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtet wurde, ist zumindest teilweise zum Erliegen gekommen; in einigen Branchen (z.B. Elektrofachmärkte, Möbelmärkte) kam es



sogar zu Verkleinerungen der vorhandenen Verkaufsflächen. In Verbindung mit Geschäftsaufgaben größerer Betriebe (z.B. Praktiker, Hertie/ Karstadt/ Kaufhof, Real) führt dies - sowohl in der Peripherie als auch innerhalb der Zentren - vermehrt zu großflächigen Leerständen. Bei der Nachnutzung dieser Flächen entstehen unterschiedliche Probleme: An peripheren Standorten kann Druck entstehen, für (größere) Leerstände (schnell) eine Nachnutzung zu ermöglichen. Die Immobilieneigentümer bestehen dabei i.d.R. auf die erneute Belegung mit Einzelhandelnutzungen. Innerhalb von Zentren kann die Wiederbelegung z.B. auf Grund von baulichen Gegebenheiten und auch großer Konkurrenz ggf. schwierig werden.

Dennoch sind in manchen Branchen (z.B. Lebensmittelmärkte, Sportfachmärkte und Baumärkte) auch weiterhin zunehmende Betriebsgrößen zu verzeichnen. Diese erschweren, in Kombination mit der weiterhin vorherrschenden eingeschossigen Bauweise, die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Zentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen dadurch abhandenzukommen. In einigen Städten und Regionen sind Handelsbetreiber jedoch mittlerweile bereit bzw. werden durch die kommunalen Träger dazu verpflichtet, mehrgeschossig und multifunktional zu bauen (z.B. Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen).

- Die kommunale Verkehrssituation befindet sich in einem Spannungsfeld. Das zumindest teilweise weiterhin zu verzeichnende Flächenwachstum und die bestehenden baulichen Strukturen der Handelsbetriebe reduzieren die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen (auch wenn es, wie oben beschrieben, erste Ansätze gibt, dies zu durchbrechen) und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Zentren als Einkaufsorte kann in der Folge dazu führen, dass die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren, abnimmt. Nur zum Teil werden autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte und Gemeinden an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem großen Aufkommen an Individualverkehr.
- Die wohnungsnahе Grundversorgung ist vielerorts nicht mehr gewährleistet. U.a. als Folge des (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) anhaltenden Suburbanisierungsprozesses ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zu-



rück. Die hohen Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel haben zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit besteht, mit diesen großen Betriebseinheiten auch einen entsprechend hohen Umsatz zu erwirtschaften. Damit besteht für jeden dieser Betriebe die Notwendigkeit eines entsprechend großen Einzugsbereichs. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb hat das Angebot in den vergangenen Jahren stark reduziert und beschränkt sich zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch kleinere Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist daher häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft häufig dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege" entgegen. Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

- Nahezu unabhängig von der Bevölkerungszahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf
  - mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkws für den Einkauf,
  - den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe<sup>13</sup> sowie
  - auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.
- Der Flächenverbrauch für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen Einzelhandel. Dabei weisen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt bzw. Zentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz des Onlinehandels aber auch geplanter Shopping-Center stellen. Dies erfordert wiederum insbesondere an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen

---

<sup>13</sup> Vgl. Kraftfahrt-Bundesamt 2020: Bestand an allgemeinen Fahrerlaubnissen im ZFER am 1. Januar 2020 nach Geschlecht, Lebensalter und Fahrerlaubnisklassen.



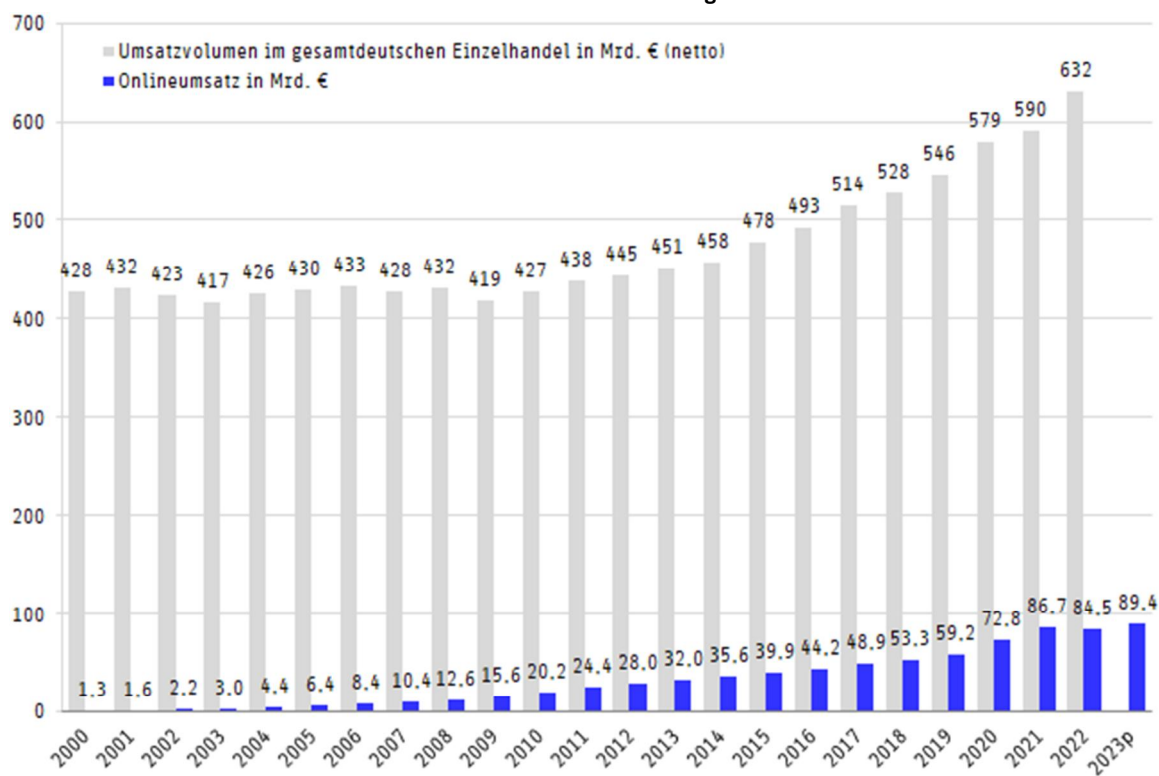
und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. diesen auszubauen.

### 2.2.3 Onlinehandel

Der Onlinehandel hat in den letzten zwanzig Jahren einen überwiegend stetigen (Umsatz-)Zuwachs erfahren und stellt mittlerweile eine deutliche Konkurrenz für den stationären Handel dar. Erstmals ist im Jahr 2022 sowohl der Online-Umsatz absolut als auch dessen Anteil am gesamten Einzelhandelsumsatz zurückgegangen. Trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 2) erreicht der Onlinehandel jedoch nur einen Anteil von gut 13% am Gesamtumsatz des Einzelhandels; der bisher höchste Anteil hat im Jahr 2021 knapp 15% erreicht (vgl. Abb. 1): Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen Steuerung dieses Einzelhandels weiterhin besondere Bedeutung beizumessen ist.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Onlinehandel auch die über das Internet erzielten Umsätze des stationären Einzelhandels enthalten sind.

Abb. 1: Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt



Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2023

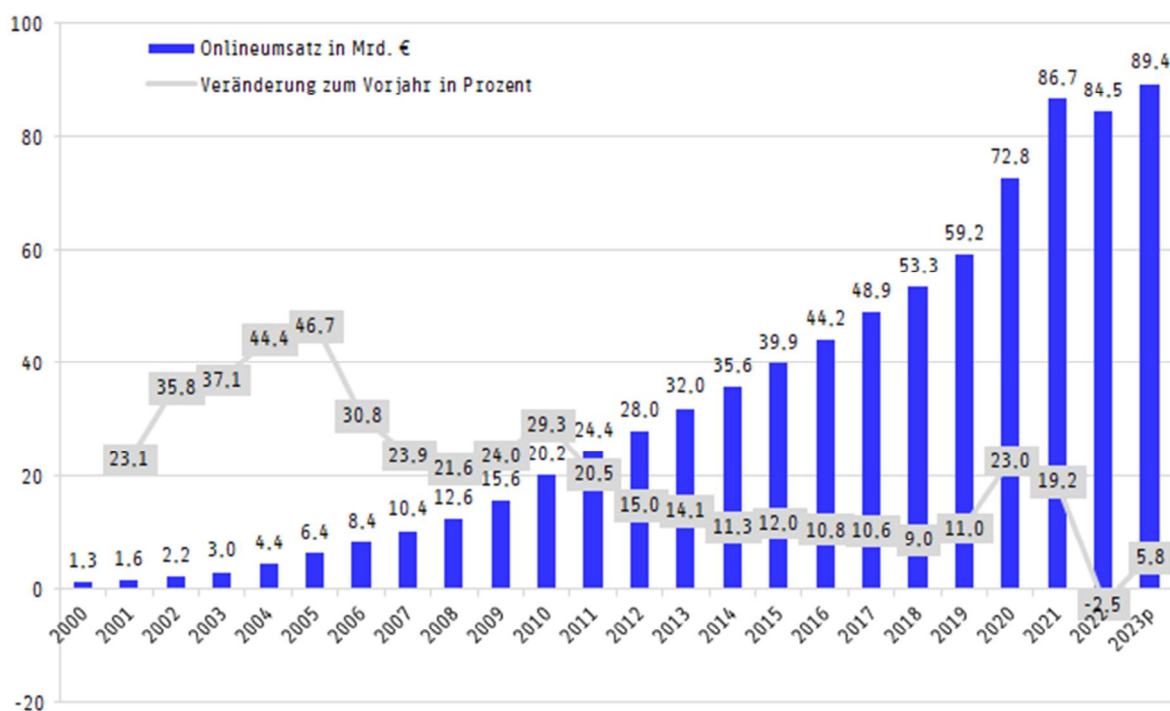


Abb. 1 zeigt auch, dass in den vergangenen Jahren die relativen Zuwächse der Umsätze im Einzelhandel insgesamt nur zum Teil auf den Onlinehandel entfielen, zum Beispiel im Vergleich der Jahre 2018 und 2019: In diesem Zeitraum entfielen auf den Onlinehandel gut ein Drittel des gesamten Umsatzzuwachses und knapp zwei Drittel auf den stationären Einzelhandel.

In Abb. 2 wird deutlich, dass der Online-Umsatz absolut betrachtet bis 2021 zwar stetig anstieg, die relative Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2018 jedoch rückläufig war und von 2014 bis 2019 um 10% pendelte. Im Jahr 2020 hat der Umsatzanstieg des Onlinehandels - bedingt im Wesentlichen durch den eingeschränkten Zugang zum stationären Handel durch die Corona-Pandemie - jedoch einen neuen Schub erfahren und stieg sprunghaft um rd. 23% und im Folgejahr nochmals um rd. 19%. Nach dem Rückgang im vergangenen Jahr ist für 2023 ein (verglichen mit der früheren Entwicklung äußerst geringer) Zuwachs um knapp 6% prognostiziert.

Dennoch liegt der Umsatz deutlich über dem Vor-Corona-Niveau. Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich der Onlinehandel zukünftig entwickelt.

Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in %



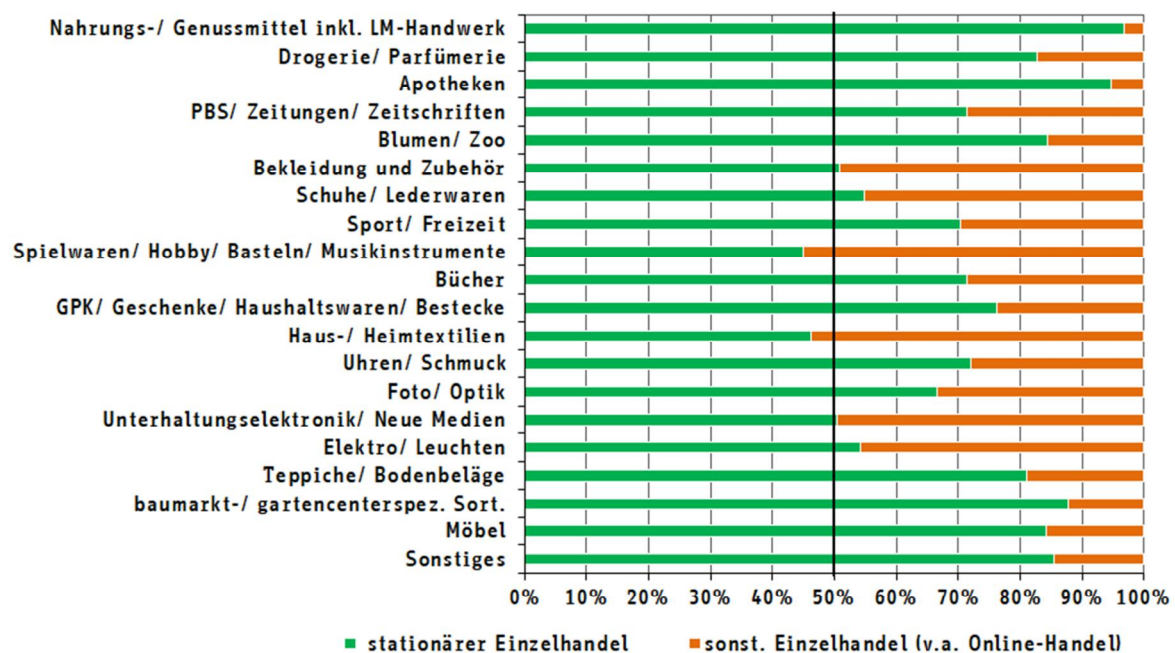
Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2023 (Umsatzangaben netto: ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietservices; ohne Retouren)

Dabei sind die Umsatzanteile des Onlinehandels in den einzelnen Branchen sehr unterschiedlich, wie sich an den Anteilen an der Kaufkraft in Fröndenberg/ Ruhr zeigt.



Während im für die Nahversorgung bedeutsamen kurzfristigen Bedarfsbereich (bis Blumen/ Zoo) eher geringe Anteile des Onlinehandels zu verzeichnen sind (insgesamt nur rd. 6%), zeigen sich insbesondere in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren, aber auch bei Spielwaren, Haus-/ Heimtextilien und im Elektronikbereich erhebliche Anteile des Onlinehandels. Im mittelfristigen Bedarfsbereich entfällt nur noch gut die Hälfte auf den stationären Einzelhandel.

Abb. 3: Anteil des stationären Einzelhandels und des Onlinehandels an der Kaufkraft in Fröndenberg/ Ruhr



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage IFH Köln - Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022

Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Onlinehandel auf die Entwicklung der Städte und Gemeinden hat:

- In Mittel- und Großstädten, aber auch in kleineren Städten und Gemeinden ist der Druck auf die Stadtteilzentren beziehungsweise Innenstädte und Ortszentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren außerhalb sowie der dezentralen (Fachmarkt-)Standorte zu beobachten. Der Onlinehandel verstärkt diesen Prozess - auch auf Grund der teilweisen "Nicht-Reaktion" des Handels - zusätzlich. Der Onlinehandel setzt sowohl Standorte in A-Lagen der Innenstädte als auch Standorte in Randlagen unter Druck, beziehungsweise "ersetzt" entstandene Netzlücken.
- Zentren mit hohem inhabergeführten, tendenziell kleinteiligen Besatz sind in besonderem Maße gefährdet, da der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß



zum Großteil die Potenziale des Onlinehandels weniger stark nutzt beziehungsweise dieser mit hohen Investitions- und laufenden Kosten einhergeht; zudem steht der Preis im Vordergrund, während der Service an Bedeutung verliert. Es hat sich auch gezeigt, dass Filialunternehmen - insbesondere in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Elektro - der Konkurrenz durch den Onlinehandel nicht mehr standhalten konnten.

- Der hohe Investitionsdruck durch zunehmenden Onlinehandel verschärft, insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel, die Nachfolgeregelungen.
- Durch den Onlinehandel entsteht ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für das produzierende Gewerbe attraktiv sind. Dies verschärft die Konkurrenz bei der Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zudem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden Verkehrsbelastung.
- Insgesamt sind die Auswirkungen des Onlinehandels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte einer allgemeinen Entwicklung zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.

Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten jedoch Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des zunehmenden Onlinehandels entgegenzutreten. Das beste Instrument, um den negativen Auswirkungen des Onlinehandels für die Zentren entgegen zu wirken, ist eine Sicherung und Stärkung der gewachsenen Zentren durch eine Angebotskonzentration, insbesondere zentrenrelevanter Sortimente in diesen. Diese gelingt durch die konsequente Umsetzung von Einzelhandelskonzepten.

Städte und Gemeinden können die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel jedoch selbst; jede Einzelhändlerin und jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler miteinander, aber auch der Händlerverbände, der Wirtschaftsförderung, sowie der Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.

**Zur Sicherung der Innenstadt sowie der verbrauchernahen Grundversorgung ist eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund des zunehmenden Umsatzanteils des Onlinehandels in einem noch höheren Maße als bisher erforderlich.**



#### **2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf den Einzelhandel**

Wie die Abb. 2 (S. 15) zeigt, hat der Onlinehandel in den Jahren 2020 und 2021 einen deutlich überproportionalen Umsatzzuwachs erfahren. Dieser ist auf die Zugangsbeschränkungen und temporären Schließungen des stationären Einzelhandels zurückzuführen. Als Folgeerscheinung war - und ist noch immer - eine Beschleunigung des seit längerem zu beobachtenden Strukturwandels zu verzeichnen:

- Die Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe ist deutlich rückläufig, wobei insbesondere bei kleineren Einzelhandelsbetrieben Schließungen festzustellen sind. Aber auch große Einzelhandelsbetriebe, z.B. Warenhäuser (Galeria Karstadt/ Kaufhof) und SB-Warenhäuser (Real) wurden zum Teil geschlossen und haben fortwährend wirtschaftliche Probleme.
- Betroffen vom Rückgang der Betriebszahlen sind insbesondere Innenstädte/ Zentren sowie sonstige integrierte Standorte, aber auch nicht integrierte Standorte und hier vor allem Einkaufs- und Fachmarktzentren.
- In den (eigentlich) innenstadtprägenden Branchen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren ist vielerorts ein deutliches und rasches signifikantes Abschmelzen der Verkaufsfläche zu verzeichnen, wobei auch Filial- und Franchisebetriebe geschlossen wurden. Der Onlinehandel verzeichnete in diesen Branchen hingegen erhebliche Zuwächse.
- Die Zahl der Neueröffnungen im stationären Einzelhandel geht weiter zurück, während noch immer in hoher Zahl Betriebsschließungen auf Grund von Nachfrage- und/ oder wirtschaftlichen Problemen erfolgen.

Neben dem stationären Einzelhandel waren bzw. sind weitere zentrenprägende Funktionen - Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und Hotels - von den Auswirkungen der Corona-Pandemie bzw. des Ukraine-Krieges betroffen. In der Folge zeigt(ten) sich in den Innenstädten und sonstigen Zentren teilweise vermehrt Leerstände, teilweise wurden bzw. werden Ladengeschäfte vermehrt von Dienstleistungs- und gastronomische Betrieben - statt von Einzelhandelsbetrieben - genutzt. Vor dem Hintergrund der erheblich gestiegenen Energiekosten und der aktuell weiterhin hohen Inflation ist jedoch auch bei diesen Angeboten mancherorts ein Abwärtstrend festzustellen, verstärkt durch einen erheblichen Personalmangel.





Die Auswirkungen eines Digitalisierungsschubs in Folge der Corona-Pandemie für den stationären Einzelhandel lassen sich derzeit noch nicht abschätzen. Beispielsweise ist einerseits möglich, dass durch verstärktes Homeoffice wohnortnahe Angebote des stationären Einzelhandels an Bedeutung gewinnen und verstärkt wahrgenommen werden, andererseits kann es durch Homeoffice - z.B. auf Grund geringerer Pendelwege - zu einer nochmals stärkeren Entwicklung des Onlinehandels kommen.

**Letztlich ist festzuhalten, dass derzeit zu den mittel- bis langfristigen Auswirkungen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg auf den stationären Einzelhandel und die Folgeerscheinungen keine gesicherten Aussagen möglich sind. Da die Entwicklung des Onlinehandels schon vor der Corona-Pandemie eine Begründung für eine strikte räumliche Steuerung des Einzelhandels war, wird dieser Aspekt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges weiter verstärkt: Das größte Problem für den Einzelhandel in den Innenstädten und sonstigen Zentren wäre eine Öffnung der Entwicklung außerhalb zentraler Lagen. Auf Grund des anhaltenden und beschleunigten Strukturwandels ist eine räumliche Steuerung, d.h. die Wahl des planerisch "richtigen" Standorts, bei Einzelhandelsvorhaben - Neuansiedlungen und Erweiterungen - von hoher Bedeutung.**

### **2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTE ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL**

Das in der Folge dargestellte Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit seinen Steuerungselementen soll die Stadt Fröndenberg/ Ruhr auch in Zukunft in die Lage versetzen, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt räumlich entsprechend den planerischen Zielsetzungen zu steuern. Die städtebaulich begründete Steuerung des Einzelhandels ist mittlerweile als zulässiges Instrument der Stadtentwicklung rechtlich geklärt<sup>14</sup>, denn das unregelmäßige Marktgeschehen verursacht - wie im vorangegangenen Kapitel 2.2 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile ver-

---

<sup>14</sup> Vgl. zu einer aktuelleren Bestätigung z.B. Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).



worfen worden<sup>15</sup>. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern<sup>16</sup>.

Unsicherheiten bestehen noch hinsichtlich der rechtssicheren Umsetzung, obwohl es hierzu bereits eine Reihe von höchstrichterlichen und obergerichtlichen Urteilen gibt.

