

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Fröndenberg/Ruhr

Auftraggeber:
Stadt Fröndenberg/Ruhr

Durchführung:
BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
Claus Ciuraj M.A.

Köln, im September 2009



Geschäftsführer: Thomas Grunewald / Hilmar Juckel
Aufsichtsratsvorsitzender: Josef Sanktjohanser, Präsident des HDE e.V.
Sitz der Gesellschaft: Köln/Registergericht Köln: HRA 25675
Komplementär: BBE Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer: Thomas Grunewald / Hilmar Juckel
Sitz der Gesellschaft: Köln/Registergericht Köln: HRB 62231

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung
GmbH & Co. KG
Agrippinawerft 30/D-50678 Köln
Telefon +49(0)221 93655- 01
Telefax +49(0)221 93655-101
info@bbe-retail-experts.de
www.bbe-retail-experts.de

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	6
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	6
1.2 Methodische Vorgehensweise	7
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	9
2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung	9
2.2 Demographische Entwicklung	11
2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Fröndenberg/Ruhr	16
2.4 Vorgaben der Landesplanung	19
3 Einzelhandelssituation in Fröndenberg/Ruhr	22
3.1 Gesamtstädtische Strukturdaten und Einzelhandelszentralität	22
3.2 Einzelhandelsstandorte	33
3.3 Nahversorgungssituation in Fröndenberg/Ruhr	33
3.4 Regionale Wettbewerbssituation	40
3.5 Einkaufsorientierung in Fröndenberg/Ruhr	42
3.6 Der Einzelhandelsstandort Fröndenberg/Ruhr im Meinungsbild der Befragten	48
4 Perspektiven für die Einzelhandelsentwicklung	51
4.1 Konsumtrends in der Gesellschaft	51
4.2 Generelle Konsequenzen für den Einzelhandel in Deutschland	53
4.3 Konsequenzen für den Einzelhandelsstandort Fröndenberg/Ruhr	54
5 Entwicklungskonzept und Handlungsempfehlungen	55
5.1 Leitziele und Standortkonzept	55
5.2 Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches	59
5.3 Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	71
5.3.1 Grundversorgungsstandort Alleestraße (Edeka)	72
5.3.2 Grundversorgungsstandort Dellwig / Hauptstraße	73

5.3.3	Grundversorgungsstandort Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße	75
5.3.4	Ergänzungsstandort Wilhelm-Feuerhake-Straße	77
5.3.5	Potenzialstandort (Grundversorgung) Mühlenberg	78
5.4	Empfehlungen zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels	79
5.5	Beurteilung einzelhandelsrelevanter Planvorhaben	80
5.5.1	Standort ehem. Riekenbrauck	80
5.5.2	Parkplatz Karl-Wildschütz-Straße	81
5.5.3	Verlagerung der Aldi-Filiale	82
5.5.4	Lebensmittelmarkt (Mühlenberg)	83
5.6	Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	85
5.6.1	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	85
5.6.2	Fröndenberger Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	90
5.6.3	Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten	92
5.6.4	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	93
5.6.5	Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	97
5.6.6	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten	97
5.6.7	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten	99
5.6.8	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich	99
5.6.9	Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen	100

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage der Stadt Fröndenberg/Ruhr im Raum	10
Abbildung 2: Vorläufige Raumgliederung der Stadt Fröndenberg/Ruhr	13
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in Fröndenberg/Ruhr und Vergleichsräumen 1997 – 2020 (in Prozent; 1997=100 %)	14
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in Fröndenberg/Ruhr: Jahre 2007 und 2025 im Vergleich	15
Abbildung 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Fröndenberg/Ruhr und in Vergleichsräumen	16
Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen	18
Abbildung 7: Verkaufsflächen in der Stadt Fröndenberg/Ruhr nach Warengruppen	25
Abbildung 8: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Fröndenberg/Ruhr – Mitte	27
Abbildung 9: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Fröndenberg/Ruhr - Ost	28
Abbildung 10: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Fröndenberg/Ruhr - Nord	29
Abbildung 11: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Fröndenberg/Ruhr - West	30
Abbildung 12: Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Warengruppen	32
Abbildung 13: Nahversorgungsstrukturen in Fröndenberg/Ruhr	35
Abbildung 14: Standort-Check Nahversorgung	40
Abbildung 15: Repräsentativität der befragten Haushalte	42
Abbildung 16: Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel	43
Abbildung 17: Bevorzugte Einkaufsorte für Oberbekleidung	44
Abbildung 18: Bevorzugte Einkaufsorte für Bau- und Gartenbedarf	45
Abbildung 19: Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik	47
Abbildung 20: Bevorzugte Einkaufsorte für Wohnmöbel	48
Abbildung 21: Vermisste Einzelhandelsangebote in Fröndenberg/Ruhr	49

Abbildung 22:	Verbesserungsvorschläge für den Bereich der Fröndenberger Innenstadt	50
Abbildung 23:	Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Fröndenberg/Ruhr	58
Abbildung 24:	Zentrenorientierung des Fröndenberger Einzelhandels (in %)	59
Abbildung 25:	Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt Fröndenbergs (nach Kernsortimenten)	61
Abbildung 26:	Leerstandssituation in der Fröndenberger Innenstadt	63
Abbildung 27:	Nutzungsstruktur der Fröndenberger Innenstadt	65
Abbildung 28:	Hauptzentrum Innenstadt (Fotos)	69
Abbildung 29:	Karl-Wildschütz-Straße	70
Abbildung 30:	Mögliche Immobilien- und Standortgemeinschaft „Karl-Wildschütz-Straße“	71
Abbildung 31:	Grundversorgungsstandort Alleestraße (Fotos)	72
Abbildung 32:	Grundversorgungsstandort Alleestraße (Edeka)	73
Abbildung 33:	Grundversorgungsstandort Dellwig / Hauptstraße (Foto)	74
Abbildung 34:	Grundversorgungsstandort Dellwig / Hauptstraße	75
Abbildung 35:	Grundversorgungsstandort Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße (Fotos)	76
Abbildung 36:	Grundversorgungsstandort Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße	76
Abbildung 37:	Ergänzungsstandort Wilhelm-Feuerhake-Straße (Fotos)	77
Abbildung 38:	Ergänzungsstandort Wilhelm-Feuerhake-Straße	78
Abbildung 39:	Potenzialstandort (Grundversorgung) Von-Galen-Straße	79
Abbildung 40:	Ehemalige Riekenbrauck-Immobilie	81
Abbildung 41:	Derzeitiger/evtl. zukünftiger Aldi-Standort	83

Abbildung 42:	Potenzialstandort am Mühlenberg	84
Abbildung 43:	Fröndenberger Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente	90

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Einwohnerzahlen nach Stadtteilen	11
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Fröndenberg/Ruhr nach Warengruppen	17
Tabelle 3:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Fröndenberg/Ruhr nach Warengruppen	23
Tabelle 4:	Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Raumeinheiten	31
Tabelle 5:	Kennziffern zur Ausstattung mit Angeboten der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	38
Tabelle 6:	Betriebe und Verkaufsflächen nach Betriebsgrößenklassen im zentralen Versorgungsbereich Fröndenbergs	60
Tabelle 7:	Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Fröndenberger Innenstadt nach Warengruppen	62

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr benötigt eine aktuelle Planungs- und Entscheidungsgrundlage für ihre Einzelhandelsentwicklung und hat daher die BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung (Köln) beauftragt, das bislang gültige Zentrenkonzept aus dem Jahr 2002 (ISH/Dr. Danneberg) fortzuschreiben und zu aktualisieren.

Aufgrund der weiterhin dynamischen Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen, aktueller Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen (BauGB, LEPro, BVerwG/OVG-Urteile) und absehbarer Konsequenzen aus der demographischen Entwicklung besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung und Anpassung von Zielvorgaben und zur Aktualisierung von Basisdaten. Letztlich ist eine neue konzeptionelle Grundlage für alle zukünftigen Entscheidungen zu Standortfragen des Einzelhandels erforderlich.

Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es daher zunächst, eine aktualisierte Bewertung der Angebotsstrukturen und eine Analyse der Nachfragesituation vorzunehmen. Einzelhandelsrelevante Strukturveränderungen und Trends finden dabei Berücksichtigung. Auf dieser Basis wird ein Zielkonzept für die Entwicklung der Stadt Fröndenberg/Ruhr als Einzelhandelsstandort entwickelt, das eine erfolgreiche Positionierung im Wettbewerbsumfeld des östlichen Ruhrgebietes und des südlich angrenzenden Sauerlandes ermöglicht.

Eine wesentliche Aufgabe ist es auch, Haupt- und evtl. Nebenzentren als zentrale Versorgungsbereiche zu bestimmen, räumlich abzugrenzen und ihnen jeweils eine Versorgungsfunktion zuzuweisen. Ähnlich ist mit weiteren Einzelhandelsstandorten zu verfahren. Eine besondere Rolle spielt dabei die Stärkung und Absicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. In diesem Zusammenhang sind auch aktuelle Standortfragen zu diskutieren, die sich durch Ansiedlungs- oder Verlagerungswünsche einzelner Unternehmen ergeben.

Bei der Beurteilung der Angebots- und Nachfragesituation der Region kann auf die Ergebnisse des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) aus dem Jahr 2007 zurückgegriffen und eine inhaltliche Übereinstimmung mit den dort vorgeschlagenen Verfahren und Kriterien sichergestellt werden.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept basiert auf einer umfangreichen Analyse der Angebotsstrukturen und der Nachfragesituation in der Stadt Fröndenberg/Ruhr und ihrem Einzugsgebiet. Hierzu wurden die nachfolgend skizzierten Analysemethoden eingesetzt.

Begehung und Erfassung aller projektrelevanten Wettbewerbsstandorte und Anbieter

Alle Betriebsstätten des Einzelhandels und des Ladenhandwerks im gesamten Stadtgebiet von Fröndenberg/Ruhr wurden im Rahmen einer Begehung hinsichtlich ihrer wesentlichen Merkmale (Standort, Name, Verkaufsfläche und Sortiment) erfasst. Zusätzlich berücksichtigt wurden überörtlich bedeutsame Wettbewerbsstandorte außerhalb von Fröndenberg/Ruhr. Die Erhebung wurde im September 2008 durchgeführt, dabei wurde nach insgesamt 18 Hauptsortimentsgruppen differenziert. Auf Basis dieser Erhebungsdaten und unter Verwendung aktueller Veröffentlichungen (u.a. des EHI Retail Institutes)¹ wurde eine Umsatzprognose für den Einzelhandel in Fröndenberg/Ruhr für das Jahr 2008 errechnet.

Telefonische Haushaltsbefragung

Ebenfalls im September 2008 wurden in Fröndenberg/Ruhr insgesamt 350 telefonische Interviews zum Verbraucherverhalten durchgeführt. Dabei wurden die bevorzugten Einkaufsorte (nach Warengruppen differenziert) abgefragt.

Marktanalyse für den Einzelhandel

Auf Basis der durchgeführten Erhebungen und unter Rückgriff auf die aktuellen Kaufkraftdaten der BBE Marktforschung (2008) wurde eine Modellrechnung zum einzelhandelsrelevanten Marktpotenzial sowie zur aktuellen Kaufkraftbindung des Fröndenberger Einzelhandels durchgeführt.

Auswertung vorliegender Gutachten und sonstiger Informationsquellen

Bei der Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens wurden insbesondere folgende Unterlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Funktions- und Nutzungskonzept für die Innenstadt (ISH / Dr. Danneberg 2002)

¹ EHI Retail Institute: Handel aktuell 2008/2009

- Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (BBE 2007)
- Weiterhin wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Regionalforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Stadt Fröndenberg/Ruhr wie Flächennutzungsplan, Katasterpläne, Bebauungspläne, Bauvoranfragen sowie sonstige vorhandene Gutachten wurden ebenfalls ausgewertet.

Alle Erhebungsprogramme wurden mit dem Auftraggeber abgestimmt, die Datenschutzbestimmungen sind bei dieser Untersuchung gewährleistet.