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

Die Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene sind zunächst grundlegend bundesweit in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Zusätzlich bestehen spezifische Regelungen in der jeweiligen Landes- und Regionalplanung (vgl. Kap. 2.3.1.4).

### **2.3.1 Wesentliche Aspekte**

#### **2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren**

Bei der räumlichen Steuerung des Einzelhandels spielt die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) Bau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 wurden die "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. In § 1 (6) Nr. 4 BauGB wurde die "*Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auch außerhalb der näheren Umgebung, zu beachten.

---

<sup>15</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.

<sup>16</sup> Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGh: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen<sup>17</sup>. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist<sup>18</sup>. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2007 sind zentrale Versorgungsbereiche "räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt"<sup>19</sup>. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss<sup>20</sup>.

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche schafft ein Einzelhandelskonzept zugleich die Grundlage für Beurteilungen von Einzelhandelsansiedlungen in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 (3) BauGB.

Da zentrale Versorgungsbereiche neben dem Einzelhandel auch weitere zentrale Einrichtungen beinhalten können (z.B. öffentliche Einrichtungen, Parks, kirchliche Einrichtungen), ist es möglich, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehr als die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Zentrum umfasst.

Dagegen kann die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Zentrum in keinem Fall größer sein als der zentrale Versorgungsbereich bzw. das Zentrum.

---

<sup>17</sup> Vgl. dazu auch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.11, Az. 3 S682/09.

<sup>18</sup> Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen. In: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

<sup>19</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7.07.

<sup>20</sup> Ebd.: "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben".



### 2.3.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen.

Entsprechend ist - auch im Hinblick auf Einzelhandelsansiedlungen am "richtigen" Standort - für die Stadt Fröndenberg/ Ruhr abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Die Einordnung der Sortimente nach nahversorgungs-/ zentren- bzw. nicht zentrenrelevant ist in NRW - anders als in den meisten Bundesländern - durch den LEP in Teilen verbindlich vorgegeben. Verschiedene obergerichtliche Urteile sehen übergeordnete Sortimentslisten allerdings unter dem Vorbehalt der kommunalen Abwägung<sup>21</sup>. Dies entspricht letztlich der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung seit seinem Bestehen (1993)<sup>22</sup> arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*<sup>23</sup>

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur zu analysieren (vgl. Kap. 3 - 5) und unter Berücksichtigung allgemeiner Kriterien zur Einstufung von Sortimenten eine örtliche Sortimentsliste zu erstellen bzw. eine bereits bestehende Liste zu überprüfen und ggf. anzupassen (vgl. Kap. 8.1).

Da Einzelhandelskonzepte i.d.R. neben der Entwicklung der Zentren auch die Nahversorgung zum Ziel haben, erscheint es sinnvoll, bei den zentrenrelevanten Sortimenten - wie auch im LEP NRW - weiter nach deren Nahversorgungsrelevanz zu unterscheiden. Für nahversorgungsrelevante Sortimente können auch verbrauchernahe Standorte außerhalb der Zentren stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll sein.

Da die Sonderbehandlung der nahversorgungsrelevanten Sortimente das Ziel eines Schutzes der Zentren in gewisser Weise aufweicht, sollte diese Einstufung mit Vor-

<sup>21</sup> Vgl. dazu bereits VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 02.05.05, Az. 8 S 1848/04, Rn. 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.06, Az. 3 S 1259/05, Rn. 42.

<sup>22</sup> Bis 31.07.03: AGENDA.

<sup>23</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.06, Az. 3 S 1259/05.



sicht vorgenommen werden. Auch hier gibt der LEP NRW vor, welche zentrenrelevanten Sortimente nahversorgungsrelevant sein können.

### 2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** (§ 5 BauGB) werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien Wohnbauflächen (W) und gewerbliche Bauflächen (G) sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines Sondergebietes (SO) bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung entfalten, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt abgewendet werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen<sup>24</sup>. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert.

Im **§ 34 BauGB** werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach

---

<sup>24</sup> Vgl. OVG NRW: Urteil vom 22.06.98, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



§ 30 (1) BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt (und nicht nach regional- und landesplanerischen Vorgaben). Entscheidend ist vielmehr - neben dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 (1) BauGB und der Beurteilung der Zulässigkeit nach der BauNVO, sofern die nähere Umgebung deren Baugebieten entspricht, gemäß § 34 (2) BauGB - dass gemäß § 34 (3) BauGB *schädliche Auswirkungen* auf "zentrale Versorgungsbereiche" vermieden werden.

Daher ist der § 34 BauGB ungeeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument der **§ 9 (2a) BauGB** eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan, ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der BauNVO, die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die "Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"<sup>25</sup> gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund, mit denen sich auch die Landes- und Regional-

---

<sup>25</sup> Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrages im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.



planung befasst (**Einzelhandelsgroßprojekte**). Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab<sup>26</sup> die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten<sup>27</sup> entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind<sup>28</sup>. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) oder Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."

---

<sup>26</sup> BVerwG: Beschluss vom 08.09.99, Az. 4 BN 14.99.

<sup>27</sup> Die BauNVO definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu bereits BVerwG: Beschluss vom 27.07.98, Az. 4 BN 31.98.

<sup>28</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 284.



In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI- (§ 6 BauNVO) sowie MU-Gebieten (§ 6a BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden<sup>29</sup>; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich<sup>30</sup>. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>31</sup> oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe<sup>32</sup>.

Eine wesentliche planungsrechtliche Erkenntnis bestätigt ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) aus dem Jahr 2018 zur Steuerung des Einzelhandels vor dem Hintergrund der EU-Dienstleistungsrichtlinie:

*"Zwar ist nicht auszuschließen, dass im Lichte der Entscheidung des EuGH zukünftig in Normenkontrollverfahren die Rechtmäßigkeit von standortsteuernden Einzelhandelsfestsetzungen im Hinblick auf ihre Rechtfertigung vermehrt in Zweifel gezogen werden wird. Insoweit sind die Gemeinden gut beraten, sich der Notwendigkeit bewusst zu sein, Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auch unter dem Blickwinkel des Unionsrechts nachvollziehbar und aus städtebaulichen Gründen belastbar begründen zu können und dies entsprechend - in der Begründung des Bebauungsplans oder den Aufstellungsvorgängen - zu dokumentieren."*<sup>33</sup>

In diesem Urteil wird auf die - eigentlich selbstverständliche und bereits vor diesem Urteil vom Büro Dr. Acocella beachtete - Grundregel verwiesen, dass diese Steuerungskonzepte *vor allem und schwergewichtig städtebaulich motiviert* sein müssen. Dabei sind stadtsoziologische und stadtverkehrliche sowie ökologische Aspekte Teil der städtebaulichen Begründung.

Keine hinreichende Begründung sind wettbewerbliche Fragen. Dies bezieht sich sowohl auf den Wettbewerb zwischen Handelsangeboten als auch zwischen Städten.

---

<sup>29</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 27.07.98, Az. 4 BN 31/98, BVerwG: Beschluss vom 10.11.04, Az. 4 BN 33/04 Rn. 6.

<sup>30</sup> Vgl. bereits Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

<sup>31</sup> Vgl. z.B. bereits Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

<sup>32</sup> Vgl. z.B. bereits Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

<sup>33</sup> Wahlhäuser, J. 2018, a.a.O.





#### 2.3.1.4 Landes- und regionalplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept muss landes- und regionalplanerische Festlegungen und Vorgaben berücksichtigen. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung Nordrhein-Westfalens aufgeführt.

Allerdings beziehen sich diese (mit Ausnahme der Agglomerationsregelung in Ziel 6.5-8) ausschließlich auf den großflächigen Einzelhandel, während Einzelhandelskonzepte auch Regelungen für den nicht großflächigen Einzelhandel treffen können.

Der **LEP NRW** bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels und definiert den Rahmen für die räumliche Entwicklung in NRW. Dieser enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO, wobei Ziele verbindliche Vorgaben darstellen, Grundsätze hingegen Abwägungs- und Ermessensentscheidungen unterliegen.

- Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen.

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die auf Grund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfes erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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



Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

In der Begründung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen einer Atypik das Integrationsgebot nicht von Bedeutung ist<sup>34</sup>.

- Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot.

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Grundsatz 6.5-4: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

- Ziel 6.5-5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente max. 10% der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

---

<sup>34</sup> Vgl. dazu auch Einzelhandelserlass NRW, Ziff. 5.2.2.



- Grundsatz 6.5-6: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- Ziel 6.5-7: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den [o.g.] Festlegungen dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen i.d.R. auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

- Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Der **Einzelhandelserlass NRW** gibt Hinweise, Empfehlungen und Weisungen, die einer landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen. Insbesondere enthält er Aussagen für die kommunale Bauleitplanung und die Genehmigung von Vorhaben. Er möchte *den Kommunen einen Leitfaden zur Entwicklung des Handels an die Hand geben.*



Insbesondere bezüglich der Themenstellung Nahversorgung enthält der Einzelhandelserlass in Ziff. 3.1.2.b Hinweise v.a. zur Beachtung auch der Nutzung von Fahrrädern und des ÖPNV (neben der Erreichbarkeit zu Fuß).

Der **Regionalplan Ruhr** befindet sich derzeit in Aufstellung. Dieser enthält in Plansatz 1.9 ergänzend zum LEP NRW zwei Grundsätze bezüglich

- der Aufstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte sowie
- zur Anbindung an den ÖPNV.

Aktuell gilt noch der **Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg** Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm). Dieser enthält in Plansatz 2.4 das Ziel 13.

Schließlich ist das **Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche** zu berücksichtigen<sup>35</sup>. Dieses enthält in Kap. 5.1 Ziele, in Kap. 5.2 Steuerungsregeln und in Kap. 6 das Konzept.

### 2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird<sup>36</sup>.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 (6) Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentralen Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 (2a) BauGB ist bei einer Aufstellung von Bauleitplänen, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB), ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickel-

---

<sup>35</sup> Junker + Kruse Stadtforschung Planung: Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche - 3. Fortschreibung (2020), Dortmund, Februar 2020.

<sup>36</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.98, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



den zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält, insbesondere zu berücksichtigen: Ein solches Konzept hat eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten<sup>37</sup>.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich zulässig ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines konkreten Planvorhabens, erfolgen<sup>38</sup>.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung<sup>39</sup>, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für die **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird unter Beachtung der verbindlichen Vorgaben des LEP NRW ein gutachterlicher Vorschlag für die Aktualisierung der bestehenden ortsspezifischen Liste unterbreitet, die einerseits die Gegebenheiten in Fröndenberg/ Ruhr und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen

---

<sup>37</sup> Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

<sup>38</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 08.09.99, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW: Urteil vom 11.03.04, Az. 7a D 103/03.NE.

<sup>39</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.04, Az. 7a D 103/03.NE.



Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und evtl. weiterer Zentren berücksichtigt.

### **2.3.3 Fazit planungsrechtlicher Rahmen**

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten bzw. das auf diesem basierende fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept es ermöglicht, systematisch Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Fröndenberg/ Ruhr im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann.



### 3. EINZELHANDELSITUATION AUF EBENE DER GESAMTSTADT

In diesem Kapitel wird die Versorgungssituation in Fröndenberg/ Ruhr insgesamt dargestellt und mit den Ergebnissen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes von 2009 (Erhebung September 2008) verglichen. In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

#### 3.1 METHODISCHES VORGEHEN

Das Einzelhandelsangebot in Fröndenberg/ Ruhr wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung<sup>40</sup> des gesamten Einzelhandelsbesatzes im August 2022 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel im engeren Sinne berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops - soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führen<sup>41</sup> - erhoben.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitungen/ Zeitschriften, Haushaltswaren). Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

Die Umsätze wurden auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments-, betreiber- und betriebstypenbezogenen Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung der örtlichen Situation hochgerechnet.

---

<sup>40</sup> Jede einzelne Straße wird hierfür begangen bzw. durchfahren.

<sup>41</sup> Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella durchgeführt.

### 3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT FRÖNDEMBERG/ RUHR

Insgesamt wurde in Fröndenberg/ Ruhr von den 75 ermittelten Betrieben (einschließlich Apotheken, Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Tankstellenshops) auf einer Verkaufsfläche von rd. 15.600 m<sup>2</sup> ein Umsatz von rd. 78,3 Mio. € erzielt.

Gegenüber 2008 ist die Anzahl der Betriebe um ein Viertel zurückgegangen (vgl. auch zum Folgenden Tab. 1). Die Verkaufsfläche ist im Gegensatz dazu um etwa ein Sechstel und der erzielte Umsatz um gut ein Drittel gestiegen. Diese Entwicklungen entsprechen der in anderen Städten zu verzeichnenden Entwicklung. Wie bereits in Kap. 2.2.1 dargestellt, ist bundesweit ein kontinuierlicher Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte zu verzeichnen. Zu dieser Entwicklung tragen auch die Entwicklung des Onlinehandels (vgl. Kap. 2.2.3) und die Auswirkungen der Corona-Pandemie bei. Die Kaufkraft in Fröndenberg/ Ruhr nahm geringfügig stärker zu als der Umsatz.

**Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2022 zu 2008**

	2022	2008	Änderung
Betriebe	75	100	-25%
Verkaufsfläche (auf 25 m <sup>2</sup> gerundet)	15.600	13.500	+16%
Umsatz (Mio. €)	78,3	58,6	+34%
Kaufkraft insgesamt (Mio. €)	168,3	122,8	+37%

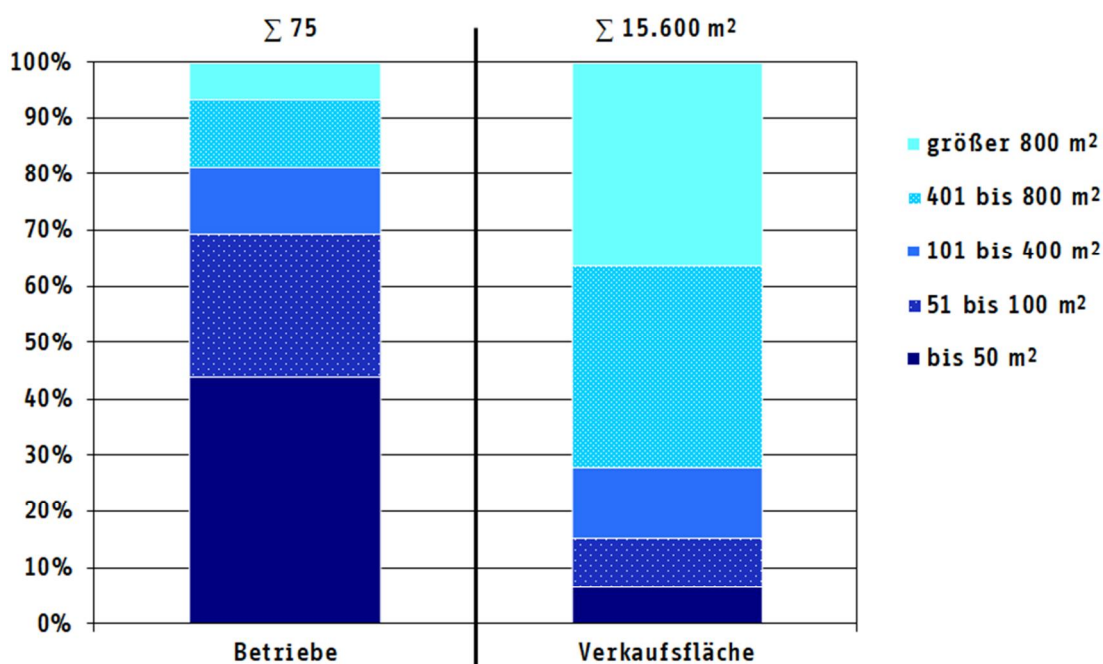
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022; Bestandserhebung September 2008 (BBE); IfH, Köln (2022); [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); eigene Berechnungen

Die Betrachtung der Betriebsgrößenklassen zeigt, dass nahezu 70% der Betriebe eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> aufweisen. Gemessen an der Verkaufsfläche machen diese Betriebe einen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von etwa einem Sechstel aus. Mehr als 70% der Verkaufsfläche entfallen auf Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 4).

Gegenüber 2008 ist die durchschnittliche Größe der Einzelhandelsbetriebe um mehr als die Hälfte angestiegen: Von rd. 135 m<sup>2</sup> VKF auf knapp 210 m<sup>2</sup> VKF.



Abb. 4: Betriebsgrößenklassen 2022



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022

### 3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN

Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

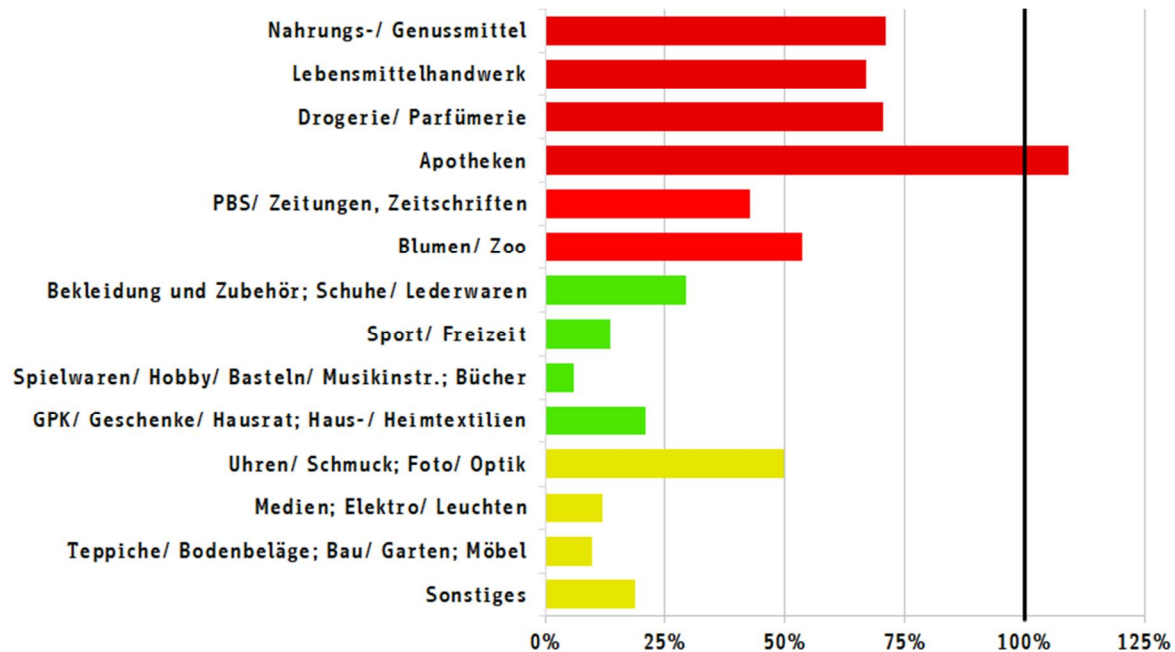
*Die Relation des in Fröndenberg/ Ruhr erzielten Umsatzes zu der in Fröndenberg/ Ruhr verfügbaren Kaufkraft<sup>42</sup> ergibt lokale Bindungsquoten (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Fröndenberg/ Ruhr, vermindert um Abflüsse aus Fröndenberg/ Ruhr) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Fröndenberg/ Ruhr abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Fröndenberg/ Ruhr beträgt unter Berücksichtigung der gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft rd. 47% (vgl. Abb. 5), sodass diese gegenüber 2008 (rd. 48%) nahezu unverändert ist: Die Kaufkraft ist seit 2008 nur geringfügig stärker gestiegen als der Umsatz.

<sup>42</sup> Die Kaufkraft in der Gesamtstadt ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Bevölkerungszahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH, Köln: IFH-Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022).



Abb. 5: Bindungsquoten 2022 bezogen auf den gesamten Einzelhandel (inkl. Onlinehandel)



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022; EHI; IfH, Köln (2022); IT.NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

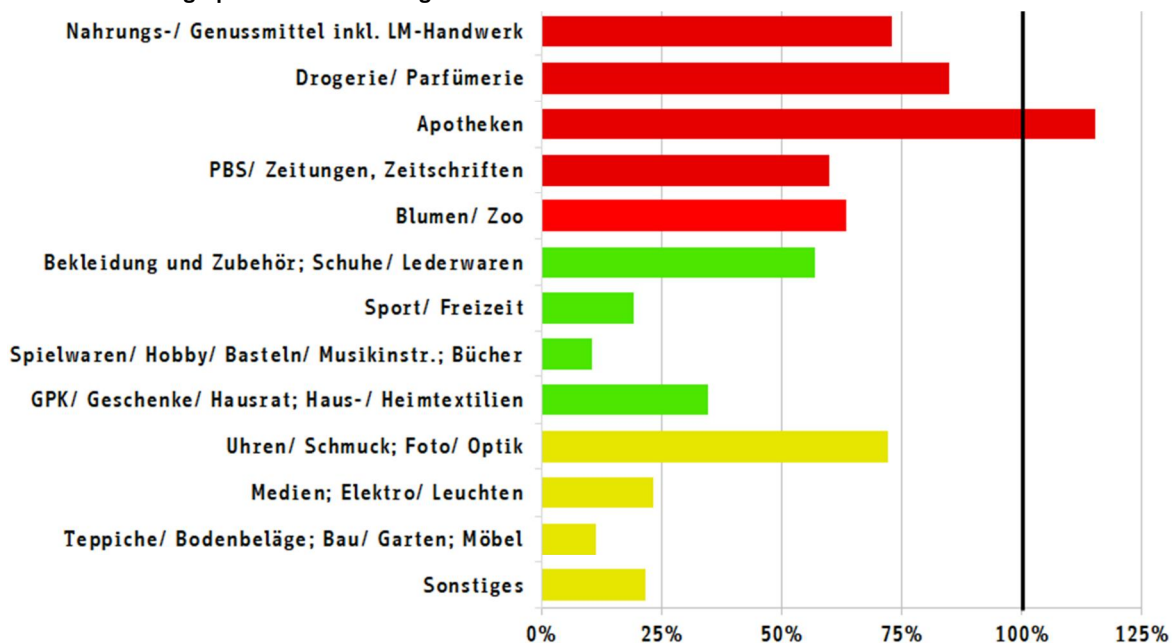
Allerdings wird in signifikantem Umfang auch Kaufkraft durch den Onlinehandel abgeschöpft. Zur Einschätzung der Versorgungsfunktion der Stadt Fröndenberg/ Ruhr wurden deshalb zusätzlich Kaufkraftdaten zu Grunde gelegt, die sich *ausschließlich* auf den *stationären Einzelhandel* beziehen. Bei Berücksichtigung dieser einzelhandelsrelevanten Kaufkraft - ohne die Kaufkraftabschöpfung durch den Onlinehandel - beträgt die Gesamtbindungsquote rd. 56% (vgl. Abb. 6).

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich ein differenziertes Bild:

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische und wohnungsnahе Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass die Kommunen im kurzfristigen Bedarfsbereich das Ziel verfolgen sollten, Bindungsquoten von 100% zu erreichen. In Fröndenberg/ Ruhr beträgt die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich jedoch nur rd. 79%. Entsprechend sind Kaufkraftabflüsse festzustellen. Im für die Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk) liegt die Bindungsquote lediglich bei rd. 73%. Damit fließt per Saldo mehr als ein Viertel der städtischen Kaufkraft ab. Lediglich bei Apotheken ist ein (geringfügiger) Kaufkraftzufluss zu verzeichnen.

Die Stadt nimmt ihre Versorgungsfunktion als Grundzentrum somit nicht vollständig wahr.

Abb. 6: Bindungsquoten 2022 bezogen auf stationären Einzelhandel



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022; EHI; IfH, Köln (2022); IT.NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich**, der typische innenstadtrelevante Sortimente umfasst, (in der Abbildung grün dargestellt) wird eine Gesamtbindungsquote von rd. 37% erreicht, sodass per Saldo deutliche Abflüsse zu verzeichnen sind - wie sie in einem Grundzentrum zu erwarten sind.

Nur im Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör (aus Datenschutzgründen zusammen mit Schuhe/ Lederwaren dargestellt) kann per Saldo mehr als die Hälfte der örtlichen Kaufkraft in der Stadt gebunden werden - was für ein Grundzentrum positiv zu werten ist. In den übrigen Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs sind hingegen überwiegend erhebliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dies ist v.a. auf das jeweils geringe Angebot in Fröndenberg/ Ruhr zurückzuführen. Auf Grund der Lage zwischen drei Mittelzentren ist die Entwicklung eines entsprechenden Angebots schwierig. Eine ähnliche Situation zeigt sich auch in anderen Städten und Gemeinden in einem solchen Umfeld.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in Abb. 6 gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von rd. 20% erreicht, d.h. per Saldo ist ein erheblicher Kaufkraftabfluss fest-



zustellen. Die höchste Bindungsquote wird im Sortimentsbereich Foto/ Optik erreicht, der aus Datenschutzgründen zusammen mit Uhren/ Schmuck ausgewiesen ist. Mehr als die Hälfte der Kaufkraft kann per Saldo im - aus Datenschutzgründen ebenfalls nicht einzeln ausweisbaren - Bereich Teppiche/ Bodenbeläge gebunden werden. In allen anderen Sortimenten sind hingegen überwiegend erhebliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Auch dies ist im Wesentlichen auf das fehlende bzw. geringfügige Angebot und die Lage zwischen drei Mittelzentren zurückzuführen.

In Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Stadt Fröndenberg/ Ruhr nach Sortimenten differenziert dargestellt.

**Tab. 2: Einzelhandelssituation in Fröndenberg/ Ruhr: Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Kaufkraft bezogen auf stationären Einzelhandel**

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk)	7.550	43,8	60,1	73%
Drogerie/ Parfümerie	800	4,4	5,2	85%
Apotheken	175	13,4	11,6	115%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	175	0,9	1,5	60%
Blumen/ Zoo	750	1,5	2,3	64%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>9.475</b>	<b>64,0</b>	<b>80,7</b>	<b>79%</b>
Bekleidung und Zubehör; Schuhe/ Lederwaren	1.200	4,1	7,2	57%
Sport/ Freizeit	250	0,6	3,2	19%
Spielwaren/ Hobby; Bücher	125	0,3	3,3	11%
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	400	0,7	2,0	35%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.975</b>	<b>5,7</b>	<b>15,6</b>	<b>37%</b>
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	225	1,8	2,5	72%
Medien; Elektro/ Leuchten	325	1,6	6,9	23%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.; Möbel; Teppiche/ Bodenbeläge	2.000	2,2	19,8	11%
Sonstiges	1.600	2,9	13,1	22%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>4.150</b>	<b>8,5</b>	<b>42,3</b>	<b>20%</b>
<b>insgesamt</b>	<b>15.600</b>	<b>78,3</b>	<b>138,7</b>	<b>56%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Relationen kommen  
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022; EHI; IfH, Köln (2022); IT.NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



### 3.4 FAZIT - EINZELHANDELSITUATION

Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels in Fröndenberg/ Ruhr liegt mit überwiegend Nahrungs-/ Genussmitteln (nahezu die Hälfte des gesamten Angebots in der Stadt) im kurzfristigen Bedarfsbereich, auf den gut drei Fünftel des Angebots entfallen. Der Einzelhandel ist damit im Wesentlichen auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung ausgerichtet. In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs wird allerdings keine rechnerische Vollversorgung erreicht: Mit Ausnahme von Apotheken sind Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Damit nimmt Fröndenberg/ Ruhr seine grundzentrale Versorgungsfunktion quantitativ betrachtet nicht vollständig wahr.

Mit Ausnahme des zentren- bzw. innenstadtrelevanten Sortiments Foto/ Optik sind beim mittel-/ langfristigen Bedarf Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Dies ist neben der Versorgungsfunktion der Stadt als Grundzentrum vor allem auf die Lage zwischen drei Mittelzentren zurückzuführen. Insbesondere andere typische innenstadtrelevante Sortimente, aber auch andere nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur in geringem Umfang vorhanden. Dies drückt sich in entsprechend geringen Bindungsquoten aus.

Seit 2008 ist eine Zunahme des Einzelhandels festzustellen; allerdings ist die Anzahl der Betriebe deutlich zurückgegangen. Diese Entwicklung entspricht einem Trend, der in zahlreichen Städten und Gemeinden festzustellen ist.



## 4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fröndenberg/ Ruhr dar<sup>43</sup>. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes<sup>44</sup> (vgl. Kap. 2.3.1.1).

Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

### 4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Auch wenn sich für die Entwicklung der Innenstädte und Zentren, vor dem Hintergrund der Entwicklung des Onlinehandels sowie im Zusammenhang mit den Folgen der Corona-Pandemie, ein Bedeutungsverlust des stationären Einzelhandels abzeichnet, stellt der Einzelhandel nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit über 60.000 befragten Passantinnen und Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass das Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. für ein Zentrum<sup>45</sup>.

Eine attraktive Innenstadt bzw. attraktive Zentren werden jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Zentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechts zusam-

---

<sup>43</sup> Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

<sup>44</sup> Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7.07.

<sup>45</sup> Vgl. auch Fußnote 9 (S. 6).



menhängen. Dabei ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine gleichsam parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

### **Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. Nähe zur Wohnbebauung haben muss, sodass auch für mobil eingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute - z.T. fußläufige - Erreichbarkeit vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich, neben der **Wohnfunktion**, das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungen** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen, wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie, auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Daher sind folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** zu berücksichtigen:

- Verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzüge),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe) sowie
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).



Um den Voraussetzungen der Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raumes übernimmt in Abhängigkeit von der Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt. Entsprechend der o.g. Kriterien wurde in Fröndenberg/ Ruhr aktuell nur die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich identifiziert.

## **4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT**

### **4.2.1 Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs**

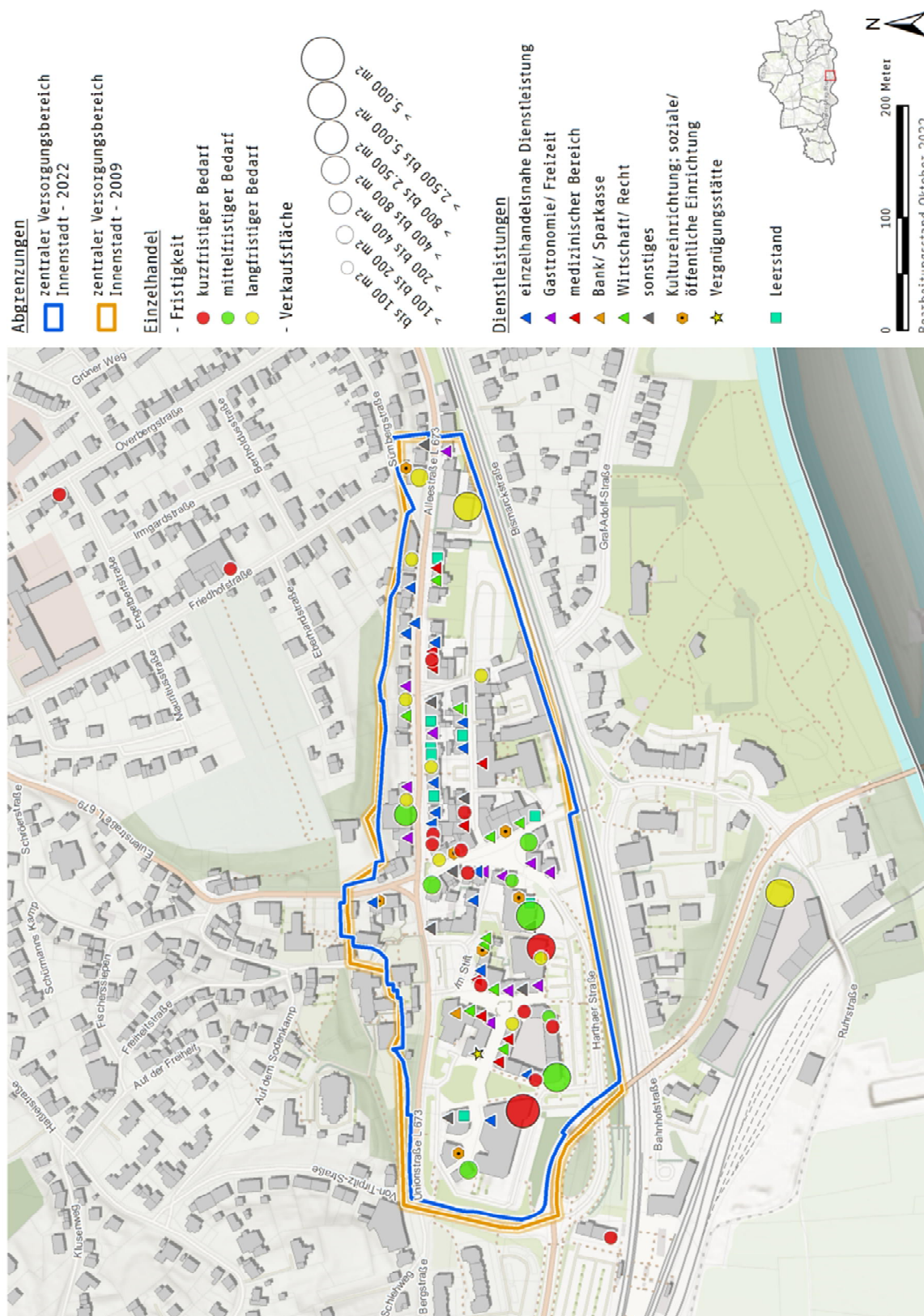
Im Rahmen einer Begehung im August 2022 wurde das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum von Fröndenberg/ Ruhr und in dessen Umfeld als Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt kartiert. Die Abgrenzung erstreckt sich in Ost-West-Richtung parallel zu Union- und Alleestraße (L673). Während sich die Einzelhandelsnutzungen eher im Westen der Innenstadt finden (Konzentration v.a. im Bereich Harthaer Straße/ Markt), sind Dienstleistungsnutzungen in allen Teilbereichen der Innenstadt vorhanden (vgl. Karte 2, folgende Seite).

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich v.a. an diesem funktionalen Besatz und entspricht weitestgehend der bestehenden Abgrenzung (z.T. parzellenscharfe Anpassung).

Im Norden wirkt die Topographie begrenzend. Im Süden stellt die Bahnlinie eine Barriere dar. Die Von-Tirpitz-Straße und der Kreuzungsbereich sind im Westen als Zäsur zu berücksichtigen. In östliche Richtung schließlich sind in der Ausdünnung des Besatzes und dem funktionalen Bruch die Gründe für die Abgrenzung zu sehen.



## Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fröndenberg/ Ruhr



Anmerkung: Dargestellt ist der Bestand zum Zeitpunkt der Erhebung. Zwischenzeitlich hat z.B. die Markthalle geschlossen

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage der Bestandserhebung August 2022; BBE 2009; Karten-grundlage: Stadt Fröndenberg/ Ruhr, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

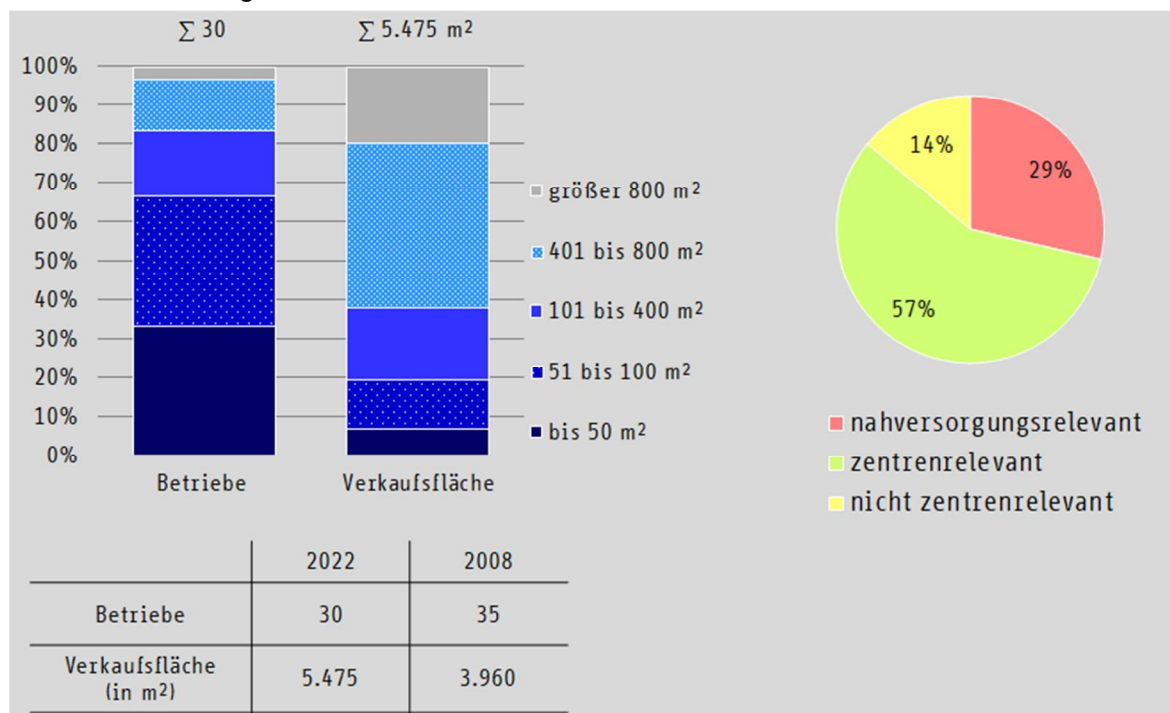


#### 4.2.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (vgl. Kap. 8.3.1).

Innerhalb der abgegrenzten Innenstadt waren zum Erhebungszeitpunkt<sup>46</sup> 30 Einzelhandelsbetriebe mit knapp 5.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche vorhanden (vgl. Abb. 7). Im Jahr 2008 waren es noch 35 Betriebe (Rückgang seither rd. 14%); die Gesamtverkaufsfläche ist dagegen um nahezu zwei Fünftel angestiegen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimente, mit rd. 29% ist jedoch auch ein erheblicher Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente vorhanden. Zwei Drittel der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> auf. Gemessen an der Verkaufsfläche entfallen aber fast zwei Drittel auf Betriebe mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**Abb. 7: Betriebe, Verkaufsflächen und Sortimentsstruktur zentraler Versorgungsbereich Fröndenberg/ Ruhr**



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022; Bestandserhebung September 2008 (BBE); eigene Berechnungen

<sup>46</sup> Nach der Erhebung im August 2022 ist es zu einzelnen Betriebschließungen gekommen. Diese nachträglichen Veränderungen wurden bei Auswertungen und Kartendarstellungen nicht berücksichtigt.

Der zentrale Versorgungsbereich liegt im Süden des Siedlungsbereiches der Kernstadt und ist dementsprechend aus Teilen der Kernstadt fußläufig gut erreichbar, auch wenn die Topografie diese in nördlicher Richtung einschränkt. Darüber hinaus besteht über den Bahnhof Fröndenberg auch eine Anbindung an das Schienennetz.

### Stärken

- Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden mit einem leichten Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, auf den knapp zwei Fünftel der Verkaufsfläche entfallen. Aber auch im mittelfristigen Bedarf (gut ein Viertel der innerstädtischen Verkaufsfläche) und im langfristigen Bedarf (gut ein Drittel der innerstädtischen Verkaufsfläche) ist ein erheblicher Anteil vorhanden.
- Mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt und Lebensmittelfachgeschäften besteht ein gutes Nahversorgungsangebot. [Zwischenzeitlich hat allerdings die "Markthalle" am Markt geschlossen.]
- Darüber hinaus sind einige Fachgeschäfte, u.a. Bekleidung, Schmuck, Schreibwaren, Elektro, Blumen/ Pflanzen, vorhanden.
- Wichtige Magnetbetriebe sind v.a. der Lebensmitteldiscounter und der Drogeriemarkt im Bereich Harthaer Straße.

Foto 1: Lebensmitteldiscounter



Quelle: eigenes Foto, August 2022

Foto 2: Drogeriemarkt



Quelle: eigenes Foto, August 2022

- Das Einzelhandelsangebot wird durch Dienstleistungsangebote mit u.a. einzelhandelsnahen Dienstleistungen (Friseure, Reisebüro), Banken, Angeboten aus dem medizinischen Bereich und gastronomischen Angeboten ergänzt.
- In Teilbereichen (Harthaer Straße, Winschotener Straße, Markt) ist ein durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorhanden.



- Ein Flächen-/ Entwicklungspotenzial ist am östlichen Ende der Karl-Wildschütz-Straße ("Karl-Wildschütz-Platz") vorhanden. Für diesen ist ein städtebaulicher Ideenwettbewerb vorgesehen: Nach derzeitigen Planungen ist dort eher eine Wohnnutzung und allenfalls ergänzend Einzelhandel vorgesehen (vgl. Kap. 8.3.1).
- Schließlich sind zahlreiche Parkmöglichkeiten in der gesamten Innenstadt zu finden (vgl. auch Foto 9, S. 48).

**Foto 3: Gastronomie (Markt)**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

**Foto 4: Karl-Wildschütz-Platz**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

- Die Innenstadt weist eine attraktive und kompakte Struktur mit gestalteten Plätzen, Aufenthalts- und Fußgängerbereichen auf.
- Der öffentliche Raum ist überwiegend attraktiv gestaltet und hat somit Aufenthaltsqualität.
- Der Bruayplatz ist hochwertig gestaltet und begrünt (Bäume, Grünflächen). Er bietet Kinder-Spielgeräte und eine moderne Möblierung.

**Foto 5: Bruayplatz**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

**Foto 6: Bruayplatz**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

- Der Marktplatz ist moderner gestaltet und bietet Sitzgelegenheiten, Brunnen sowie eine attraktive Außengastronomie.
- Von Süden (Ruhrstraße) besteht eine gestaltete Eingangssituation.
- Insgesamt sind die Investitionen in Aufwertung des öffentlichen (Straßen-)Raums gut sichtbar.
- Durch Buslinien sowie über den - allerdings außerhalb der Innenstadt gelegenen - Bahnhof Fröndenberg besteht eine ÖPNV-Anbindung.

**Foto 7: Markt**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

**Foto 8: Platzbereich Bahnübergang**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

### **Schwächen**

- Der zentrale Versorgungsbereich weist mit etwa 660 Metern in West-Ost-Richtung eine für eine Stadt dieser Größe erhebliche Ausdehnung auf.
- Der Nutzungsbesatz wird zum Teil durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen.
- Insgesamt ist in der Innenstadt nur ein geringes Einzelhandelsangebot vorhanden, sodass ein hoher Anteil an Dienstleistungsangeboten besteht.
- In Teilbereichen (u.a. Winschotener Straße, Alleestraße, Karl-Wildschütz-Straße) ist nur schwacher Einzelhandelsbesatz vorhanden.
- Es ist nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden.
- Bei innenstadttypischen zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Schuhe) bestehen Angebotslücken.
- Es sind mehrere Leerstände, insbesondere in der Alleestraße, zu verzeichnen.
- Zum Teil besteht Modernisierungsbedarf im öffentlichen Raum (Winschotener Straße, Im Stift).
- Möblierung, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte sind teilweise erneuerungsbedürftig.



- Der Bereich Harthaer Straße als wichtige Eingangssituation ist v.a. durch vorgelagerte Parkplätze geprägt, sodass eine geringe Aufenthaltsqualität besteht.