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

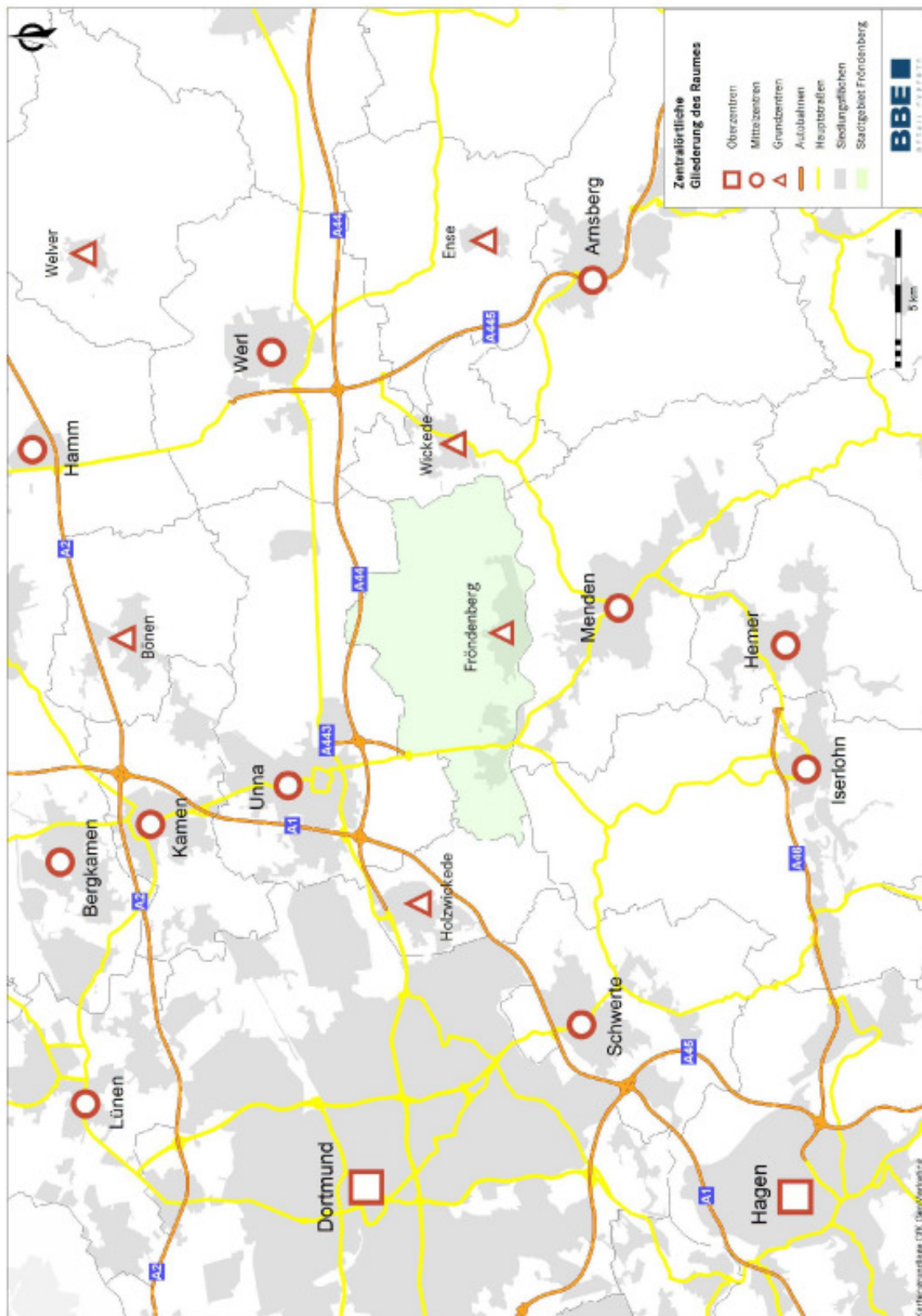
Die Stadt Fröndenberg/Ruhr (22.161 EW) liegt im Südosten des Kreises Unna (rd. 425.000 EW) und grenzt im Norden an die Stadt Unna (rd. 67.600 EW), im Osten an die Gemeinde Wickede/Ruhr (rd. 12.600 EW), im Süden an die Stadt Menden (rd. 57.600 EW) und im Westen an die Gemeinde Holzwickede (rd. 17.300 EW).

Über die im westlichen Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 233 besitzt Fröndenberg/Ruhr einen direkten Anschluss an die Bundesautobahnen A 44 und A 1. Somit verfügt die Stadt Fröndenberg/Ruhr über einen günstigen Zugang zum Fernstraßennetz. Die Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt durch die L 673, die nördlich der Ruhr in Ost-West-Richtung das gesamte Stadtgebiet durchquert und die L 679, welche die Stadt Fröndenberg/Ruhr im Norden mit der Stadt Unna, sowie im Süden mit der Stadt Menden verbindet.

Im Schienenverkehr ist durch den DB-Bahnhof Fröndenberg/Ruhr ein Anschluss an die „Obere Ruhrtalbahn“ (verkehrt von Hagen nach Bestwig), die das Stadtgebiet von West nach Ost durchfährt, gewährleistet. Weiterhin besteht Anschluss an den „Dortmund-Sauerland-Express“, der eine schnelle Verbindung zum Oberzentrum Dortmund bietet. Von Norden nach Süden verläuft zudem die Hönnetalbahn von Unna über Menden nach Neuenrade.

Die Buslinien C 73/C 74 und 160/170/180 des Verkehrsbereiches Ruhr-Lippe garantieren sowohl eine Anbindung der Ortsteile an die Kernstadt, als auch an umliegende Kommunen. Parallel dazu läuft ein Bürgerbusprojekt, dessen Ziel es ist, die Lücken im Nahverkehrsnetz in den dünn besiedelten ländlichen Bereichen der Stadt Fröndenberg/Ruhr zu schließen.

Abbildung 1: Lage der Stadt Fröndenberg/Ruhr im Raum



Quelle: LEP NRW; eigene Darstellung

2.2 Demographische Entwicklung

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von 22.161² Einwohnern (siehe Tabelle 1). Diese verteilen sich auf 14 Stadtteile (Fröndenberg/Ruhr, Ardey, Dellwig, Frömern, Langschede, Strickherdicke, Ostbüren, Warmen, Bausenhagen, Bentrop, Neimen, Frohnhausen, Altendorf, Stentrop), die im Jahr 1968 durch das Gesetz zur Neugliederung des Landkreises Unna zur Stadt Fröndenberg/Ruhr zusammengefasst wurden.

Tabelle 1: Einwohnerzahlen nach Stadtteilen

<i>Stadtteil</i>	<i>Einwohner</i>	<i>Stadtteil</i>	<i>Einwohner</i>
<i>Fröndenberg/Ruhr</i>	<i>11.422</i>	<i>Warmen</i>	<i>811</i>
<i>Ardey</i>	<i>2.283</i>	<i>Bausenhagen</i>	<i>503</i>
<i>Dellwig</i>	<i>1.592</i>	<i>Bentrop</i>	<i>338</i>
<i>Frömern</i>	<i>1.548</i>	<i>Neimen</i>	<i>283</i>
<i>Langschede</i>	<i>1.006</i>	<i>Frohnhausen</i>	<i>248</i>
<i>Strickherdicke</i>	<i>898</i>	<i>Altendorf</i>	<i>245</i>
<i>Ostbüren</i>	<i>817</i>	<i>Stentrop</i>	<i>167</i>
<i>Gesamt</i>	<i>22.161</i>		

Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Fröndenberg/Ruhr, Stand: 01.07.2008

Auf den nördlich der Ruhr gelegenen Hauptsiedlungskörper der Stadt entfallen mit 11.422 Einwohnern rd. die Hälfte aller Einwohner der Stadt. Weiter im Osten befinden sich die kleineren Stadtteile Neimen, Frohnhausen, Warmen, Bentrop und Stentrop, die außer Warmen (rd. 800 EW) alle eine Bevölkerungszahl von unter 300 Einwohnern aufweisen. Im Nordosten des Stadtgebietes befindet sich der Stadtteil Bausenhagen mit einem Bevölkerungsstand von rd. 500 EW.

Nördlich des Hauptsiedlungskörpers befinden sich die Stadtteile Frömern (rd. 1.500 EW) und Ostbüren (rd. 800 EW), wobei letzterer eine recht isolierte Lage inmitten fast ausschließlich agrarwirtschaftlich genutzter Fläche einnimmt.

Westlich der Stadtmitte liegen die dichter besiedelten Stadtteile Ardey (rd. 2.200 EW), Dellwig (rd. 1.600 EW), Langschede (rd. 1.000 EW) und Strickherdicke (rd. 900 EW). In westlicher Randlage

² Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Fröndenberg, Stand: 01.07.2008

befindet sich der Stadtteil Altendorf (rd. 250 EW). Prägend für das gesamte Stadtgebiet Fröndenbergs sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den einzelnen Siedlungskörpern. Auf sie entfallen mit knapp 67 % rd. 2/3 des Gebietsstandes der Stadt Fröndenberg/Ruhr.

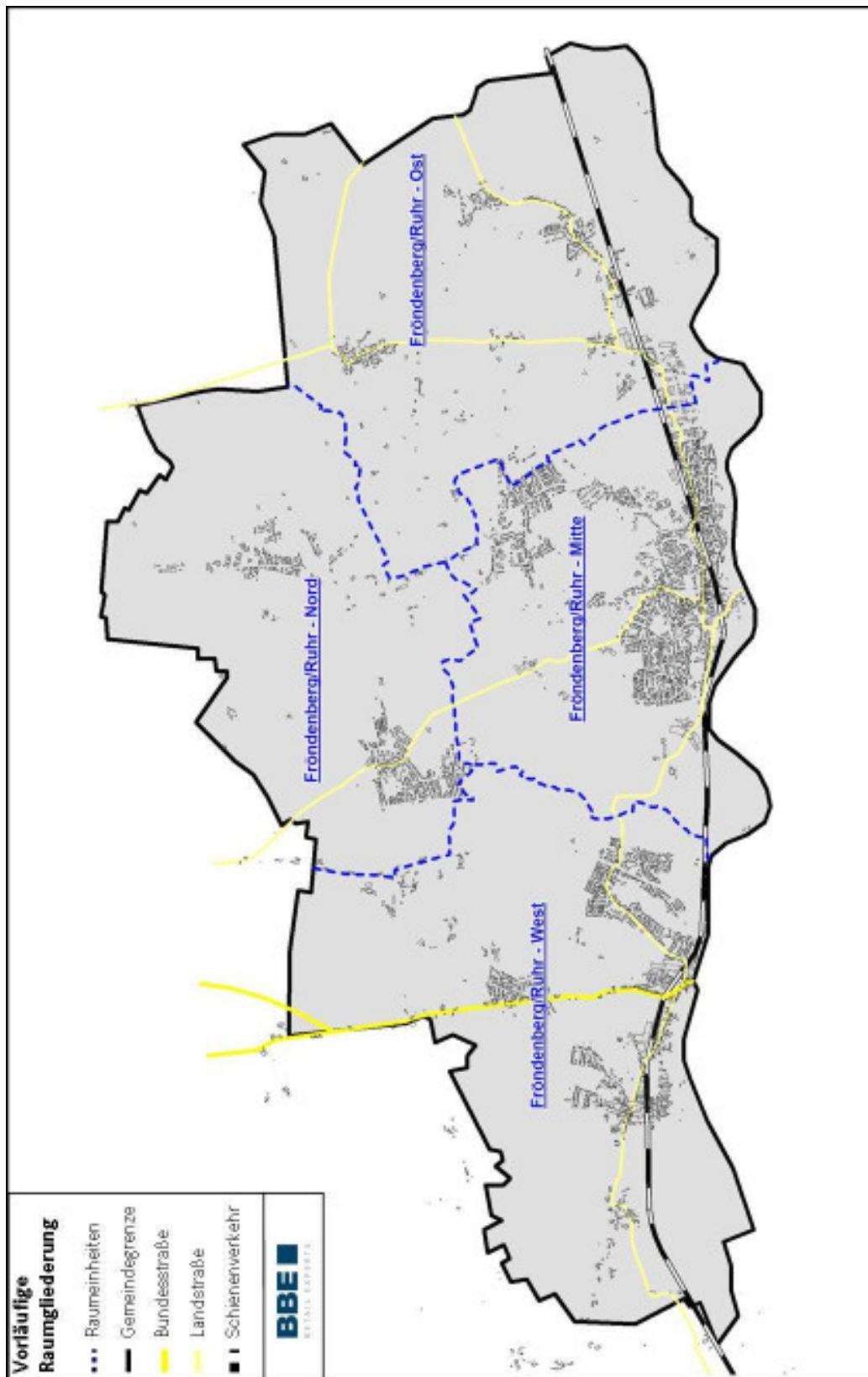
Sofern im Rahmen der vorliegenden Analyse räumliche Differenzierungen der Untersuchungsergebnisse vorzunehmen sind, werden die erwähnten 14 Stadtteile in folgende vier Raumeinheiten zusammengefasst (siehe folgende Karte):