**Foto 9: Parkmöglichkeiten Harthaer Straße**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

**Foto 10: Leerstand Alleestraße**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

- Es sind fehlende bzw. eingeschränkte Fußgängerbereiche zu verzeichnen.
- Einige Gebäude/ Fassaden sind modernisierungsbedürftig.
- Teilweise sind "Hinterhofsituationen" zu sehen.
- Zwischen Marktplatz und Bruayplatz/ Winschotener Straße besteht eine mangelhafte Verbindung.
- Die Alleestraße bietet geringe Aufenthaltsqualität.

**Foto 11: Ungestalteter rückwärtiger Bereich**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

**Foto 12: Rückwärtiger Bereich**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

**Foto 13: Wohnnutzung Winschotener Straße**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

**Foto 14: Parkplatz Platzbereich Im Stift**



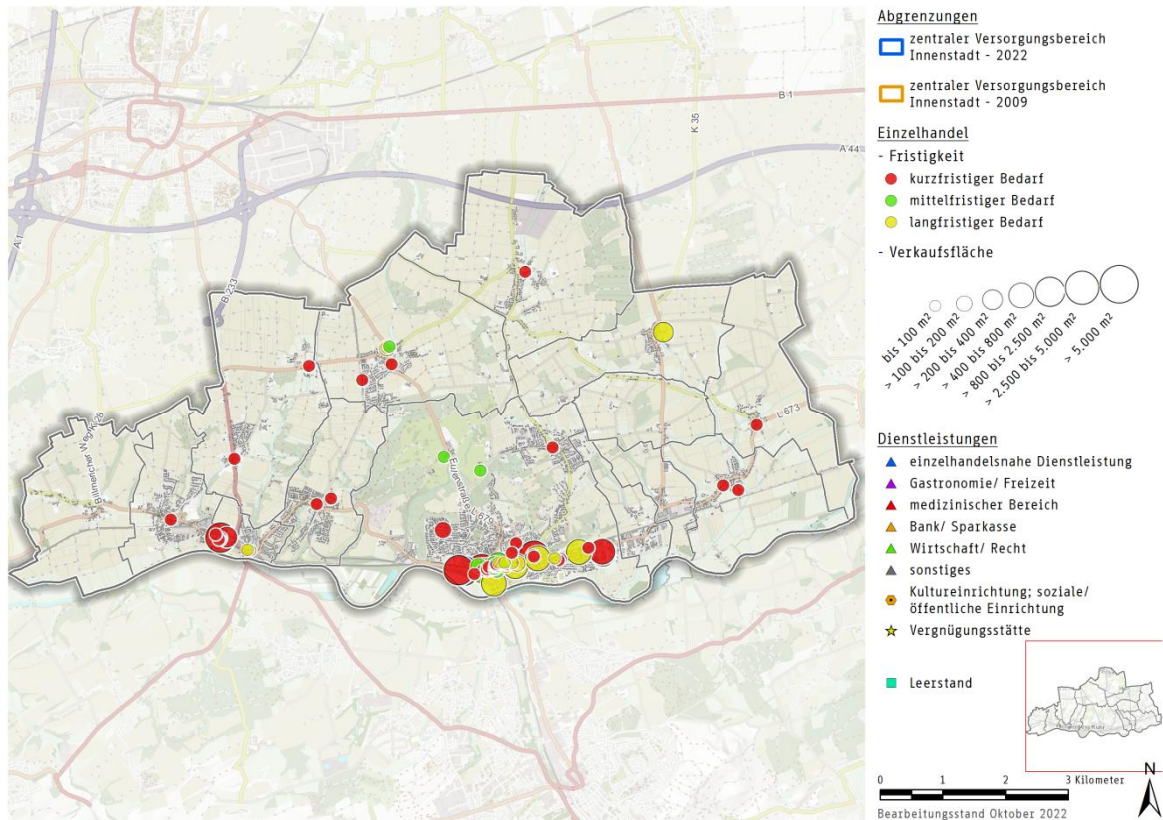
Quelle: eigenes Foto, August 2022



## 5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

In der Stadt Fröndenberg/ Ruhr findet sich der größte Teil der Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt (mehr als zwei Drittel der Betriebe). Gut ein Sechstel entfällt auf die Stadtteile Dellwig und Frömern. In den übrigen 12 Stadtteilen findet sich insgesamt nur etwa ein Siebtel der Betriebe in der Stadt.

Karte 3: Einzelhandelsbetriebe in Fröndenberg/ Ruhr



Anmerkung: Dargestellt ist der Bestand zum Zeitpunkt der Erhebung. Zwischenzeitlich haben u.a. die Bäckerei in Frömern sowie die Markthalle in der Innenstadt geschlossen

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung August 2022; Kartengrundlage Stadt Fröndenberg/ Ruhr, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Ein großer Teil des Einzelhandelsangebots konzentriert sich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Weitere Einzelhandelskonzentrationen mit größeren Verkaufsflächen sind nicht vorhanden.

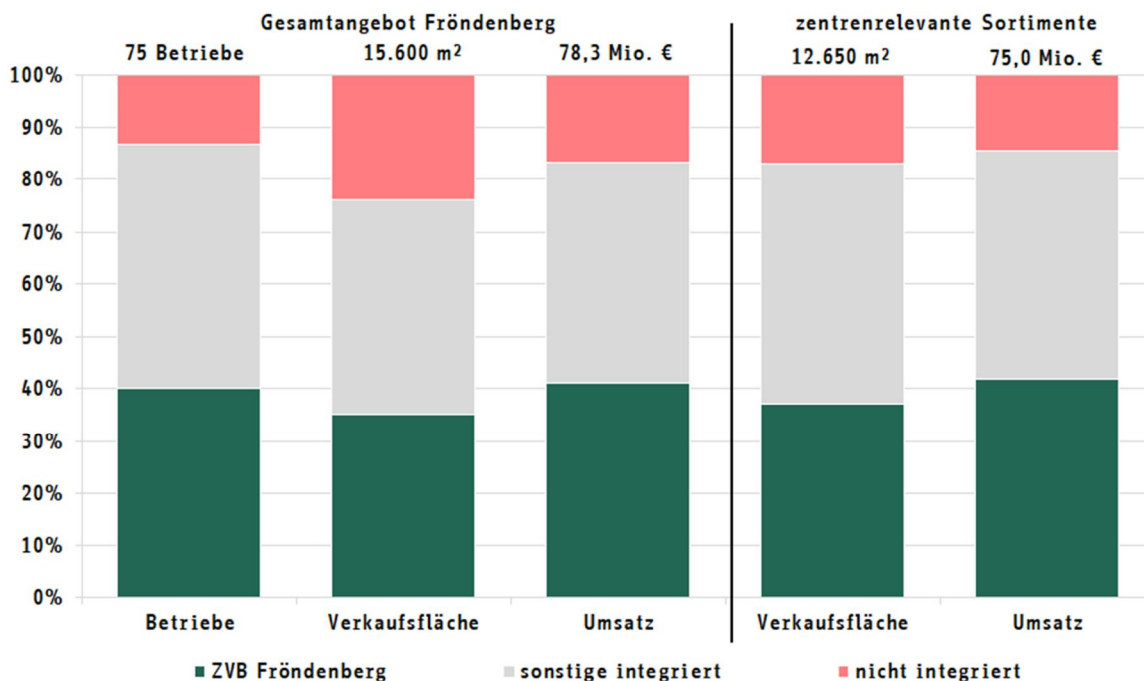
### 5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelsituation, differenziert nach Standorttyp der Betriebe innerhalb des Stadtgebietes, aufgezeigt. Es wird untergliedert nach den Standorttypen zentraler Versorgungs-



bereich Innenstadt, sonstigen (wohnsiedlungsräumlich) integrierten und nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Abb. 8: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen



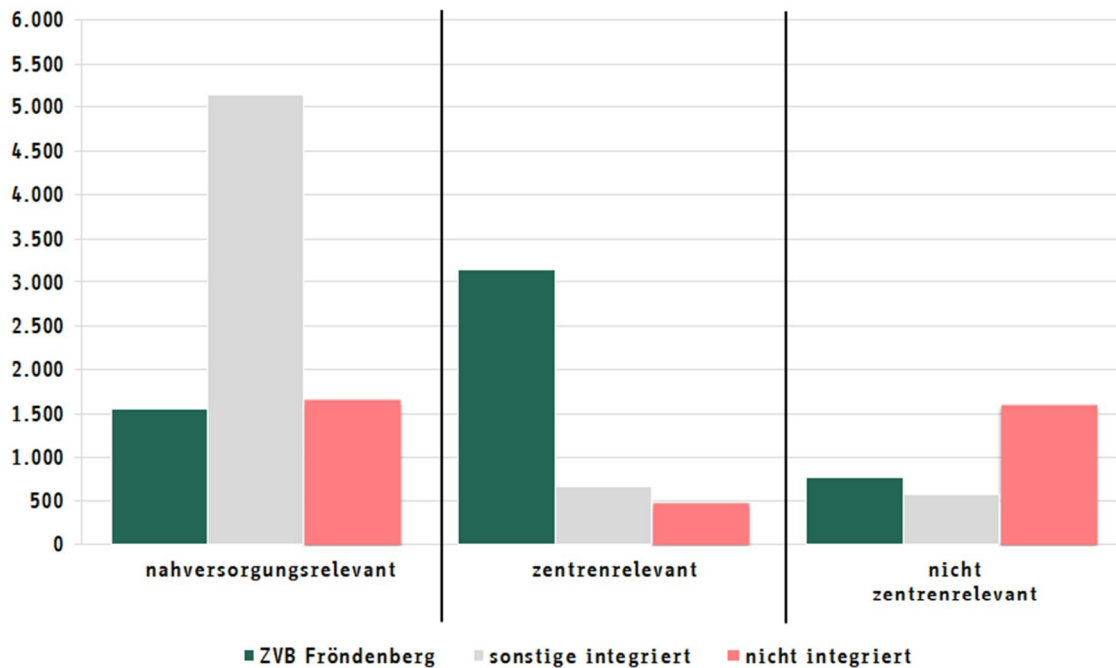
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IT.NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erreicht sowohl betriebs- als auch verkaufsflächen- als auch umsatzbezogen recht gute Anteile von jeweils mehr als einem Drittel.
- Auf die sonstigen integrierten Standorte entfallen jeweils mehr als zwei Fünftel der gesamtstädtischen Werte.
- An nicht integrierten Standorten sind zwar nur rd. 13% der Betriebe in der Stadt zu finden, auf diese entfällt allerdings nahezu ein Viertel der Verkaufsfläche. Umsatzbezogen erreicht deren Anteil hingegen nur etwa ein Sechstel: Dort sind unterdurchschnittlich leistungsfähige Betriebe zu finden - wie dies bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten regelmäßig der Fall ist.  
Werden hingegen nur die zentrenrelevanten Angebote betrachtet (rechter Bereich in Abb. 8), so reduziert sich der Verkaufsflächenanteil auf knapp ein Sechstel und der Umsatzanteil auf knapp ein Siebtel.

In der folgenden Abbildung sind die Verkaufsflächen nach Standorttypen dargestellt.



Abb. 9: Verkaufsflächen nach Standorttypen



Quelle: eigene Erhebung August 2022; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IT.NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Es wird deutlich, dass das Angebot überwiegend funktionsadäquat angesiedelt ist:

- Die nahversorgungsrelevanten Angebote finden sich weit überwiegend an integrierten Standorten, davon ein Teil in der Innenstadt (vgl. zur wichtigen Funktion als Frequenzbringer Kap. 4.2.2).
- Die sonstigen zentrenrelevanten Angebote finden sich zu mehr als drei Fünfteln in der Innenstadt.
- Die nicht zentrenrelevanten Angebote finden sich gut zur Hälfte an nicht integrierten Standorten.

## 5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Fröndenberg/Ruhr bei einer Bindungsquote von rd. 73% keine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.3): **Mehr als ein Viertel der örtlichen Kaufkraft fließt an Standorte außerhalb der Stadt ab.**

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes auch die Frage nach des-



sen räumlicher Verteilung von Bedeutung. Von Interesse ist insbesondere die Frage, welcher Teil der Einwohnerinnen und Einwohner in Fröndenberg/ Ruhr in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Im Hinblick auf die Bewertung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind in Karte 4 die in Fröndenberg/ Ruhr ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Um die Betriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ist jeweils ein Bereich von 700 Metern Realdistanz - entsprechend bis zu rd. zehn Gehminuten - dargestellt: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerinnen und Einwohner, die in dieser Entfernung zu einem Lebensmittelbetrieb wohnen, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen können.

Dabei wird zwischen Betrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> (grün eingefärbt) und Betrieben mit einer Verkaufsfläche weniger als 200 m<sup>2</sup><sup>47</sup> (orange eingefärbt) differenziert.

Zusätzlich ist in der Karte jeweils auch die Anzahl der räumlich in diesem Sinne nicht versorgten Einwohnerinnen und Einwohner in größeren, zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereichen angegeben.

Die Karte macht deutlich, dass **nur gut ein Viertel der Einwohnerinnen und Einwohner** der Stadt Fröndenberg/ Ruhr (rd. 28%) in dem Sinne **nahversorgt** ist, dass sie einen Betrieb mit umfassendem Lebensmittelangebot (mindestens 200 m<sup>2</sup> VKF) zu Fuß erreichen können. Selbst wenn auch kleinere Lebensmittelbetriebe mit einbezogen werden, erhöht sich dieser Anteil nur auf gut ein Drittel (rd. 37%).

Im Vergleich zu anderen Kommunen weist Fröndenberg/ Ruhr damit eine unterdurchschnittliche räumliche Nahversorgung auf<sup>48</sup>.

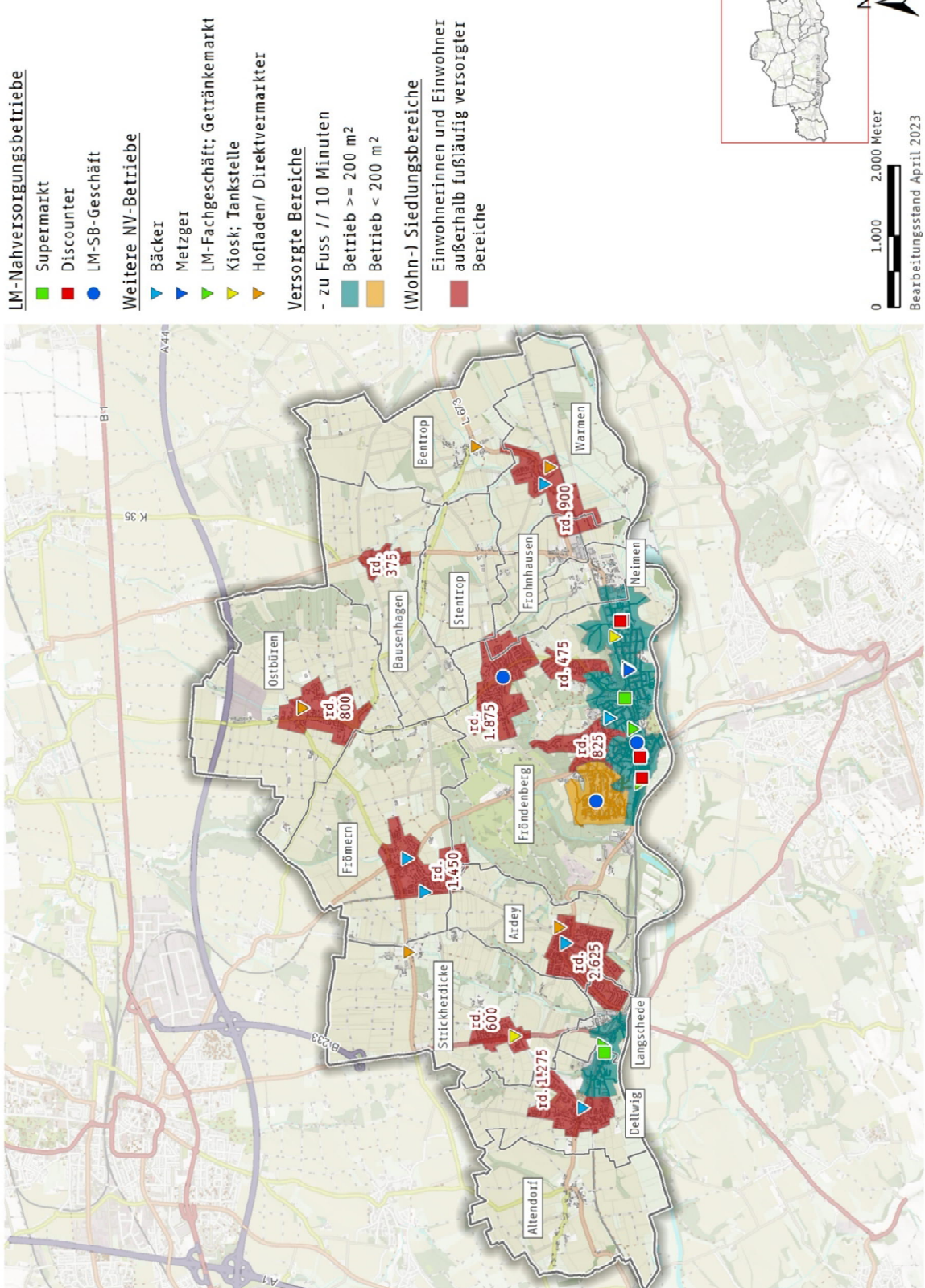
---

<sup>47</sup> I.d.R. kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für eingeschränkt mobile Menschen haben.

<sup>48</sup> Zum Vergleich: Nach einer ils-Studie können rd. 59,4% der Einwohnerinnen und Einwohner in NRW einen Lebensmittelmarkt in 10 Minuten erreichen; selbst in sehr ländlichen Räumen, die sozioökonomisch als eher strukturschwach einzustufen sind, sind es rd. 35,7%; vgl. ILS-Trends 01/ 23: Darf es etwas näher sein? Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften in NRW, Tabelle 2 (S. 5). Allerdings wird dort eine Geschwindigkeit von 5 km/h unterstellt (ebd. S. 3), sodass 10 Minuten einer Realdistanz von gut 830 Metern entsprechen.



## Karte 4: Lebensmittel-Nahversorgung in Fröndenberg/ Ruhr



Anmerkung: Dargestellt ist der Bestand zum Zeitpunkt der Erhebung. Zwischenzeitlich haben u.a. die Bäckerei in Frömer sowie die Markthalle in der Innenstadt geschlossen

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung August 2022; Kartengrundlage: Stadt Fröndenberg/ Ruhr, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Neben dem in Kap. 3.3 dargelegten quantitativen Defizit besteht somit auch räumlich betrachtet ein Defizit. Ursache hierfür ist insbesondere die disperse Siedlungsstruktur (vgl. Kap. 2.1).

Auf Grund der jeweiligen Bevölkerungszahl in den nicht nahversorgten Siedlungsbereichen ist angesichts der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben - insbesondere hinsichtlich der Mantelbevölkerung im Standortumfeld und der Mindestverkaufsfläche - kein ausreichendes Potenzial festzustellen, um dort Lebensmittel-Nahversorgungsangebote anzusiedeln. Eine Ausnahme stellt der Wohnsiedlungsbereich in Bereich Ardey/ Langschede dar, wo eine erhebliche Zahl nicht nahversorgter Einwohnerinnen und Einwohner zu verzeichnen ist. Mit rd. 2.625 nicht nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohnern bestünde dort grundsätzlich ein (knapp) ausreichendes Potenzial zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs, wobei die Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation angesichts der Nähe zum Supermarkt in Dellwig von der konkreten räumlichen Lage abhängig wäre. Allerdings ist die Verfügbarkeit geeigneter Flächen zu berücksichtigen.

Die Lebensmittelbetriebe konzentrieren sich in der Kernstadt (einer im den zentralen Versorgungsbereich); einer findet sich in integrierter Lage in Dellwig.

### **5.3 STANDORTE DER GRÖßEREN LEBENSMITTELBETRIEBE IN FRÖNDENBERG/ RUHR**

In den folgenden Kapiteln werden die Standorte der größeren Lebensmittelbetriebe in Fröndenberg/ Ruhr kurz beschrieben.

#### **5.3.1 Aldi Innenstadt**

Der im Westen der abgegrenzten Innenstadt gelegene Aldi-Markt (vgl. dazu Kap. 4.2.2) soll südlich des derzeitigen Standortes neu gebaut werden.

Dieser Standort sollte angesichts der Bedeutung für die Innenstadt hinsichtlich seiner Anziehungskraft in jedem Fall erhalten werden: Bei Neuansiedlungen/ Erweiterungen von Betrieben außerhalb der Innenstadt kommt den Auswirkungen auf diesen Standort damit besonderes Gewicht zu.



### 5.3.2 Edeka Alleestraße

Der Edeka-Markt in der Alleestraße befindet sich östlich der abgegrenzten Innenstadt, gut 650 Meter von dieser entfernt.

Foto 15: Edeka-Markt von Nordosten



Quelle: eigenes Foto, Mai 2023

Foto 16: Edeka-Markt von Westen



Quelle: eigenes Foto, Mai 2023

Der Markt übernimmt Nahversorgungsfunktion für die östlich der Innenstadt sowie insbesondere für die in nördliche Richtung (wenn auch durch die Topografie erschwert) lebenden Einwohnerinnen und Einwohner. Der fußläufige Nahbereich überschneidet sich im Westen mit dem Aldi-Markt in der Innenstadt und im Osten mit dem Doppelstandort Penny/ netto.

Angesichts der umliegenden Wohnbebauung kann der Standort als städtebaulich integriert eingestuft werden.

### 5.3.3 Penny/ netto

Der Doppelstandort Penny/ netto liegt südlich der Westtucker Straße, etwa einen Kilometer östlich des Edeka-Marktes.