- Fröndenberg-Nord: Frömern, Ostbüren
- Fröndenberg-Ost: Bausenhagen, Bentrop, Frohnhausen, Neimen, Stentrop, Warmen
- Fröndenberg-West: Altendorf, Ardey, Dellwig, Langschede, Strickherdicke

sowie

- Fröndenberg-Mitte: Fröndenberg

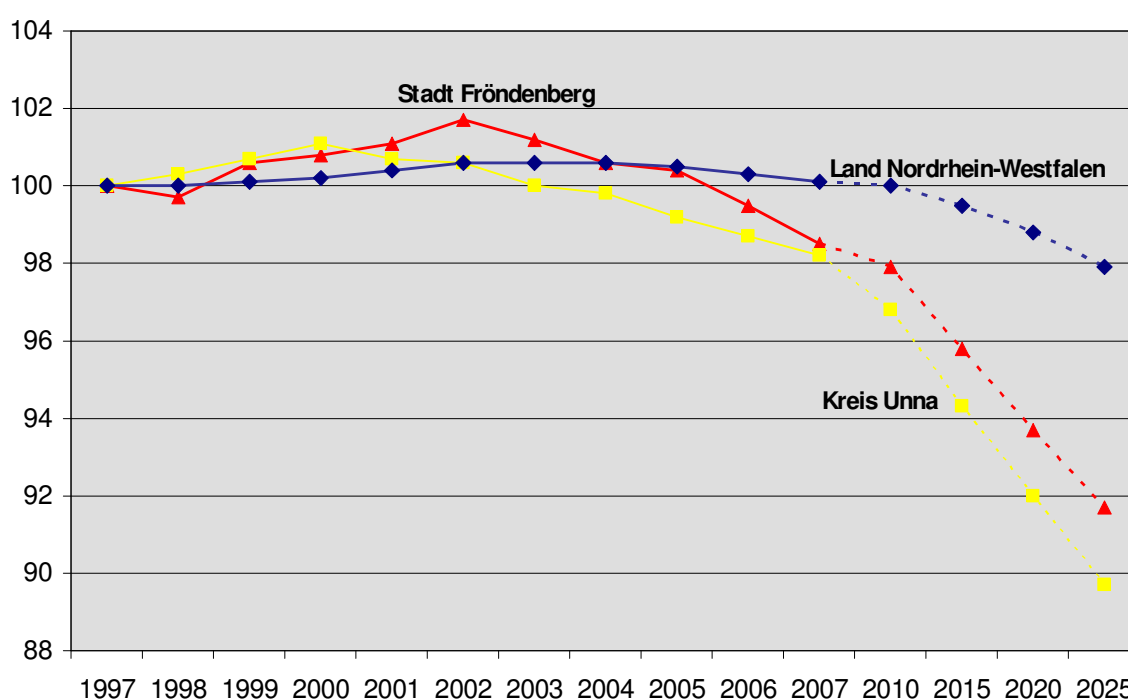
Abbildung 2: Vorläufige Raumgliederung der Stadt Fröndenberg/Ruhr



Quelle: eigene Abbildung

Im Hinblick auf die Einwohnerzahl der Stadt Fröndenberg/Ruhr ist in der Zeitspanne 1997-2007 ein leichter Bevölkerungsrückgang um etwa 2 % gegenüber dem Basisjahr (1997) festzustellen, der in etwa mit dem des Kreises Unna übereinstimmt. Die Bevölkerungsentwicklung im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt stagnierte dagegen und behielt nahezu den Wert des Basisjahres bei (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in Fröndenberg/Ruhr und Vergleichsräumen 1997 – 2020 (in Prozent; 1997=100 %)



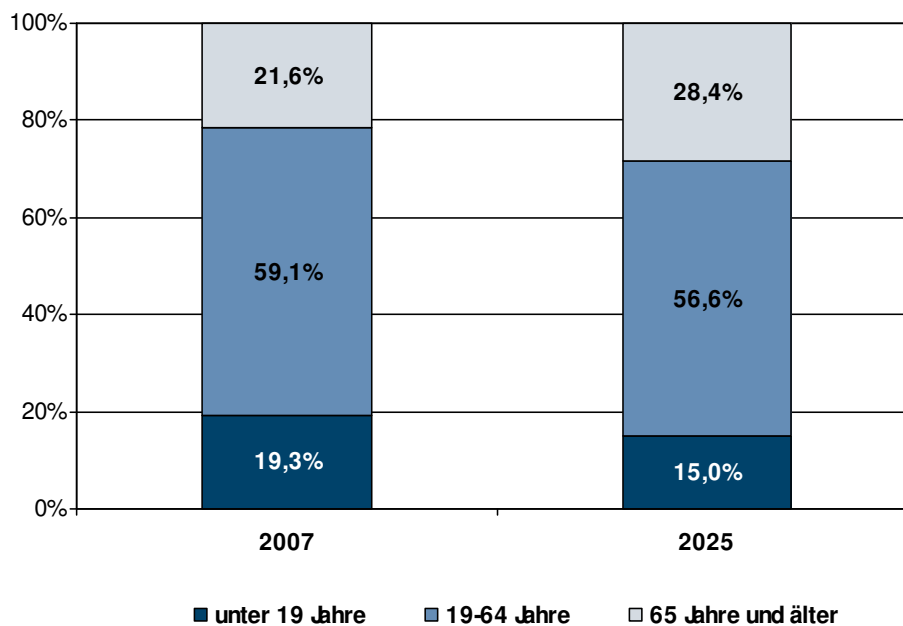
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Bertelsmann Stiftung; eigene Berechnung

Nach der aktualisierten Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung³ aus dem Jahr 2008 soll die Einwohnerzahl Fröndenbergs von 2007 bis zum Jahr 2025 allerdings deutlich abnehmen. Demnach wird für das Jahr 2025 ein Bevölkerungsstand von rd. 20.900 Personen prognostiziert (1997: rd. 22.810 Einwohner) – eine Bevölkerungsabnahme von immerhin rd. 1.900 Personen bzw. rd. 8 % gegenüber dem Basisjahr. Damit wird der Stadt Fröndenberg/Ruhr zwar eine positivere Bevölkerungsentwicklung attestiert als dem Kreis Unna, sie liegt mit rd. 6 Prozentpunkten aber deutlich unter der Gesamtbevölkerungsentwicklung des Landes NRW (- 2 %).

Gleichzeitig ist zu beachten, dass sich infolge des demographischen Wandels nicht nur Veränderungen in der Einwohnerzahl sondern auch Veränderungen in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ergeben. So werden im Jahre 2025 rd. 28,4 % der Fröndenberger das fünfundsechzigste Lebensjahr erreicht oder überschritten haben (2007: 21,6 %), während gleichzeitig der Anteil der Kinder und Jugendlichen von derzeit 19 % auf künftig 15 % sinken wird (siehe nachfolgende Abbildung).

Die Bertelsmann Stiftung ordnet die Stadt Fröndenberg/Ruhr dementsprechend dem sogenannten Demographietyp des „Clusters 6“ zu (= Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik): Dieser wird geprägt durch eine schrumpfende und alternde Bevölkerung. Laut Bertelsmann Stiftung haben lediglich die (überwiegend ostdeutschen) Kommunen des sogenannten „Clusters 4“ eine noch schlechtere demographische und ökonomische Perspektive.

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in Fröndenberg/Ruhr: Jahre 2007 und 2025 im Vergleich



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Bertelsmann Stiftung; eigene Berechnung

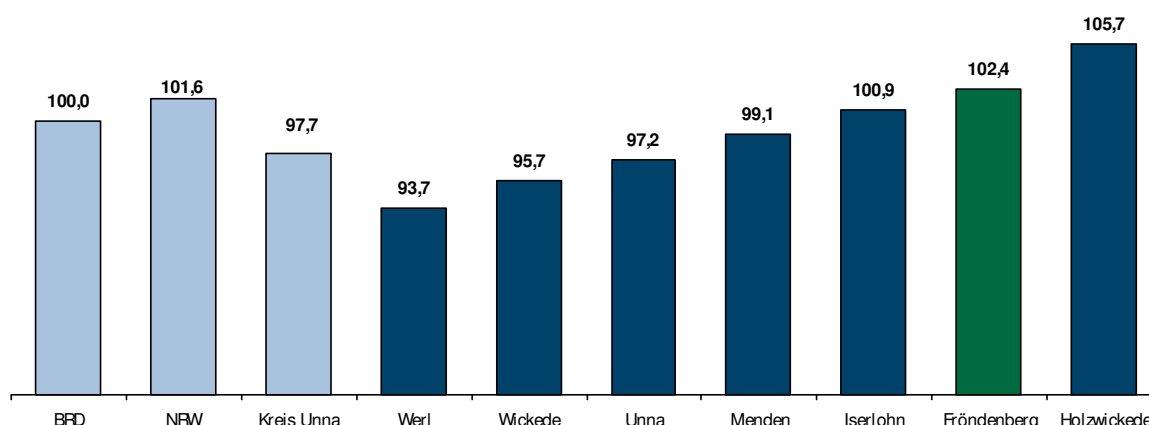
³ Quelle: Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Demographischer Wandel (www.wegweiserdemographie.de)

2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Fröndenberg/Ruhr

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2008 pro Kopf insgesamt 5.410 EUR einzelhandelsrelevant.⁴

Die BBE-Marktforschung weist für das Jahr 2008 für die Stadt Fröndenberg/Ruhr ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau je Einwohner von 102,4 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit 2,4 % über dem Bundesdurchschnitt (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Fröndenberg/Ruhr und in Vergleichsräumen



Quelle: BBE-Marktforschung

Auf der Grundlage der BBE-Kaufkraftdaten ergibt sich für die Stadt Fröndenberg/Ruhr eine jährliche Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 5.540 EUR. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt 122,8 Mio. EUR für das Jahr 2008 er rechnen.

⁴ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenanteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt (ohne die Ausgabenanteile, die von den gesetzlichen und privaten Krankenkassen für Arzneimittel und Sanitätsartikel erstattet werden). Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Fröndenberg/Ruhr nach Warengruppen

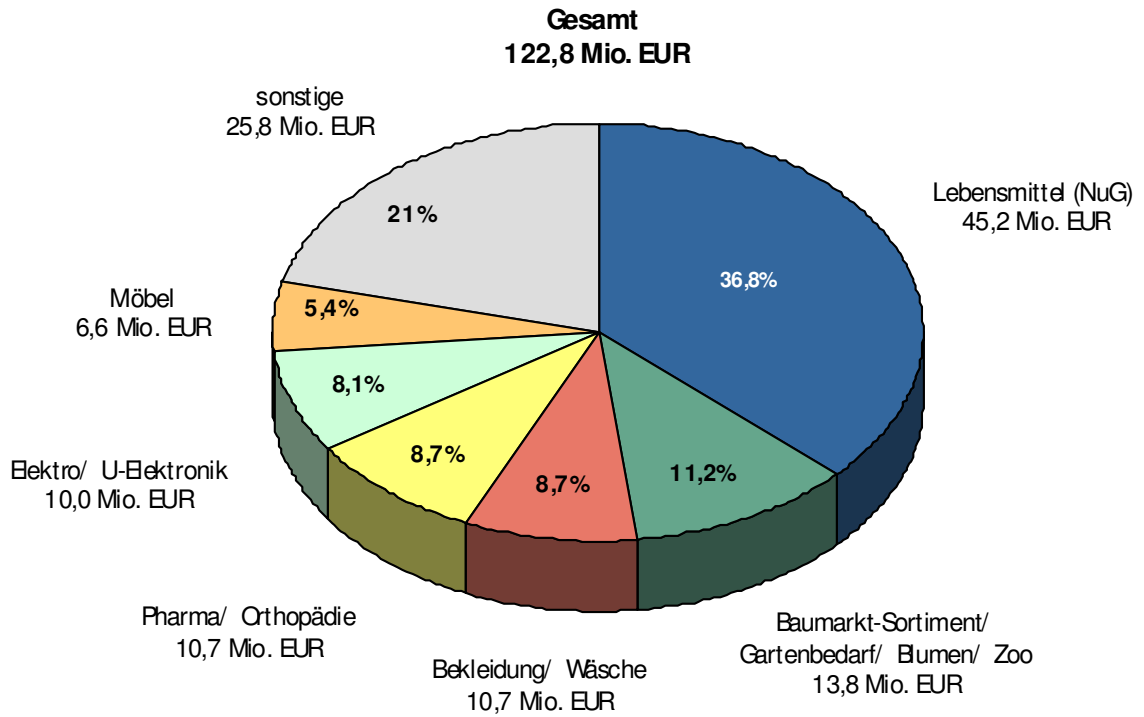
	Pro-Kopf-Ausgaben Deutschland	Kaufkraftniveau Fröndenberg/Ruhr	Pro-Kopf-Ausgaben Fröndenberg/Ruhr	Nachfrage- volumen in Fröndenberg/Ruhr
Warengruppe	in EUR	in %	in EUR	in Mio. EUR
Nahrungs- und Genussmittel	1.994	102,3	2.037	45,2
Blumen/ Zoo	72	101,0	73	1,6
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	234	103,6	242	5,4
Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	485	99,9	485	10,7
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	194	103,6	201	4,5
Bekleidung/Wäsche	467	103,5	483	10,7
Schuhe/Lederwaren	111	103,0	114	2,5
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	468	100,8	472	10,5
Gartenbedarf	75	102,4	77	1,7
Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat	72	103,4	74	1,6
Spielwaren, Hobby/ Basteln	112	103,2	116	2,6
Sportartikel/Fahrräder/Camping	80	103,9	83	1,8
Teppiche/Gardinen/Dekorationsartikel	61	102,3	62	1,4
Bettwaren/Haus-, Tisch-, Bettwäsche	57	103,2	59	1,3
Möbel (incl. Bad-, Büro-, Gartenmöbel)	287	103,5	297	6,6
Elektro/Leuchten	129	103,2	133	3,0
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/ PC/Drucker/Kommunikation	307	103,3	317	7,0
Foto/Optik/Akustik	109	104,2	114	2,5
Uhren/Schmuck	52	105,2	55	1,2
sonstige (Münzen, Briefmarken, etc.)	44	102,6	45	1,0
Gesamt	5.410	102,4	5.540	122,8

Quelle: BBE-Marktforschung, Kaufkraftkennziffern 2008

Bei der Betrachtung des Kaufkraftpotenzials nach Warengruppen ist festzuhalten, dass mit rd. 37 % der größte Anteil (rd. 45 Mio. EUR) des Volumens auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Die jährlichen Ausgaben für die Warengruppe pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (ohne die von den Krankenkassen erstatteten Ausgabenanteile) addieren sich auf etwa 10,7 Mio. EUR und erreichen damit ein ähnlich hohes Niveau wie das Sortiment Bekleidung/ Wäsche, während für die Warengruppe Baumarkt-Sortiment/ Gartenbedarf mit etwa 8 % rd. 10,4 Mio. EUR der Gesamtausgaben zur Verfügung stehen. Nennenswerte Kaufkraftpotenziale sind darüber hinaus noch in der Warengruppe Unterhaltungselektronik (rd. 7,0 Mio. EUR) sowie Möbel (rd. 6,6 Mio. EUR) vorhanden. Die übrigen einzelhandelsrelevanten Ausgaben verteilen sich auf sonstige Warengruppen, die sich insgesamt auf eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 32

Warengruppen, die sich insgesamt auf eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 32 Mio. EUR summieren (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen



Quelle: BBE-Marktforschung

2.4 Vorgaben der Landesplanung

Der Stadt Fröndenberg/Ruhr ist im Landesentwicklungsplan NRW die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Aufgrund der Lage in der Ballungsrandzone des Oberzentrums Dortmund und der unmittelbaren Nähe zu den Mittelzentren Unna und Menden, kommt der Stadt Fröndenberg/Ruhr aus Sicht der Landesplanung damit in erster Linie die Aufgabe der Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz- und teilweise auch des mittelfristigen Bedarfs zu.

Aus Sicht der Landesplanung hat ein kommunales Einzelhandelskonzept insbesondere die Funktion, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen der jeweiligen Kommune Vorschläge für eine Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes zu entwickeln.

Seit Mitte 2007 sind dabei neue Vorgaben zu beachten. Denn mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. 2007 S. 225) wurde die bisherige Kernvorschrift für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben aus § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) durch § 24a LEPro ersetzt. Das neue Ziel der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gilt seit dem 5. Juli 2007.

Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte in zentralen Versorgungsbereichen (d.h. Innenstädten, Ortsmitten, Stadtteilzentren) in Betracht, sofern es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (insb. Möbelmärkte, Gartencenter, Baumärkte) und mit begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen, sofern sie in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich liegen.

Im Detail gilt:

- Die zulässigen Nutzungen müssen sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches richten, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet beeinträchtigen. Hersteller-Direktverkaufszentren (ab 5.000 qm VKF) dürfen – wenn überhaupt - nur in Großstädten (ab 100.000 Einwohnern) entstehen.
- Die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt durch die Kommunen, ist aber an Kriterien gebunden, etwa die „städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) und die „gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“. Darüber hinaus muss sich ein zentraler Versorgungsbereich durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen

und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels“ auszeichnen.

- Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung wird regelmäßig nicht unterstellt, solange der erwartete Umsatz eines Planvorhabens die zurechenbare Kaufkraft weder in einzelnen Sortimentsbereichen noch insgesamt übersteigt. Bezugsmaßstab ist bei Hauptzentren die Kommune, bei Nebenzentren sind es die funktional zugeordneten Stadtteile.
- Gemäß § 24a Abs. 3 LEPro dürfen Sondergebiete für solche Vorhaben auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geplant werden, wenn ergänzend zu dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment nur ein begrenztes zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment vorgesehen ist. Von einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung ist in der Regel dann nicht auszugehen, wenn für das Kernsortiment ausreichend Kaufkraft innerhalb der Standortgemeinde zur Verfügung steht und sich der Umfang des Randsortiments auf 10 % bzw. höchstens 2.500 qm der insgesamt in dem betreffenden Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.
- Standorte von zwei oder mehr Vorhaben mit mind. 50.000 qm Verkaufsfläche müssen in den Regionalplänen als ASB mit Zweckbindung dargestellt werden. Ihre Randsortimente dürfen insgesamt max. 5.000 qm VKF umfassen.

Ergänzend wurde auch der „Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen“ vom 7. Mai 1996 inzwischen durch die Landesregierung aktualisiert, der als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammenfasst und erläutert. Zum 22. September 2008 wurde der neue Einzelhandelserlass NRW fertig gestellt und veröffentlicht. Wie der bisherige Erlass auch, soll dessen fortgeschriebene Fassung⁵

(...) den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO - (Einzelhandelsgroßbetriebe) dienen und für Investitionswillige, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen.