Die Märkte übernehmen Nahversorgungsfunktion für die östliche Kernstadt sowie für den östlich angrenzenden Stadtteil Neimen. Der fußläufige Nahbereich überschneidet sich im Westen mit dem Edeka-Markt.

Neben der Nahversorgungsfunktion kommt dem Standort als östlichstem Lebensmittelstandort in der Stadt darüber hinaus Bedeutung für die Nahversorgung der östlichen Stadtteile Frohnhausen, Warmen, Stentrop und Bentrop zu.

**Foto 17: Penny/ netto von Nordosten**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2023

Angesichts der umliegenden Wohnbebauung kann der Standort als städtebaulich integriert eingestuft werden.

### 5.3.4 Lidl Wilhelm-Feuerhake-Straße

Der Lidl-Markt in der Wilhelm-Feuerhake-Straße liegt nur etwa 250 Meter westlich der abgegrenzten Innenstadt sowie des Aldi-Marktes, unmittelbar südlich des Bahnhofs Fröndenberg. Neben dem Anschluss an den schienengebundenen Regionalverkehr (RE 17 u. 57 sowie RB 54) besteht auch ein im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des Standortes bedeutsamer unmittelbarer Anschluss an das städtische Bus-Netz (Linien 23, 132 und 160 sowie B1+4, C71-74 und R70).

**Foto 18: Lidl-Markt von Nordwesten**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2023

**Foto 19: benachbarter Trinkgut-Markt von Westen**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2023

Trotz der Nähe zur Innenstadt ist der Markt städtebaulich nicht an diese angebunden.



**Foto 20: Wilhelm-Feuerhake-Straße als Verbindung Innenstadt - Lidl-Markt**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

**Foto 21: Wohnbebauung nördlich der Wilhelm-Feuerhake-Straße**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

Der Markt übernimmt Nahversorgungsfunktion für die (allerdings nur dünn besiedelte) westliche Kernstadt, insbesondere für die nordwestlich anschließende Wohnbebauung. Angesichts der Nähe zum Aldi-Markt überschneidet sich der fußläufige Nahbereich zu großen Teilen mit diesem.

Trotz der fehlenden Querungshilfe der Straße (im Zugangsbereich dreispurig) ist auf die angesichts des Anschlusses an den städtischen ÖPNV in einer erweiterten Sicht gegebene Nahversorgungsbedeutung hinzuweisen.

### 5.3.5 Rewe Dellwig

Der Rewe-Markt in der Hauptstraße im Stadtteil Dellwig liegt mehr als 4 Kilometer westlich der Innenstadt. Dem Markt zugeordnet ist, räumlich getrennt, ein Getränkemarkt.

**Foto 22: Rewe-Markt von Osten**



Quelle: eigenes Foto, August 2022

**Foto 23: Getränkemarkt**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2023





Der Markt übernimmt Nahversorgungsfunktion für den südöstlichen Teil des Stadtteils Dellwig und den südlichen Teil des Stadtteils Langschede. Angesichts der großen Entfernung zu den übrigen Lebensmittelmärkten kommt es zu keiner Überschneidung des fußläufigen Nahbereichs.

Neben der Nahversorgungsfunktion kommt dem Standort als westlichstem Lebensmittelstandort in der Stadt darüber hinaus Bedeutung für die Nahversorgung der westlichen Stadtteile Ardey, Strickerheide und Altendorf zu.

Angesichts der umliegenden Wohnbebauung kann der Standort als städtebaulich integriert eingestuft werden. Wegen der umliegenden weiteren Nutzungen liegt eine städtebaulich verdichtete Situation mit Zentrenansätzen vor (vgl. zum Vorschlag, diesen Bereich als Nahversorgungszentrum auszuweisen Kap. 8.3.2.1).



## 6. ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Fröndenberg/ Ruhr auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduzieren kann, ist die Stadt dabei jeweils nur *reaktiv* tätig. Für eine *aktive* Steuerung sind Bebauungspläne mit entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt und der zentralen Versorgungsbereiche.

Vor diesem Hintergrund wurden die bestehenden Leitziele<sup>49</sup> - Sicherung/ Stärkung der Ortsmitte, Förderung der wohnungsnahen Grundversorgung und Entwicklung von Ergänzungsstandorten für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten - überprüft, angepasst und ergänzt. Der vorgeschlagene Zielkatalog sollte der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Fröndenberg/ Ruhr zugrunde gelegt werden. Gleichzeitig dienen die Ziele als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Aus gutachterlicher Sicht wird als vorrangiges Ziel die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gesehen. Weiter ist die Erhaltung der bestehenden Nahversorgungsstruktur ein bedeutsames Ziel.

### ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER GRUNDZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION

Ein wichtiges Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion von Fröndenberg/ Ruhr als Grundzentrum. In Grundzentren ist die einzelhandelsbezogene Aufgabe vorrangig in der Grundversorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sehen<sup>50</sup>.

In Fröndenberg/ Ruhr bestehen diesbezüglich Defizite: Es gelingt nicht, diese grundzentrale Versorgungsfunktion vollumfänglich wahrzunehmen (vgl. Kap. 3.3).

---

<sup>49</sup> Vgl. BBE, a.a.O., S. 55.

<sup>50</sup> LEP NRW, zu Plansatz 2-2.



Wie in den voranstehenden Kapiteln aufgezeigt wurde, verfügt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt über ein recht vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (vgl. Kap. 4.2.2).

Die Versorgungsfunktion der Innenstadt soll erhalten und nach Möglichkeit gestärkt werden. Dies bedeutet neben der Erhaltung (und Stärkung) im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote auch eine Stärkung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Dabei sind jedoch sowohl die räumlichen Verhältnisse innerhalb der Innenstadt zu berücksichtigen.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS- UND FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT**

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erhalten und nach Möglichkeit gestärkt werden: Weiterhin sollte eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, sonstigen öffentlichen/ sozialen Einrichtungen und Wohnen angestrebt werden. Dieser Mix ist bedeutsam für die Attraktivität der Innenstadt.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS INNENSTADT**

Die unverwechselbare Identität eines zentralen Versorgungsbereichs wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt. Diese gilt es zu erhalten und zu stärken. Vor allem im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels ist die Erhaltung bzw. Weiterentwicklung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) von zentralen Versorgungsbereichen gewinnt zunehmend an Gewicht, um u.a. dem Online-Einkauf etwas entgegensetzen zu können.

Die Innenstadt weist diesbezüglich gute Grundlagen auf (vgl. Kap. 4.2.2), die erhalten und weiterentwickelt werden sollten. Dabei sollte der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche eine eigene Identität der Innenstadt formen - auch wenn die Einflussmöglichkeiten hierauf eingeschränkt sind (vgl. auch Einleitung zu Kap. 2).



## **SCHAFFUNG/ ERHALTUNG KURZER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE") DURCH KOMPAKTE STRUKTUREN**

Insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen ist eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem können dadurch überflüssiger Verkehr vermieden und die dadurch entstehenden Umweltbelastungen, auch im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels eingedämmt werden.

Weiterhin sind kompakte zentrale Versorgungsbereiche mit kurzen Wegen eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume.

Die Innenstadt erfüllt das Ziel einer funktionalen und städtebaulichen Kompaktheit auf Grund der Ausdehnung von rd. 660 Metern nur bedingt (vgl. Kap. 4.2.2): Weiterentwicklungen sollten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs stattfinden.

## **ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUREN**

Der Verkürzung der Wege dient auch eine möglichst flächendeckende Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs - insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es sollte eine fußläufige Nahversorgung ermöglicht werden. Einen wesentlichen Beitrag dazu sollen insbesondere die Angebote im zentralen Versorgungsbereich sowie die bestehenden Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten leisten. Auf Grund der dispersen Siedlungsstruktur (vgl. Kap. 2.1) und der überwiegend geringen Bevölkerungszahlen in den derzeit nicht nahversorgten Bereichen (vgl. Kap. 5.2) erscheint eine flächendeckende fußläufige Versorgung nicht möglich. Daher sollten vorhandene Nahversorgungsangebote erhalten und wenn möglich gestärkt werden, wobei eine räumlich möglichst sinnvolle Zuordnung der - voraussichtlich auch in Zukunft - nicht nahversorgten Bevölkerung erfolgen sollte. Dabei kommt dem ÖPNV sowie dem Fahrrad (auch elektrisch unterstützt in Form von E-Bike/ Pedelec) als Verkehrsmittel zusätzliche Bedeutung zu.

Allerdings werden alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hinaus) auch dann noch eine bedeutende Rolle spielen müssen.



#### **SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) UND ENTSCHEIDUNGS- SICHERHEIT**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Schutz zentraler Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

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

#### **SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE**

Ein weiteres wichtiges Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



## 7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES

Das vorliegende Gutachten für ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in Fröndenberg/ Ruhr darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 8.3) hängen auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (Kap. 3 bis 5), mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Zur Quantifizierung des wettbewerbsneutralen Entwicklungsspielraumes des Einzelhandels in Fröndenberg/ Ruhr wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

### 7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.2), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern<sup>51</sup>.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Fröndenberg/ Ruhr im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Die (Verkaufsflächen-)Entwicklungsspielräume wurden auf Sortimentsgruppenebene aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen, wettbewerbsneutralen Spielräume hängt zunächst in hohem Maße von den entsprechenden landesplanerischen

---

<sup>51</sup> Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.

Vorgaben ab. Darüber hinaus ist die räumliche Verteilung einerseits von den Zielen und Grundsätzen bzw. Ansiedlungsregeln zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) abhängig. Demzufolge werden die Ergebnisse der Verkaufsflächenprognose auch nach den unterschiedlichen Standortanforderungen differenziert (vgl. Kap. 7.2.2) dargestellt. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist<sup>52</sup>).

Zur Veranschaulichung der Prozesshaftigkeit der Einzelhandelsentwicklung wurden Prognosen für zwei Zeitpunkte erstellt: Eine kurz- bis mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2027 und eine längerfristige Prognose bis zum Jahr 2032.

Zur Verdeutlichung von Prognoseunsicherheiten wurden eine obere und eine untere Variante berechnet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen - z.B. vor dem Hintergrund der aktuellen und zu erwartenden Entwicklungen im stationären Einzelhandel und im Onlinehandel, auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine -, wurden unterschiedliche Prognose-szenarien berechnet (vgl. Kap. 7.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.<sup>53</sup>

### **7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage**

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung, die im Folgenden anhand der Zahlen des IT.NRW dargestellt ist (Abb. 10). Seit 2002 war in Fröndenberg/ Ruhr ein nahezu kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen (Ausnahme 2013 - geringfügig - und

---

<sup>52</sup> Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Bau-recht entsprechend geändert werden müsste.

<sup>53</sup> D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



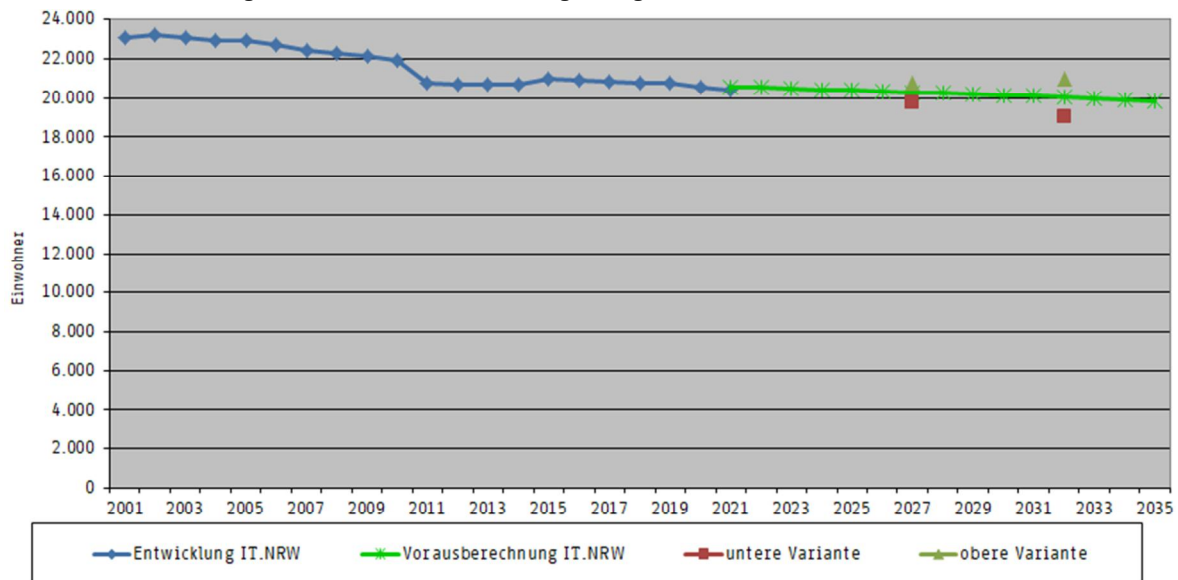
2015): von ursprünglich rd. 23.200 auf rd. 20.400 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2021. [Zuletzt ergab sich für 2022 ein - im Folgenden nicht berücksichtigter - Zuwachs um rd. 0,5%.]

Als Grundlage für die Verkaufsflächenprognose wurde die Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW herangezogen, aus der sich auch weiterhin ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung ergibt. Zur Entwicklung eines Korridors (untere und obere Variante) wurde für 2027 eine Bandbreite von +/- 2,5% und für 2032 eine Bandbreite von +/- 5% angesetzt, um zu verdeutlichen, dass die Unsicherheit von Prognosewerten mit zunehmendem zeitlichem Abstand größer wird.

Um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen wurden die entsprechenden Werte jeweils auf 25 Einwohnerinnen und Einwohner gerundet.

- In der unteren Variante der Verkaufsflächenprognose wird demzufolge die Bevölkerungszahl für das Jahr 2027 mit rd. 19.775 Einwohnerinnen und Einwohnern und für das Jahr 2032 mit rd. 19.025 Einwohnerinnen und Einwohnern angesetzt.
- In der oberen Variante der Prognose werden für das Jahr 2027 rd. 20.800 und für das Jahr 2032 rd. 21.025 Einwohnerinnen und Einwohnern angenommen.

Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Fröndenberg/ Ruhr 2001 bis 2021 (tatsächliche Entwicklung) sowie Vorausberechnung (Prognosewerte)



Quelle: IT.NRW, Stadt Fröndenberg/ Ruhr, eigene Berechnungen

Hinsichtlich der perspektivischen Einzelhandelsentwicklung ist festzustellen, dass es im Hinblick auf die vielschichtigen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des





Ukraine-Krieges auf das Verbraucherverhalten derzeit äußerst schwierig ist, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen. Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

- in der unteren Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 1% und bis 2032 eine Stagnation angenommen;
- in der oberen Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2032 ein jährlicher Anstieg um 1% angenommen.

Da von zahlreichen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind insbesondere die in der oberen Variante getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Fröndenberg/ Ruhr sind in Tab. 3 als Übersicht dargestellt.



Tab. 3: Prognoserahmen

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohnerinnen und Einwohner 2027	19.775	20.800
Einwohnerinnen und Einwohner 2032	19.025	21.025
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2024 (p.a.)	- 1,0%	- 0,5%
Kaufkraftzuwachs 2024 - 2032 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2027 insgesamt	- 2,0%	+ 2,0%
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2032 insgesamt	- 2,0%	+ 7,2%
<b>Kaufkraft/ Einw. (Fröndenberg/ Ruhr) 2022</b> (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)	5.886 €	
Kaufkraft/ Einw. (Fröndenberg/ Ruhr) 2027	5.769 €	6.004 €
Kaufkraft/ Einw. (Fröndenberg/ Ruhr) 2032	5.769 €	6.310 €
<b>Kaufkraftpotenzial Fröndenberg/ Ruhr 2022 in Mio. €</b>	121,0	
Kaufkraftpotenzial Fröndenberg/ Ruhr 2027 in Mio. €	114,1	124,9
Änderung gegenüber 2022	- 5,8%	+ 3,2%
Kaufkraftpotenzial Fröndenberg/ Ruhr 2032 in Mio. €	110	133
Änderung gegenüber 2022	- 9%	+ 10%

Quelle: IT.NRW; IFH Köln; eigene Berechnungen

### 7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben<sup>54</sup>. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial und dem mit diesem verbundenen Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet. Ferner wurde - ausschließlich zum Vergleich - eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Fröndenberg/ Ruhr aufzeigen zu können.

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingun-

<sup>54</sup> Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.

gen. D.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohnerinnen und Einwohner entwickeln.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist<sup>55</sup>.

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Fröndenberg/ Ruhr in den meisten Sortimenten zumindest geringfügig gestärkt werden kann. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt/ Gemeinde unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohnerinnen und Einwohner selbst zu versorgen, was einer Bindungsquote von 100% entspricht. Da allerdings eine Steigerung auf diesen rechnerischen Selbstversorgungswert innerhalb nur eines Jahrzehnts zu anspruchsvoll erschiene, wurde nur eine geringere Steigerung gegenüber den derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Abb. 6, S. 37) angenommen.
- In den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wurde im Hinblick auf die in einem Grundzentrum beschränkte Versorgungsaufgabe bei solchen Angeboten eine perspektivische Bindungsquote von 33% (untere Variante) bis 40% (obere Variante) angesetzt.

Für Sortimente, die aktuell höhere Bindungsquoten erreichen als die angesetzten perspektivischen Bindungsquoten, wurden diese fortgeschrieben (wie bei der Status-quo-Prognose).

Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2032 erreicht werden können, um zu berücksichtigen, dass die Steigerung in einem längerfristigen Prozess erfolgt.

---

<sup>55</sup> Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Fröndenberg/ Ruhr erreicht werden würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.



Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (Ukraine-Krieg, sonstige politische Ereignisse, weiterer Anstieg Energie- und Lebensmittelkosten, stärkerer Bedeutungszuwachs des Onlinehandels als derzeit erwartet o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden<sup>56</sup>. Bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ eine bestimmte (Steigerung der) Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage hinsichtlich des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte.

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gesteigert werden können, wenn eine höhere bzw. hohe Identifikation mit Fröndenberg/ Ruhr und insbesondere mit der Innenstadt, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine gute funktionale Mischung - auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie - vor allem im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erreicht werden kann. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Stadt.

---

<sup>56</sup> Nach dem allgemeinen Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.

## 7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

### 7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Stadt Fröndenberg/ Ruhr prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe<sup>57</sup>. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
  - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
  - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese *nicht vollständig* zu einem tatsächlichen Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zur Hälfte zu einem Rückgang (bzw. zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

Der abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in nahezu allen Sortimentsbereichen in Fröndenberg/ Ruhr der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Tab. 4 (folgende Seite) zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum für Fröndenberg/ Ruhr für die **Entwicklungsprognose**.

---

<sup>57</sup> In der Zwischenzeit, d.h. nach der Einzelhandelserhebung im August 2022 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.



**Tab. 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2027 und 2032 nach Entwicklungsprognose - Angaben in m<sup>2</sup>, auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2027		2032	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		300	1.200	750	2.725
Drogerie/ Parfümerie		0	100	-25	225
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		0	25	25	75
Blumen/ Zoo		25	100	50	250
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>325</b>	<b>1.425</b>	<b>800</b>	<b>3.275</b>
Bekleidung und Zubehör		-25	25	-50	100
Schuhe/ Lederwaren		75	100	150	225
Sport/ Freizeit		75	150	150	325
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		25	50	25	100
Bücher		50	75	100	150
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	0	-25	25
Haus-/ Heimtextilien		0	25	25	75
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>200</b>	<b>425</b>	<b>375</b>	<b>1.000</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	25
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	0	25
Medien		25	50	50	125
Elektro/ Leuchten		0	50	25	125
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	-25	25
bau-/ gartenmarktspez. Sortimente		900	1.425	1.750	3.025
Möbel		1.250	1.725	2.375	3.600
Sonstiges		300	725	600	1.525
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>2.475</b>	<b>3.975</b>	<b>4.775</b>	<b>8.475</b>
<b>Summe</b>		<b>3.000</b>	<b>5.825</b>	<b>5.950</b>	<b>12.750</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis 2027 ein Entwicklungsspielraum von rd. 3.000 bis 5.825 m<sup>2</sup>. Bis zum Jahr 2032 erhöht sich die Bandbreite dieses Spielraums auf rd. 5.950 bis 12.750 m<sup>2</sup>. Eine Realisierung der bis 2032 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 15.125 m<sup>2</sup> (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) einer Steigerung um rd. 40% bis 85%. Pro Jahr bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - einen durchschnittlichen Entwicklungsspielraum von rd. 600 bis 1.275 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2032.



Wird dieses Ergebnis mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. - 675 bis + 1.025 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2032; vgl. Tab. A - 5), so zeigt sich, dass in der unteren Variante der gesamte Spielraum und in der oberen Variante mehr 90% des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen sind.

Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure, insbesondere der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler, liegenden Entwicklungen auf die mögliche Flächenentwicklung haben.

**Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2027 und 2032 nach Wettbewerbsprognose - Angaben in m<sup>2</sup>, auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2027		2032	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		-50	700	-25	1.725
Drogerie/ Parfümerie		-25	50	-50	125
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		0	25	0	50
Blumen/ Zoo		-25	50	-25	150
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>-100</b>	<b>825</b>	<b>-100</b>	<b>2.050</b>
Bekleidung und Zubehör		-50	0	-100	-25
Schuhe/ Lederwaren		75	100	125	200
Sport/ Freizeit		50	125	100	250
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	25	25	75
Bücher		50	75	100	150
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-25	0	-25	0
Haus-/ Heimtextilien		0	25	0	50
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>100</b>	<b>350</b>	<b>225</b>	<b>700</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	-25	0
Medien		25	50	25	100
Elektro/ Leuchten		0	50	0	100
Teppiche/ Bodenbeläge		-25	0	-25	0
bau-/ gartenmarktspez. Sortimente		750	1.225	1.450	2.600
Möbel		1.100	1.525	2.100	3.200
Sonstiges		175	575	375	1.225
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>2.025</b>	<b>3.425</b>	<b>3.900</b>	<b>7.225</b>
<b>Summe</b>		<b>2.025</b>	<b>4.600</b>	<b>4.025</b>	<b>9.975</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen



Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**, vgl. Tab. 5), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2032

- in der unteren Variante auf rd. 4.025 m<sup>2</sup> und
- in der oberen Variante auf rd. 9.975 m<sup>2</sup>,

sofern Umsatzrückgänge nur zur Hälfte zu Verkaufsflächenrückgängen führen würden. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 27% bis 66% dar.

Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Fröndenberg/ Ruhr von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure liegen.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in Fröndenberg/ Ruhr derart erhöht, dass über die hier angenommenen perspektivischen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose über alle Sortimente betrachtet von einem Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2032 von rd. 5.950 bis 12.750 m<sup>2</sup> auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der Spielraum, selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung, bis zum Jahr 2032 auf rd. 4.025 bis 9.975 m<sup>2</sup>. Wegen der aktuellen Unsicherheiten ist eine Orientierung an diesem Szenario zu empfehlen.

Bei den Prognosen wurde angenommen, dass ein rechnerischer Verkaufsflächenrückgang nur zur Hälfte zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche führt.

**Diese Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.**

Allerdings ist das Ergebnis der Prognose lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die teilweise unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwick-





lungs-, aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess. Bei frühzeitiger Realisierung von deutlich mehr Verkaufsflächen sind Umsatzumverteilungen und ggf. wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand möglich. Insbesondere eine kurzfristige Realisierung des bis zum Jahr 2032 prognostizierten Entwicklungsspielraums ist zu vermeiden.

Weiterhin ist zu beachten, dass im aktuellen Umfeld insbesondere die Prognose bis 2032 mit großen Unsicherheiten behaftet ist. Eine stetige Beobachtung der tatsächlichen Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung ist - auch vor dem Hintergrund der noch nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf das Verbraucherverhalten und die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten, branchenbezogenen Kaufkraft - erforderlich.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftabflüsse aus Fröndenberg/ Ruhr reduziert bzw. die Kaufkraftzuflüsse nach Fröndenberg/ Ruhr gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

Hinsichtlich der Bewertung des Prognoseergebnisses vor dem Hintergrund des Onlinehandels ist festzustellen, dass der weit überwiegende Teil des gesamten Einzelhandelsumsatzes im stationären Einzelhandel erwirtschaftet wird. Demzufolge ist die Bedeutung bzw. das Erfordernis der räumlichen Steuerung unverändert hoch. Weiter ist anzumerken, dass die Bedeutung des Multichannels für den stationären Einzelhandel stetig wächst, wie der in den letzten gut zehn Jahren stetig steigende Umsatzanteil des eCommerce im stationären Einzelhandel zeigt.



Jedoch erzeugt eine häufig noch festzustellende mangelnde Digitalisierung im stationären Einzelhandel ein Frequenzdefizit, das die zentralen Versorgungsbereiche funktional und städtebaulich belastet. Gleichzeitig erzeugt der Onlinehandel einen Investitionsdruck insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel und verschärft damit die Nachfolgeproblematik weiter.

**Angesichts der Entwicklungen im Onlinehandel, wozu auch der Bereich des eCommerce des stationären Einzelhandels gehört, sowie weiterer Faktoren - u.a. der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf den stationären Einzelhandel - ist in den kommenden Jahren die Entwicklung sowohl der Nachfrage- als auch der Angebotsseite zu beobachten: Derzeit lässt sich nicht vorhersehen, an welchem Szenario sich die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der Stadt Fröndenberg/ Ruhr ausrichten. Vorsichtshalber sollte die Wettbewerbsprognose angenommen werden.**

**Neuansiedlungen sowie Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sollten nur an städtebaulich "richtigen" Standorten entsprechend der Ziele (vgl. Kap. 6) und der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) erfolgen. Bei gezielter Stärkung wichtiger Standorte - insbesondere der Innenstadt - sind die Prognoseergebnisse hingegen von nachgeordneter Bedeutung.**

### **7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz und Sortimentsbereichen: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes**

Die in Kap. 7.2.1 dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.3).

Bei der räumlichen Verteilung des für Fröndenberg/ Ruhr insgesamt ermittelten Flächenspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen Erhaltung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen, sollte an nicht integrierten Standorten kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden (vgl. Kap. 8.1; Kap. 8.2.1).



Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Entwicklungsspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf den (weit überwiegend) nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarf, die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfs) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt. Dabei wird auf die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose eingegangen (vgl. Tab. 4, S. 72 sowie Tab. 5, S. 73).

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2032 ein Entwicklungsspielraum von der Gefahr eines Abschmelzens bestehender Angebote (rd. - 100 m<sup>2</sup>) bis rd. 3.275 m<sup>2</sup> (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).

Der Spielraum nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte möglichst wohnortnah realisiert und evtl. darüber hinaus zur funktionalen Stärkung der Innenstadt genutzt werden.

Von diesem Entwicklungsspielraum entfallen maximal rd. 2.725 m<sup>2</sup> auf den Sortimentsbereich **Nahrungs-/ Genussmittel** und rd. 225 m<sup>2</sup> auf den Sortimentsbereich **Drogerie/ Parfümerie** (jeweils obere Variante Entwicklungsprognose). Dieser Entwicklungsspielraum ist - unter Berücksichtigung der von Betreibern von Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und Drogeriemärkten derzeit üblicherweise realisierten (Mindest-)Verkaufsflächen - zwar theoretisch für zwei bis drei zusätzliche Lebensmittelbetriebe ausreichend, für einen zusätzlichen Drogeriemarkt hingegen nicht hinreichend.

Bei den übrigen Sortimenten ist allenfalls ein zusätzliches Blumengeschäft vorstellbar.

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2032 ein Entwicklungsspielraum von rd. 225 bis 1.175 m<sup>2</sup> (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).

Differenziert nach Sortimentsbereichen ist selbst bis zum Jahr 2032 jeweils nur ein geringer maximaler Spielraum festzustellen, der allenfalls für eine Ansiedlung einzelner zusätzlicher Geschäfte ausreicht.

Selbst bei negativer Entwicklung der Rahmenbedingungen und einem Umsatzeinbruch sind kaum Abschmelzungen zu erwarten.



Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2032 ein Entwicklungsspielraum von rd. 3.900 bis 8.300 m<sup>2</sup> (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).

Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung. Bei einer Ansiedlung außerhalb der Innenstadt, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist jedoch auf die häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen, zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

Differenziert nach Sortimentsbereichen sind bis zum Jahr 2032 für die baumarkt-/gartencenterspezifischen Sortimente sowie für Möbel jeweils Spielräume von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> festzustellen. Diese Spielräume liegen deutlich unter den üblichen Verkaufsflächenanforderungen von Betreibern von Baumärkten bzw. Möbelhäusern.

**Die differenzierten Prognoseergebnisse zeigen, dass bis zum Jahr 2032 Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation - bezogen auf den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel - besteht. Bei einer positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung wären sogar zusätzliche Lebensmittelbetriebe vorstellbar.**

**Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten steht bis Jahr 2032 ein Entwicklungsspielraum zur Verfügung, der insbesondere für die Innenstadt genutzt werden kann. Allerdings reicht dieser allenfalls für eine Ansiedlung einzelner zusätzlicher Geschäfte aus.**

**Der sich überwiegend in der oberen Variante ergebende Entwicklungsspielraum unterstreicht dabei die Notwendigkeit einer Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich an städtebaulich "richtigen" Standorten.**

**Hinsichtlich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist festzustellen, dass zwar zum Teil deutliche Spielräume bestehen, diese aber unter den üblichen Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber von Baumärkten bzw. Möbelhäusern liegen.**

**Abschließend ist nochmals auf das angesichts der unklaren Entwicklung des Rahmens erforderlich erscheinende "Monitoring" hinzuweisen.**



## 8. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Kapitel wird ein planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentren- und Nahversorgungsentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die auf die Stadt Fröndenberg/ Ruhr abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2009 auf Grundlage der Bestandserfassung hinsichtlich der zukünftigen Einstufung der Sortimente überprüft, wobei auch die Vorgaben des LEP sowie allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der aktuellen Ist-Situation (Kap. 3ff.) werden vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 6), des aktuell ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 7.2) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2), **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für die Innenstadt abgeleitet (vgl. Kap. 8.3.1). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für die Innenstadt werden Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.2), die bereits bei den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung mit einfließen.

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht (Kap. 8.4). Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

### 8.1 SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet (vgl. Kap. 2.3.1.2).



### 8.1.1 Kriterien

Der folgende Kriterienkatalog, der sich auf Grund zahlreicher Erfahrungen herausgebildet hat, wurde für die Zuordnung der Sortimente herangezogen.

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf,
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer,
- von Kundinnen und Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschen-sortiment"),
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind,
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen,
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind,
- im zentralen Versorgungsbereich am stärksten vertreten sind.

**Nahversorgungsrelevante** Sortimente

- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung: Eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein,
- sind immer auch zentrenrelevant,
- können in NRW nicht alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs sein, sondern angesichts der Vorgaben des LEP nur Nahrungs-/ Genussmittel und Gesundheits-/ Körperpflegeartikel sowie die nicht als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente.

**Nicht zentrenrelevant** dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind;
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

### 8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Fröndenberg/ Ruhr

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die derzeitige räumliche Verteilung des Angebotes in Fröndenberg/ Ruhr zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht im zentralen Versorgungsbereich zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt zuzuführen<sup>58</sup>.

In Abb. 11 und Abb. 12 sind nur die Sortimente aufgeführt, die im Rahmen der Erhebung des Einzelhandels in Fröndenberg/ Ruhr (vgl. Kap. 3.1) in signifikantem Umfang festgestellt werden konnten. In der Sortimentsliste für Fröndenberg/ Ruhr in Tab. 6 sind dagegen alle grundsätzlich möglichen Sortimente aufgeführt.

#### Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 11 zeigt die Verkaufsflächenverteilung der bisher zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Fröndenberg/ Ruhr.

Es wird deutlich, dass der Großteil der klassischen zentrenrelevanten Sortimente überwiegend im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder an sonstigen integrierten Standorten angeboten wird.

Dass Sportartikel ausschließlich an nicht integrierten Standorten angeboten werden, ist darauf zurückzuführen, dass diese derzeit nur bei den Golfclubs sowie im Raiffeisenmarkt angeboten werden.

Dass Schuhe/ Lederwaren/ Reisegepäck überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, ist darauf zurückzuführen, dass sich das entsprechende (geringe) Angebot überwiegend im Raiffeisenmarkt findet.

Beide Sortimente sind aber auf Grund der landesplanerischen Vorgaben als zentrenrelevant einzustufen. Dies steht auch in Übereinstimmung mit den allgemeinen Kriterien und ihrer Bedeutung für ein attraktives Zentrum.

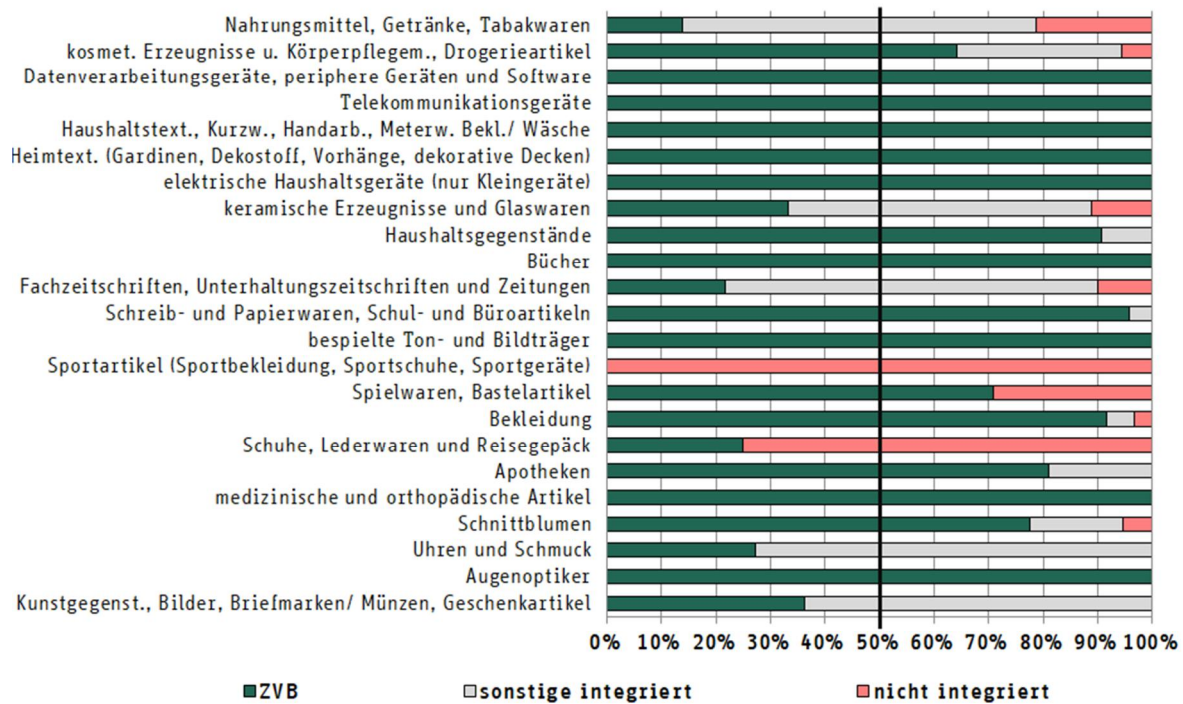
Für die bislang zentrenrelevanten Sortimente **(Schnitt-)Blumen** und **Zeitungen/ Zeitschriften** schlagen wir vor, diese als nahversorgungsrelevant einzustufen.

---

<sup>58</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.04, Az. 4 BN 33/04.



**Abb. 11: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen**



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022

Das bislang nicht zentrenrelevante Sortiment "Zoologischer Bedarf und lebende Tiere" sollte aufgeteilt werden in **Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör** und **Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel**. Tiernahrung und -zubehör ist ein wesentliches Ergänzungssortiment von Lebensmittelbetrieben und auch von Drogeriemärkten. Da auch zu einem hohen Anteil eine regelmäßige - d.h. tägliche/ wöchentliche - Nachfrage besteht, sollte das Sortiment als nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel sind hingegen wegen ihres höheren Flächenbedarfs (u.a. Tierschutzauflagen) weiterhin als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Wir schlagen vor, die zentrenrelevanten Sortimente zu ergänzen um **Hörgeräte**.

### Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

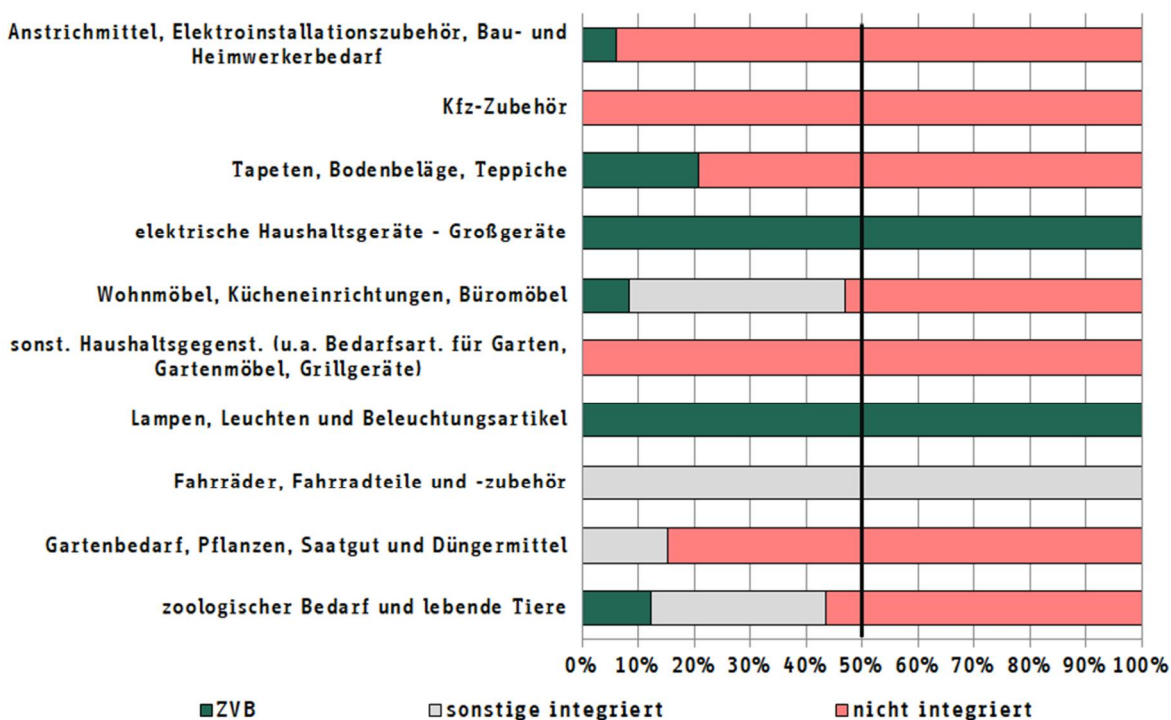
Abb. 12 zeigt die Verkaufsflächenverteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Fröndenberg/ Ruhr. Mit Ausnahme von Elektrogroßgeräten, Leuchten/ Lampen sowie Fahrrädern und Zubehör finden sich die Angebote überwiegend an nicht integrierten Standorten.



Bei Elektrogroßgeräten sowie Leuchten/ Lampen ist jeweils nur ein geringes Angebot in Fröndenberg/ Ruhr vorhanden. Insofern erscheint eine Einstufung als zentrenrelevant nicht zwingend.

Insbesondere **Elektrogroßgeräte** *könnten* aber auch als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern diese für die Innenstadt gesichert werden sollen.

Abb. 12: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022

Dies gilt auch für **Fahrräder und Zubehör**, wobei wir vorschlagen **E-Bikes/ Pedelecs** explizit zu ergänzen. Bei dieser Sortimentsgruppe ist allerdings - in Abgrenzung zu allen übrigen Sortimenten - zu berücksichtigen, dass diese zwar nicht zwingend in der Innenstadt, aber an gut erreichbaren Standorten angesiedelt sein sollten.

Sofern der Rat der Stadt Fröndenberg/ Ruhr sich für eine Einstufung als zentrenrelevant entscheiden sollte, könnte für dieses Sortiment als Ausnahme vorgesehen werden, dass eine Ansiedlung in der Innenstadt nicht zwingend ist, sondern ein integrierter Standort mit Bezug zu Wohnbebauung ausreicht.



Weiter könnten aus gutachterlicher Sicht **Kinderwagen** und **Bettwaren** als zentrenrelevant eingestuft werden.

Schließlich schlagen vor, die nicht zentrenrelevanten Sortimente zu ergänzen um **Büromaschinen (ohne Computer), Reit-, Angel-, Jagdartikel (ohne Bekleidung), Waffen** sowie **Teppiche (Einzelware)**.

### 8.1.3 Sortimentsliste

Nachfolgend wird die Sortimentsliste Fröndenberg/ Ruhr mit den aus gutachterlicher Sicht erforderlichen bzw. sinnhaften Änderungen/ Anpassungen gegenüber der bisherigen Sortimentsliste dargestellt (vgl. Tab. 6). Diese wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes und der in Kap. 8.1.1 genannten allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Die zentrenrelevanten Sortimente werden nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese Untergliederung ermöglicht eine differenzierte Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, die dem Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gerecht wird (vgl. Kap. 8.2.1).

Im Wesentlichen kann die geltende Sortimentsliste beibehalten werden. Die zuvor in Kap. 8.1.2 vorgeschlagenen Anpassungen der bisherigen Liste sowie weitere Änderungen erfolgen vor allem hinsichtlich Bezeichnungen einzelner Sortimente zur besseren Nachvollziehbarkeit sowie Ergänzungen. Weiter schlagen wir vor, einzelne Sortimente zu streichen, da sich diese anderen Sortimenten zuordnen lassen:

- **Campingartikel** sollten u.E. den (zentrenrelevanten) Sportartikeln zugeordnet werden, weitere Campingartikel wie z.B. Campinggeschirr, lassen sich dem Sortiment Haushaltswaren/ Bestecke zuordnen.
- **Geschenkartikel** lassen sich kaum eindeutig definieren und können anderen Sortimenten zugeordnet werden.
- **Antiquitäten** lassen sich anderen Sortimenten zuordnen (z.B. zu Möbel, Hausrat) und sollten daher gestrichen werden.



Tab. 6: Vorschlag für die künftige Sortimentsliste Fröndenberg/ Ruhr

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augenoptik</li> <li>• Bekleidung aller Art und Zubehör</li> <li>• Bücher</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Glas/ Porzellan/ Keramik</li> <li>• Haushaltswaren, Bestecke/ Hausrat</li> <li>• Haus-/ Bett-/ Tischwäsche</li> <li>• Haus-/ Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)</li> <li>• Hörgeräte</li> <li>• Künstlerbedarf und Bastelartikel</li> <li>• Kunstgewerbe, Bilder, -rahmen</li> <li>• Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten</li> <li>• Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme</li> <li>• medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel</li> <li>• Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien</li> <li>• neue Medien/ Unterhaltungselektronik (inkl. Computer, Software, Telekommunikation, Foto/ Video, Ton-/ Bildträger)</li> <li>• Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren</li> <li>• Schuhe und Zubehör</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte, -bekleidung, Campingartikel</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Baumarktsortiment im engeren Sinne (Bauelemente/ Baustoffe, Holz; Eisenwaren/ Beschläge; Bodenbeläge/ Teppichboden/ Tapeten; Farben/ Lacke; Installationsmaterial; Werkzeuge)</li> <li>• Bettwaren*</li> <li>• Boote, Bootszubehör</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Elektrogroßgeräte*</li> <li>• Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör*</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenbedarf (inkl. Gartengeräte, Gartenhäuser)</li> <li>• Kamine, (Kachel-)Öfen</li> <li>• Kinderwagen*</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Leuchten/ Lampen</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel (inkl. Büro-/ Garten-/ Campingmöbel)</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li> <li>• Pflanzen, Samen, Pflanzgefäße</li> <li>• Reit-, Angel-, Jagdartikel (ohne Bekleidung), Waffen</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Teppiche (Einzelware)</li> <li>• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li> </ul>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Nahrungs-/ Genussmittel, Reformwaren</li> <li>• Parfümerieartikel, Drogeriewaren, Kosmetika (inkl. Wasch-/ Putzmittel)</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>• Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör</li> </ul>	

\*: abweichende Einstufung möglich

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage LEP NRW sowie Einzelhandelserhebung August 2022

Die Sortimentsliste stellt einen gutachterlichen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Rats der Stadt Fröndenberg/ Ruhr; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt. Insbesondere bezüglich der dargestellten möglichen abweichenden Einstufungen muss vor Verabschiedung des Konzeptes ein entsprechender Beschluss gefasst werden.



## 8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Für Fröndenberg/ Ruhr ergibt sich bis 2032 selbst entsprechend der Wettbewerbsprognose ein Entwicklungsspielraum von rd. 4.025 bis 9.975 m<sup>2</sup> VKF (vgl. Kap. 7.2). Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen davon bis zu rd. 2.050 m<sup>2</sup> und auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente rd. 225 bis 800 m<sup>2</sup>. In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich damit signifikante Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung in Fröndenberg/ Ruhr.

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist hierbei insbesondere unter Berücksichtigung der in Kap. 6 formulierten Ziele von zentraler Bedeutung, wofür weiterhin grundsätzliche Strategien verfolgt werden sollten.

Vor dem Hintergrund des bei der Wettbewerbsprognose im Vergleich zur Entwicklungsprognose geringeren Entwicklungsspielraums ist es umso bedeutsamer, Ansiedlungen an Standorten vorzunehmen, die zur Unterstützung der in Kap. 6 formulierten Ziele beitragen.

In Tab. 7 ist in einem Standortkatalog zusammenfassend dargestellt, welche Vorhaben an welchen Standorten angesiedelt werden können.

Tab. 7: Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
ZVB Fröndenberg						
sonst. integrierter Standort	standort-gerechte Dimension	LM-Betrieb/standort-gerechte Dimension				
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		max. 10% zentrenrelevante Randsort., max. 800 m <sup>2</sup>	
nicht etablierter und nicht integrierter (Einzel-)Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an EH-geprägten Standorten; max. 10% zentrenrel. Randsort., max. 800 m <sup>2</sup>	

- entspricht grundsätzlich dem Konzept
- ggf. konzeptkonform nach Prüfung
- gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben
- widerspricht dem Konzept grundsätzlich

Quelle: eigene Darstellung



Die Differenzierung erfolgt nach der Zentrenrelevanz und der Dimensionierung der ansiedlungs- bzw. erweiterungswilligen Betriebe. Die Tabelle ermöglicht somit eine rasche grundsätzliche Bewertung von Einzelhandelsvorhaben. Im Folgenden werden die Inhalte des Standortkatalogs in Form von Grundsätzen näher erläutert.

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

### 8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

#### Grundsatz:

#### **Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**

- a) Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fröndenberg/ Ruhr:
  - Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig - auch großflächig (gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben)
- b) Ausnahme sonstige integrierte Lagen und evtl. künftiger zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dellwig (vgl. dazu Kap. 8.3.2.1):
  - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung zur "Gebietsversorgung" ausnahmsweise zulässig
  - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig - sofern sie den Vorgaben des LEP entsprechen (im Einzelfall zu prüfen)
- c) Ausnahme für nicht integrierte Standorte: zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente bis max. 10% der Gesamtverkaufsfläche und insgesamt max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig
- d) Verkaufsstätten von produzierenden Gewerbe-/ Handwerksbetrieben ausnahmsweise auch an anderen Standorten zulässig, wenn dem Hauptbetrieb flächen-/ umsatzmäßig deutlich untergeordnet und dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet

**Zentrenrelevante Sortimente** (vgl. Tab. 6) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben weiterhin vorrangig im abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereich**



**bereich Innenstadt** angesiedelt werden (vgl. Kap. 8.3.1)<sup>59</sup>. Dies wird sowohl für großflächige Betriebe als auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit<sup>60</sup> vorgeschlagen.

An **sonstigen integrierten Standorten sowie im künftigen evtl. zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dellwig** (vgl. Kap. 8.3.2.1) sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden<sup>61</sup>. Ausnahmsweise können Läden zur "Gebietsversorgung" (bei standortgerechter Dimensionierung) zugelassen werden. Dabei kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung geprüft werden, ob Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise auch großflächig zugelassen werden können, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind/ der Gebietsversorgung dienen und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben entsprechen (vgl. auch Kap. 8.3.2). Zu prüfen ist dabei auch die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den in Kap. 6 formulierten Zielen, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen.

Bei Verträglichkeitsprüfungen sind für die Ermittlung der standortgerechten Dimension jeweils realitätsnahe worst-case-Werte anzusetzen, die nicht unbedingt vom Mikrostandort abhängen müssen, sondern (mindestens) die durchschnittliche spezifische Leistungsfähigkeit eines Betreibers bzw. einer Betriebsform oder die durchschnittlichen sortimentsbezogenen Produktivitäten des Einzelhandels in Fröndenberg/ Ruhr abbilden. Die aus Marktanteilskonzepten abgeleiteten Flächenleistungen, die eigentlich zur Wirtschaftlichkeitsermittlung eines Vorhabens dien(t)en, sind zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen oftmals ungeeignet<sup>62</sup>.

---

<sup>59</sup> An dieser Stelle und im Folgenden ist unter *Ansiedlungen* auch die Erweiterung bestehender Betriebe mit dem jeweils entsprechendem Kernsortiment zu verstehen.

<sup>60</sup> Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.

<sup>61</sup> Auch wenn außerhalb der Innenstadt in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO)/ MU-Gebieten (§ 6a BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung der Innenstadt - in bestimmten MI-/ MU-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

<sup>62</sup> Vgl. dazu OVG NRW: Urteil vom 28.09.19, Az. 7 D 96/14.NE.



An **nicht integrierten Standorten** sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment erscheint nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel in einem Baumarkt). Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend den landesplanerischen Vorgaben (LEP, 6.5-5) in der Summe auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken; dabei schlagen wir zur Gleichbehandlung mit nicht großflächigen Betrieben eine zusätzliche Beschränkung auf maximal 800 m<sup>2</sup> VKF vor.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann bei größeren Betrieben eine maximale Verkaufsflächenobergrenze nicht nur für die Gesamtheit der zentrenrelevanten Sortimente, sondern für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment festgesetzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

### 8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

#### Grundsatz:

#### **Nicht zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte)**

- vornehmlich an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten
- im zentralen Versorgungsbereich Flächenverfügbarkeit und Sinnhaftigkeit beachten
- sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.
- Prognoseergebnis berücksichtigen
- für großflächigen Einzelhandel sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten
- max. 10% bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente



**Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel** kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden.

Entsprechende Betriebe sollen allerdings vorrangig an bereits durch Einzelhandel geprägten, nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, um

- den Flächenverbrauch und die Flächenzersiedlung einzudämmen und
- das durch Einkäufe bedingte Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten und zu bündeln.

Es sollte behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandel **in Gewerbegebieten** umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Gewerbliche Flächen sollten nicht für Einzelhandel, sondern für die eigentliche Zielgruppe - Handwerk und produzierendes Gewerbe - bereitgestellt werden. Daher wird empfohlen, auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern, und in denjenigen Gebieten auch nicht großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen, in denen Einzelhandel bisher nicht oder nur untergeordnet angesiedelt ist.

#### **Ausnahme: "Leerstandsdomino"**

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbebestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandel, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

Innerhalb der Innenstadt sollten Flächenpotenziale zur Stärkung der Versorgungsfunktion genutzt werden, sodass nicht zentrenrelevanter Einzelhandel angesichts der knappen verfügbaren Fläche (vgl. Kap. 8.3.1) voraussichtlich allenfalls in Ausnahmefällen sinnvoll sein kann.





Für **großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten (auch "Kongruenzgebot" nach LEP 6.5-4).

### **8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Stadt Fröndenberg/ Ruhr wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt eine räumliche Entwicklung sinnvoll ist. Dabei werden die bestehenden Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt hinsichtlich ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bewertet und Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgung aufgezeigt.

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Stadt wurde eine quantitativ hohe Bedeutung der Einzelhandelsangebote innerhalb der Innenstadt sowie - insbesondere beim nahversorgungsrelevanten Einzelhandel - an sonstigen integrierten Standorten festgestellt (vgl. Kap. 5.1). Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Zentren darstellt und für lebendige Zentren unabdingbar ist (vgl. Einleitung zu Kap. 2.2), muss der Schwerpunkt der räumlichen Einzelhandelsentwicklung auch zukünftig entsprechend den Zielen (vgl. Kap. 6) auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Die Prognose des Verkaufsflächenspielraums ergab längerfristig (bis 2032) selbst bei einer Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose ein Gesamtpotenzial von etwa 4.000 bis 10.000 m<sup>2</sup> VKF (vgl. Kap. 7.2). Damit sind - wenngleich in einigen Sortimenten eher geringe - quantitative Entwicklungsspieleräume vorhanden. Diese sollten entsprechend den Zielen (Kap. 6) vor allem für die Entwicklung der Innenstadt sowie die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung genutzt werden.

#### **8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**

Die Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt hat ergeben, dass der Angebotsschwerpunkt zwar im Bereich der (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimente liegt, aber auch ein erheblicher Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente vorhanden ist (vgl. hierzu und zum Folgenden Kap. 4.2.2). Mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt sind wichtige Magnetbetriebe vorhanden und es besteht insgesamt ein gutes Nahversorgungsangebot. Mit den vor-



handenen Angeboten übernimmt der zentrale Versorgungsbereich auch gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Gegenüber 2008 zeigt sich eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung hinsichtlich der Anzahl der Betriebe, aber ein Zuwachs der Verkaufsfläche.

Vor diesem Hintergrund und auf Grund der erheblichen räumlichen Ausdehnung von rd. 660 Metern, sollte sich die **zukünftige Entwicklung im Wesentlichen auf die bestehende Abgrenzung konzentrieren**. Eine weitere räumliche Ausdehnung, die auf Grund der Rahmenbedingungen ohnehin kaum möglich erscheint (vgl. Kap. 4.2.1), sollte vermieden werden, um einen Bereich mit hoher Nutzungsdichte zu ermöglichen. Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt entspricht somit der in Karte 2 (S. 43) dargestellten, die sich am aktuellen Bestand an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten orientiert.

Im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs für die Gesamtstadt sollte diese vorrangig erhalten und nach Möglichkeit weiter gestärkt werden. Neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten insbesondere auch zentrenrelevante Sortimente (mittel- und teilweise langfristiger Bedarfsbereich) für ein vielfältiges Angebot ausgebaut werden. Die gute Nahversorgungsfunktion und insbesondere die bestehenden Magnetbetriebe sollten erhalten und ggf. weiter ausgebaut werden. Für ein vielfältiges Angebot sind auch individuelle Fachgeschäfte relevant, die ebenfalls erhalten und gestärkt werden sollen.

Innerhalb der bestehenden Innenstadt können sich dafür Möglichkeiten auf Grund von Umstrukturierungen z.B. durch Abriss und Neubau von (Geschäfts-)Gebäuden, durch Nachverdichtung unter Berücksichtigung ggf. auch kleinerer Flächen in rückwärtigen Bereichen oder Zusammenlegung benachbarter Verkaufsflächen ergeben. Dafür sollten auch die **vorhandenen Leerstände genutzt** werden.

Für ein lebendiges Zentrum sind darüber hinaus auch weitere zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleistungsangebote, öffentliche Einrichtungen, Kultur, Freizeit/ Tourismus oder Gastronomie von Bedeutung. Deshalb sollte - über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hinaus - auf einen attraktiven Funktionsmix geachtet werden.

Innerhalb der abgegrenzten Innenstadt konnte mit dem **Karl-Wildschütz-Platz** nur ein nennenswertes Flächenpotenzial festgestellt werden (vgl. Kap. 4.2.2), das sich am östlichen Ende der Innenstadt befindet.

Im Rahmen der Aufstellung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Fröndenberg/ Ruhr aus dem Jahre 2016 wurde der Karl-Wildschütz-Platz als Maßnahme aufgeführt und inhaltlich gegliedert. Die Entwicklung des Platzes wurde im Beteiligungsprozess zur Innenstadtentwicklung kontrovers diskutiert: Das Meinungsbild reichte von reiner Wohnbebauung über eine Mischnutzung, eine Bebauung des Platzes unter Erhaltung eines Teils der vorhandenen Parkplätze bis zur neu geordneten reinen Parkplatznutzung. Überwogen hat die Zahl der Befürworter einer städtebaulichen Entwicklung des Platzes zu Wohnzwecken.

Zu diesem Ergebnis kommt auch das Architektur Forum Unna, das in einem konzeptionellen Beitrag die mögliche Entwicklung der Brachfläche aufgezeigt hat und eine reine Wohnnutzung auf der Fläche favorisiert. Das Forum rät von einer Einzelhandelsentwicklung ab, um keine Konkurrenz zu Einzelhandel/ Dienstleistungen in der Alleestraße zu schaffen.

Um sicherzustellen, dass die zukünftige Nutzung des Karl-Wildschütz-Platzes sich in den innerstädtischen Kontext einfügt und die im Beteiligungsprozess favorisierte Wohnbebauung umgesetzt wird, soll für den Platz ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden, der die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und die Vorschläge des Architektur Forums Unna aufgreift.

**Foto 24: Karl-Wildschütz-Platz**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2023

**Foto 25: Zufahrt von der Alleestraße**



Quelle: eigenes Foto, Mai 2023

Aus gutachterlicher Sicht ist dazu anzumerken, dass eine Belegung mit Einzelhandel nicht ausgeschlossen erscheint. Angesichts der Umfeldbedingungen (insbesondere



Zufahrt von der Alleestraße nur über die vergleichsweise schmale Karl-Wildschütz-Straße) ist eine Belegung mit großflächigem Einzelhandel allerdings ohnehin kaum realisierbar.

Sofern dort letztlich Einzelhandelsnutzungen vorgesehen werden sollten, ist angesichts der Größenstruktur der vorhandenen Ladenflächen in der Innenstadt sowie der bestehenden Leerstände zu empfehlen, dort eher größere Ladenflächen (mehr als 100 m<sup>2</sup> VKF) zu ermöglichen.

**Um eine entsprechende Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen, ist eine konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bzw. die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung an den Zielen und Grundsätzen erforderlich. Zentrenrelevante Sortimente sollen nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden.**

### **8.3.2 Empfehlungen zur Nahversorgung**

Wie in Kap. 5.2 beschrieben, besteht in der Stadt Fröndenberg/ Ruhr neben dem quantitativen Defizit im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 3.3) insbesondere auf Grund der dispersen Siedlungsstruktur auch ein räumliches Defizit: Der Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern, die sich fußläufig mit Lebensmitteln versorgen können, ist vergleichsweise gering. Mit dem zu verzeichnenden Kaufkraftabfluss im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel besteht quantitativ grundsätzlich Potenzial, die Nahversorgungslücken zu schließen.

Auf Grund der überwiegend geringen Bevölkerungszahlen in den fußläufig nicht nahversorgten Bereichen (vgl. Karte 4, S. 54), ist die Verbesserung der räumlichen Nahversorgung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Mantelbevölkerung im Einzugsbereich, jedoch kaum möglich.

Angesichts der landesplanerischen Vorgaben in NRW erschien es sinnvoll, bereits vor der Erstellung des vorliegenden Gutachtens (sowie des fortgeschriebenen Konzeptes) mit der Bezirksregierung Arnsberg und dem Regionalverband Ruhr (RVR) die Möglichkeiten für künftige Regelungen zur Sicherung der Nahversorgung abzustimmen. Ein entsprechender (Online-)Termin fand am 24.05.23 statt zur **Frage, auf welche Weise durch das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept eine möglichst flächendeckende verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln erreicht werden kann**

**bzw. wie die derzeit abfließende Kaufkraft sinnvoll in der Stadt gehalten werden kann.**

Durch diese Abstimmung sollte verhindert werden, dass im vorgesehenen Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Kap. 8.4) überflüssige Stellungnahmen abgegeben werden.

Eine Option für die nicht nahversorgten Bereiche ist eine **Ausweisung weiterer zentraler Versorgungsbereiche** (mit dem Ziel, die Nahversorgung möglichst flächendeckend zu sichern)<sup>63</sup>.

- Aus gutachterlicher Sicht kann der Bereich um den bestehenden Lebensmittelmarkt in Dellwig als zentraler Versorgungsbereich "Nahversorgungszentrum Dellwig" ausgewiesen werden (vgl. Kap. 8.3.2.1).
- Ein weiteres Nahversorgungszentrum im Bereich Ardey/ Langschede, wo eine erhebliche Zahl von rd. 2.625 nicht nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohnern zu verzeichnen ist (vgl. Karte 4, S. 54), erscheint angesichts der Nähe zu diesem neuen Zentrum<sup>64</sup> planerisch eher nicht sinnvoll - insbesondere wenn berücksichtigt wird, dass der Schwerpunkt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf der Stärkung der Innenstadt liegen soll. Ohnehin ist aktuell kein Flächenpotenzial erkennbar.

Daneben sollte der Fokus vor allem auf der **Erhaltung und ggf. Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen** (vgl. Kap. 5.3) liegen: Es ist davon auszugehen, dass einmal aufgegebene Nahversorgungsstrukturen nur sehr schwer reaktivierbar sind. Insbesondere der bestehende Markt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (vgl. Kap. 5.3.1) ist zu erhalten; durch den anstehenden Neubau soll eine Stärkung erreicht werden. Für die anderen Standorte von Lebensmittelbetrieben können im Fall einer vorgesehenen Erweiterung bezüglich der Beurteilung der Dimensionierung neben den Einwohnerinnen und Einwohnern im fußläufigen Umfeld auch diejenigen in Stadtbereichen berücksichtigt werden, die den Standorten unter Berücksichtigung von Fahrrad-/ E-Bike-Nutzung sowie Nutzung des ÖPNV sinnvoll zugeordnet werden können (vgl. Kap. 8.3.2.2).

---

<sup>63</sup> Vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass NRW, Ziff. 2.2.9, insbes. S. 22: *"Auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung, die nicht der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen, können zentrale Versorgungsbereiche sein. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich bilden. Zentralität kann dabei durchaus kleinteilig sein."*

<sup>64</sup> Die Entfernung läge bei deutlich weniger als 2 km.



Allerdings können - bei entsprechender Nachfrage - auch an anderen Standorten in der Stadt auch kleinteilige Nahversorgungsangebote wie das Mühlenberger oder das Hohenheider Lädchen zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion beitragen. Wichtig ist auch dabei eine standortgerechte Dimensionierung.

Schließlich bestehen darüber hinaus **alternative Möglichkeiten zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung**: In den fußläufig nicht nahversorgten Bereichen können zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung auch alternative Angebote geprüft werden. Dazu gehören auch kleinteilige Angebote z.B. Hofläden/ Direktvermarkter, Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit zusätzlichen Lebensmittelangeboten oder Liefer-/ Bringservice sowie Verkaufswagen und neue 24/7-Konzepte.

#### **8.3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dellwig**

Zur Sicherung der Nahversorgung im Westen der Stadt wird in Abstimmung mit der Stadt, der Bezirksregierung und dem RVR vorgeschlagen, in Dellwig einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

Angesichts der weiteren Einzelhandelsbetriebe sowie von Ärzten im Umfeld des Supermarktes, der über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Versorgungsleistung sowie der städtebaulichen Situation, erfüllt dieser Bereich schon aktuell Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich<sup>65</sup>.