Unter Punkt 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte“ führt der neue Einzelhandelserlass NRW einleitend aus:

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben

⁵ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 mit Datum vom 22.09.2008.

che auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sonstige Sonderstandorte (u.a. Großeinrichtungen gem. § 24a Abs. 4 LEPro). Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und –analyse der Einzelhandelssituation sowie der der städtebaulichen Konzeption für Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt (Nr. 3.1.2). Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente.“

3 Einzelhandelssituation in Fröndenberg/Ruhr

3.1 Gesamtstädtische Strukturdaten und Einzelhandelszentralität

Im Rahmen der Betriebsstättenerhebung wurden die Verkaufsflächen aller im Stadtgebiet Fröndenberg/Ruhr ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe⁶ einschließlich Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops⁷ differenziert nach Warengruppen, erfasst.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erhebungen detailliert aufgezeigt.

Im Stadtgebiet Fröndenberg/Ruhr gibt es insgesamt

- 100 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rund 13.505 qm verfügen und einen
- Gesamtumsatz von voraussichtlich rd. 58,6 Mio. € (2008) erwirtschaften.

Zusätzlich waren zum Erhebungszeitpunkt 23 leerstehende Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.200 qm vorhanden. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang das zentral gelegene ehemalige Modehaus Riekenbrauck, der mit einer Fläche von rd. 1.600 qm mit Abstand größte Leerstand Fröndenbergs.

Die größten Verkaufsflächenanteile erreichen mit rd. 57 % die nahversorgungsrelevanten Sortimente, die insgesamt über rd. 7.700 qm Verkaufsfläche verfügen. Hier entfällt der größte Anteil mit rd. 6.200 qm auf Anbieter der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (incl. Bäcker und Metzger). Auch bezüglich der prognostizierten Jahresumsatzleistung des Fröndenberger Einzelhandels in Höhe von rd. 59 Mio. EUR entfällt auf die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel mehr als 57 % und somit das Gros des Einzelhandelsumsatzes. In absoluten Werten generieren die entsprechenden Angebote folglich rd. 34 Mio. EUR. Bedeutendste Anbieter sind hier das an der Alleestraße befindliche Edeka AlleeCenter mit rd. 1.730 qm sowie der Standortverbund von Lidl (rd. 740 qm) und TrinkGut (rd. 800 qm) an der Wilhelm-Feuerhake-Straße. Weitere wichtige Anbieter dieser Branche sind der Penny-

⁶ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

⁷ Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

Markt (790 qm) in der Annette-von-Droste-Hülshoff-Str., der Aldi-Discounter (500 qm) am Markt, der Top Getränke-Markt am Bruayplatz (780 qm) sowie der Rewe-Markt (670 qm) an der Hauptstraße im Stadtteil Dellwig.

Tabelle 3: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Fröndenberg/Ruhr nach Warengruppen

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/ Bäcker/ Metzger	6.240	46,2%	33,7	57,5%
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik	1.225	9,1%	3,8	6,4%
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	215	1,6%	7,2	12,3%
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	7.680	56,9%	44,6	76,2%

Zentrenrelevante Leitsortimente gem. § 24a LEPro NRW	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio. €	in %
PBS* / Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	220	1,6%	1,2	2,1%
Bekleidung/ Wäsche/ Schuhe/ Lederwaren	910	6,7%	2,4	4,2%
GFK** / Haushaltsgegenstände/ Gardinen/ Stoffe/ Sicht-, Sonnenschutz/ Heimtextilien	1.055	7,8%	2,3	3,9%
Spielwaren, Hobby, Basteln, Instrumente, Sportartikel	360	2,7%	0,9	1,5%
UE/ CD/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation/ Elektrokleingeräte	285	2,1%	1,2	2,1%
Foto/ Optik/ Akustik/ Uhren/ Schmuck	145	1,1%	1,4	2,4%
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	2.975	22,0%	9,5	16,2%

Optional zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio. €	in %
Schnittblumen	240	1,8%	0,7	1,3%
Fahrräder	115	0,8%	0,2	0,4%
Einrichtungszubehör insgesamt***	505	3,7%	0,6	1,0%
Optional zentrenrelevante Sortimente	855	6,3%	1,6	2,7%

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio. €	in %
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere/ Baumarktsortiment/ Kfz-Zubehör/ Pflanzen/ Gartenbedarf (o. G-Möbel)	1.740	12,9%	2,3	3,9%
Möbel (inkl. Bad-/ Garten-/ Büromöbel)/ Elektrogroßgeräte	250	1,9%	0,6	1,0%
sonstige Sortimente (Camping, Kinderwagen)	5	0,0%	0,0	0,0%
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	1.995	14,8%	2,9	4,9%
Sortimente gesamt	13.505	100,0%	58,6	100,0%

* Papier-, Büro-, Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

*** Teppiche, Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten), Lampen/Leuchten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten

*Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich
Wegen zu geringer Zahl an Betrieben wurden aus Datenschutzgründen einzelne Sortimente teilweise zu Sortimentsgruppen zusammengefasst.*

Die zentrenrelevanten Leitsortimente⁸ nehmen nur einen Anteil von rd. 22 % bzw. rd. 3.000 qm ein. Hiervon entfallen rd. 910 qm auf die Warengruppe Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren, die einen prognostizierten Einzelhandelsumsatz von rd. 2,4 Mio. EUR erwirtschaften. Diese in der Anlage zum § 24a LEPro NRW aufgeführten Leitsortimente gelten grundsätzlich als zentrenrelevant.

Gemäß des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.09.2008 bedürfen insbesondere Teilsortimente aus der Warengruppe Einrichtungszubehör einer ortspezifischen Betrachtung hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz. Zu diesen optional zentrenrelevanten Sortimenten gehören die Warengruppen Teppiche, Lampen/Leuchten/Leuchtmittel, Matratzen/Bettwaren, Bilder/Bilderrahmen/Spiegel sowie Tapeten. In Fröndenberg/Ruhr entfallen auf diese Sortimente insgesamt rd. 500 qm.

Darüber hinaus werden die Sortimente Fahrräder (rd. 120 qm) und Schnittblumen (rd. 240 qm) nicht als zentrenrelevante Leitsortimente bezeichnet, so dass diese ebenfalls als optional zentrenrelevant zu bewerten sind.