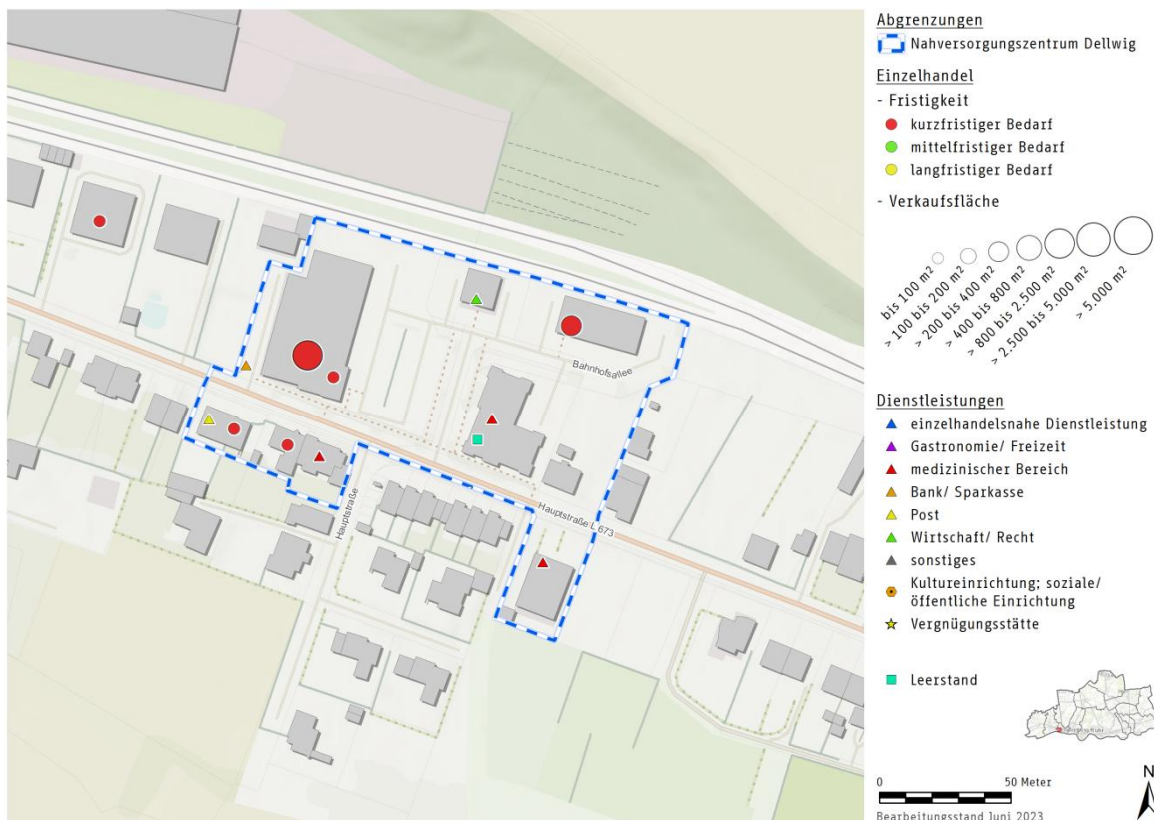
Diesem künftigen Nahversorgungszentrum könnten neben dem Stadtteil Dellwig die rd. 600 nicht nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner im 1-2 km nordöstlich gelegenen Stadtteil Strickherdicke (vgl. Karte 4, S. 54) zugeordnet werden: Mit dem Fahrrad ist die Entfernung in etwa 5 Minuten, mit dem Bus in etwa 10 Minuten zu überwinden.

Darüber hinaus ist dieses Nahversorgungszentrum die nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeit für die (wenigen) Einwohnerinnen und Einwohner im 2-3 km westlich gelegenen Stadtteil Altendorf: Mit dem ÖPNV beträgt die Fahrzeit weniger als 10 Minuten.

---

<sup>65</sup> So heißt es im Einzelhandelserlass NRW, Ziff. 2.2.9, S. 22: *"Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden hingegen keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen."*

**Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Dellwig**



Anmerkung: Dargestellt ist - abweichend vom übrigen Bericht - der Bestand im Mai 2023. Zwischenzeitlich hat die im August 2023 noch vorhandene Sparkasse geschlossen.

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage Bestandserhebung August 2022 sowie Mai 2023; Kartengrundlage: Stadt Fröndenberg/ Ruhr, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Voraussichtlich ebenfalls diesem Nahversorgungszentrum zugeordnet werden können die rd. 2.625 nicht nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner in Langschede/ Ardey. Alternativ bzw. in Teilen könnte auch eine Zuordnung zur Innenstadt bzw. zum Lidl-Markt beim Bahnhof erfolgen.

### 8.3.2.2 Erweiterung bestehender Lebensmittelbetriebe: Zuordnung nicht nahversorgter Einwohnerinnen und Einwohner

Während für den Lebensmittelmarkt in der Innenstadt angesichts dessen Magnetfunktion keine Begrenzung der Größe bezüglich der diesem zuzurechnenden Einwohnerinnen und Einwohner erforderlich ist, sollten die übrigen bestehenden Lebensmittelbetriebe zunächst vorrangig erhalten werden.

Bei Erweiterungen (sowie evtl. Neuansiedlungen) von Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten ist auf eine standortgerechte Dimensionierung zu



achten, wobei auch Einwohnerinnen und Einwohner in derzeit nicht nahversorgten Bereichen mit berücksichtigt werden können (vgl. unten). Eine Gefährdung des Angebots in den zentralen Versorgungsbereichen ist auszuschließen. Bei großflächigen Märkten ist dabei eine Abstimmung mit der Bezirksregierung/ dem RVR erforderlich.

An nicht integrierten Standorten sollen auch weiterhin keine Nahversorgungsangebote angesiedelt werden.

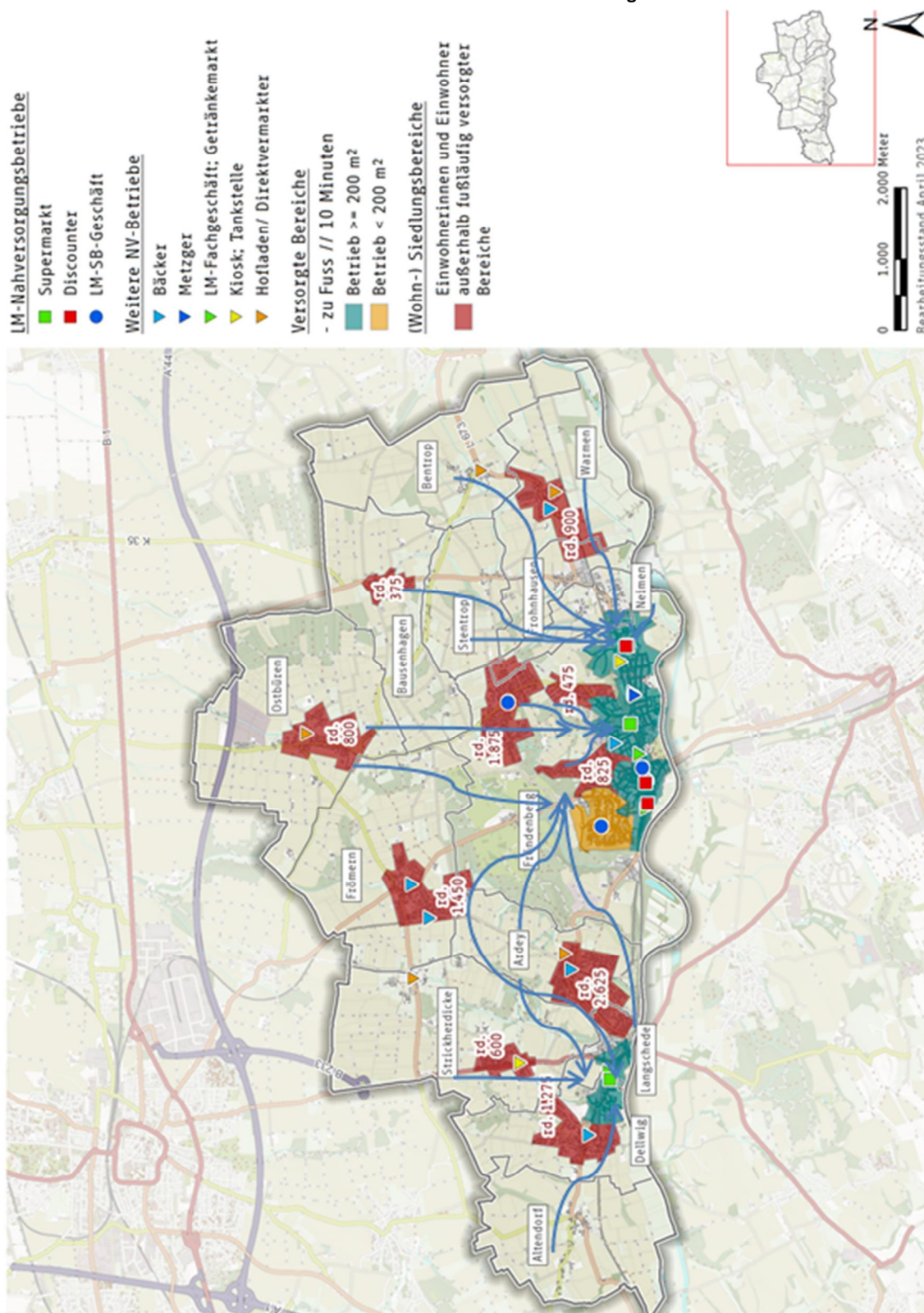
In Karte 6 (S. 99) sind die möglichen Zuordnungen der bislang nicht nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner durch Pfeile dargestellt.

- In der Kernstadt können die Bereiche unmittelbar nördlich des Edeka-Marktes (rd. 825 nicht nahversorgte Einwohnerinnen und Einwohner), Hohenheide (rd. 1.875 nicht nahversorgte Einwohnerinnen und Einwohner) sowie der südlich von Hohenheide gelegene Bereich (rd. 475 nicht nahversorgte Einwohnerinnen und Einwohner) diesem zugerechnet werden.
- Aus dem Osten der Stadt (insbes. Warmen, Bentrop, Frohnhausen, Neimen, Stentrop und Bausenhagen) ist der im Osten der Kernstadt gelegene Doppelstandort Penny/ Netto der nächst erreichbare Nahversorger.
- In Frömern kommt angesichts der erheblichen Entfernung (3-6 km) eine Zuordnung sowohl zum neuen Nahversorgungszentrum Dellwig als auch zur Innenstadt sowie zum Lidl-Markt in Nähe des Bahnhofs in Frage.
- In Ostbüren kommt angesichts der noch größeren Entfernung (5-7 km) eine Zuordnung sowohl zur Innenstadt sowie zum Lidl-Markt in Nähe des Bahnhofs als auch zum Edeka-Markt in Frage.

Dabei ist anzumerken, dass im Einzelhandels- und Zentrenkonzept lediglich die *Grundlagen* für eine Zuordnung geschaffen werden: *Bei konkreten Ansiedlungs-/ Erweiterungsanfragen* ist die Verträglichkeit zu prüfen, wobei es sich als sinnvoll erweisen kann, von der vorgeschlagenen Zuordnung insbes. bei ähnlichen Entfernungen abzuweichen.



Karte 6: Zuordnung der nicht nahversorgten Einwohnerinnen und Einwohner zu den verschiedenen Lebensmittel-Standorten in Fröndenberg/ Ruhr



Anmerkung: Dargestellt ist der Bestand zum Zeitpunkt der Erhebung. Zwischenzeitlich haben u.a. die Bäckerei in Frömern sowie die Markthalle in der Innenstadt geschlossen

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung August 2022; Kartengrundlage: Stadt Fröndenberg/ Ruhr, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Dabei ist auch entscheidend, wie sich zum Zeitpunkt der Beurteilung die konkrete Nähe darstellt: Insbesondere beim ÖPNV ist zu beachten, dass dessen Taktdichte sich in kürzerer Zeit auch ändern kann.

Da mit Bezirksregierung/ RVR keine Einigkeit dazu hergestellt werden konnte, dass im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt kein geeignetes Flächenpotenzial für einen großflächigen Lebensmittelmarkt vorhanden ist (vgl. dazu Kap. 8.3.1), ist im Fall der Erweiterung/ Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes jeweils im Einzelfall darzulegen, dass keine solche Fläche vorhanden ist.

### **8.3.3 Gewerbegebiete**

In Gewerbegebieten sollen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden (vgl. Kap. 8.2.2). Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden (vgl. Kap. 6).

## **8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG**

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen

- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4.2.1 sowie 8.3.2.1),
- die Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2),
- die räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- die Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2).

Wie bereits einleitend dargelegt, schlagen wir vor, nicht das vorliegende Gutachten als fortgeschriebenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu beschließen, sondern dieses als Begründung für das (eigenständige, schlanke) Konzept zu nutzen.

Dieses Konzept besteht aus

- den Zielen, die durch das Konzept erreicht werden sollen (vgl. Kap. 6),



- der Sortimentsliste (vgl. Kap. 8.1.3, insbes. Tab. 6),
- dem Standortkatalog (vgl. Tab. 7) und den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) und
- der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4.2.1 u. 8.3.2.1).

Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

#### **8.4.1 Öffentliche Information**

Damit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fröndenberg/ Ruhr seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft die Bauleitplanung insgesamt und speziell die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information/ Beteiligung bzw. Offenlegung in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich. Empfohlen wird auch eine Einbindung der Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 BauGB.

Dafür sollte eine Auslegung des Konzeptes und des Gutachtens zur Fortschreibung (als Begründung) im Entwurf erfolgen (z.B. Homepage der Stadt, Druckexemplar im Rathaus). Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *endgültige* Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann dann vom Rat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Unabhängig von dieser Frage, ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

#### **8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste**

Die in Kap. 8.1.3 dargestellte örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollte - wobei die dargelegten Diskussionsmöglichkeiten bezüglich der Einstufung einzelner Sortimente zuvor geklärt werden sollten.



Der Rat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Fröndenberg/ Ruhr, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll.

Das Konzept muss auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

#### **8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig**

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurden im vorliegenden Gutachten die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen; diese entsprechen zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und sind seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen<sup>66</sup>.

Darüber hinaus bietet es sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

---

<sup>66</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07. Die vorgeschlagenen Abgrenzungen entsprechen bereits dieser Anforderung.



Auch die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Rat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell dem Grunde nach bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente<sup>67</sup> bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.*  
Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
4. **Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften*

---

<sup>67</sup> Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.



Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m<sup>2</sup> zulässig (Handwerkerprivileg)<sup>68</sup>. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).

**5. Festsetzungstyp** Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO) sowie Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete/ Urbane Gebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Rates wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

---

<sup>68</sup> Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m<sup>2</sup>-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



#### **8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen**

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Fröndenberg/ Ruhr durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gefährdet sind. Solche Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus.

Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfes stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Bezug nehmen.



## 8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann die Stadt Fröndenberg/ Ruhr planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche setzen.

Im vorliegenden Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden u.a. die Grundlagen für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und ein gutachterlicher Vorschlag für eine Sortimentsliste erstellt. Grundvoraussetzung/ -lage für eine rechtssichere Planung ist die Klärung und Darstellung der tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten, die sich auf eine Verkaufsflächenerhebung und eine städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in Fröndenberg/ Ruhr stützt.

**Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung bzw. Erweiterung zumindest von nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevantem Einzelhandel unmittelbar dem Grunde nach bewertet werden:** Es ist direkt feststellbar, an welchen Standorten nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar als eine Anwendung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Neben der Stadt Fröndenberg/ Ruhr, die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept den Rahmen für eine positive Entwicklung vorgeben kann, sind für die tatsächliche positive Entwicklung auch weiterführende verkehrliche und städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität der perspektivischen zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Stadt Fröndenberg/ Ruhr insgesamt notwendig. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändlerinnen und Einzelhändler, Gastronomen und Immobilieneigentümer sind für eine positive Entwicklung der Zentren mit verantwortlich.





Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein **Kernelement** für die Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind ergänzende Maßnahmen kaum für eine nachhaltige Qualitätssteigerung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen entwertet werden.

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass der Rat sich konsequent an dieses Konzept hält, wenn er es beschließt. Dies schließt auch ein Überprüfungserfordernis der Wirkungen des Konzeptes nach erfahrungsgemäß etwa fünf Jahren - in Abhängigkeit der allgemeinen und örtlichen einzelhandelsbezogenen bzw. -tangierenden Entwicklungen - ein.



## GLOSSAR

Die **Bindungsquote** (auch Zentralität genannt) bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abfließt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib).

**Einzelhandel** im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

**Fachdiscounter** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes, schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

**Fachgeschäfte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

**Fachmärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kundinnen und Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen im Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.



Eine (wohnsiedlungsräumlich) **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Die integrierte Lage im Sinne dieser Untersuchung ist damit von derjenigen des LEP zu unterscheiden, nach dem nur zentrale Versorgungsbereiche integrierte Lagen darstellen.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Stadt/ Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Im vorliegenden Bericht werden insbesondere bei der Darstellung der Ist-Situation z.T. die Begriffe Zentraler Versorgungsbereich und Innenstadt synonym verwendet.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt (s.a. Nachfrage).



**Kaufkraftkennziffern** stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Das IFH, Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz (U) in einem Gebiet ergibt sich aus der Kaufkraft (KK) in diesem Gebiet, vermindert um Abflüsse (A) in andere Regionen, vermehrt um Zuflüsse (Z) von außerhalb (Z):  $U = KK - A + Z$ .

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete:  $V = KK - A$ .

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb:  $U = V + Z$ .

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt (siehe auch Kaufkraft).

**Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten.

**Verbleibquote** (s. Kaufkraftverbleib)



**Zentraler Versorgungsbereich** (s. Innenstadt / Ortszentrum).

Ein **zentraler Versorgungsbereich** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als den (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereich umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen, zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen<sup>69</sup>.

---

<sup>69</sup> Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07.



## ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Fröndenberg/ Ruhr: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet)

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 50 m <sup>2</sup>	33	44%	1.025	7%
51 bis 100 m <sup>2</sup>	19	25%	1.350	9%
101 bis 400 m <sup>2</sup>	9	12%	1.950	13%
401 bis 800 m <sup>2</sup>	9	12%	5.600	36%
ab 801 m <sup>2</sup>	5	7%	5.650	36%
<b>Gesamt</b>	<b>75</b>	<b>100%</b>	<b>15.600</b>	<b>100%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im ZVB Innenstadt: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet)

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 50 m <sup>2</sup>	10	33%	375	7%
51 bis 100 m <sup>2</sup>	10	33%	675	13%
101 bis 400 m <sup>2</sup>	5	17%	1.000	18%
401 bis 800 m <sup>2</sup>	4	13%	2.325	42%
ab 801 m <sup>2</sup>	1	3%	1.075	20%
<b>Gesamt</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>	<b>5.475</b>	<b>100%</b>

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022; eigene Berechnungen



**Tab. A - 3: Einzelhandelssituation: Verkaufsfläche (auf 25 m<sup>2</sup> gerundet), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €), Kaufkraft inkl. Onlinehandel**

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	7.250	39,7	55,9	71%
Lebensmittelhandwerk	300	4,1	6,2	67%
Drogerie/ Parfümerie	800	4,4	6,3	70%
Apotheken	175	13,4	12,3	109%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	175	0,9	2,1	43%
Blumen/ Zoo	750	1,5	2,8	54%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>9.475</b>	<b>64,0</b>	<b>85,6</b>	<b>75%</b>
Bekleidung und Zubehör; Schuhe/ Lederwaren	1.200	4,1	13,9	29%
Sport/ Freizeit	250	0,6	4,6	14%
Spielwaren/ Hobby; Bücher	125	0,3	5,8	6%
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	400	0,7	3,2	21%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.975</b>	<b>5,7</b>	<b>27,5</b>	<b>21%</b>
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	225	1,8	3,6	50%
Medien; Elektro/ Leuchten	325	1,6	13,4	12%
bau-/ gartenmarktspez. Sort.; Möbel; Teppiche/ Bodenbeläge	2.000	2,2	23,0	10%
Sonstiges	1.600	2,9	15,4	19%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>4.150</b>	<b>8,5</b>	<b>55,3</b>	<b>15%</b>
<b>insgesamt</b>	<b>15.600</b>	<b>78,3</b>	<b>168,3</b>	<b>47%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen  
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2022; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IT.NRW;  
 Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2027 und 2032 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2027		2032	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		50,6	55,4	49	59
Drogerie/ Parfümerie		5,0	5,4	5	6
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		1,4	1,5	1	2
Blumen/ Zoo		2,2	2,4	2	3
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>59,2</b>	<b>64,8</b>	<b>57</b>	<b>69</b>
Bekleidung und Zubehör		5,3	5,8	5	6
Schuhe/ Lederwaren		1,5	1,7	1	2
Sport/ Freizeit		3,1	3,4	3	4
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		1,4	1,5	1	2
Bücher		1,7	1,9	2	2
GPK/ Geschenke/ Hausrat		1,1	1,2	1	1
Haus-/ Heimtextilien		0,7	0,8	1	1
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>14,8</b>	<b>16,2</b>	<b>14</b>	<b>17</b>
Uhren/ Schmuck		1,1	1,2	1	1
Foto/ Optik und Zubehör		1,3	1,4	1	1
Medien		4,2	4,6	4	5
Elektro/ Leuchten		2,3	2,5	2	3
Teppiche/ Bodenbeläge		0,6	0,7	1	1
bau-/ gartenmarktspez. Sortimente		11,6	12,6	11	13
Möbel		6,8	7,4	6	8
Sonstiges		12,4	13,6	12	14
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>40,1</b>	<b>43,9</b>	<b>39</b>	<b>47</b>
<b>Summe</b>		<b>114,1</b>	<b>124,9</b>	<b>110</b>	<b>133</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: IT.NRW; IFH Köln (2022); BBE; eigene Berechnungen





**Tab. A - 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum 2027 und 2032 bei Status-quo-Prognose  
- Angaben auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2027		2032	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		-225	100	-350	450
Drogerie/ Parfümerie		-25	25	-25	75
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		0	0	0	0
Blumen/ Zoo		-25	0	-50	50
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>-275</b>	<b>125</b>	<b>-425</b>	<b>575</b>
Bekleidung und Zubehör		-25	25	-50	100
Schuhe/ Lederwaren		0	0	0	0
Sport/ Freizeit		0	0	0	25
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	0	0	0
Bücher		0	0	0	0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	0	-25	25
Haus-/ Heimtextilien		0	0	0	0
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>-25</b>	<b>25</b>	<b>-75</b>	<b>150</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	0	25
Medien		0	0	0	0
Elektro/ Leuchten		0	0	0	25
Teppiche/ Bodenbeläge		0	0	-25	25
bau-/ gartenmarktspez. Sortimente		-25	25	-50	75
Möbel		0	25	-25	50
Sonstiges		-50	25	-75	100
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>-75</b>	<b>75</b>	<b>-175</b>	<b>300</b>
<b>Summe</b>		<b>-375</b>	<b>225</b>	<b>-675</b>	<b>1.025</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen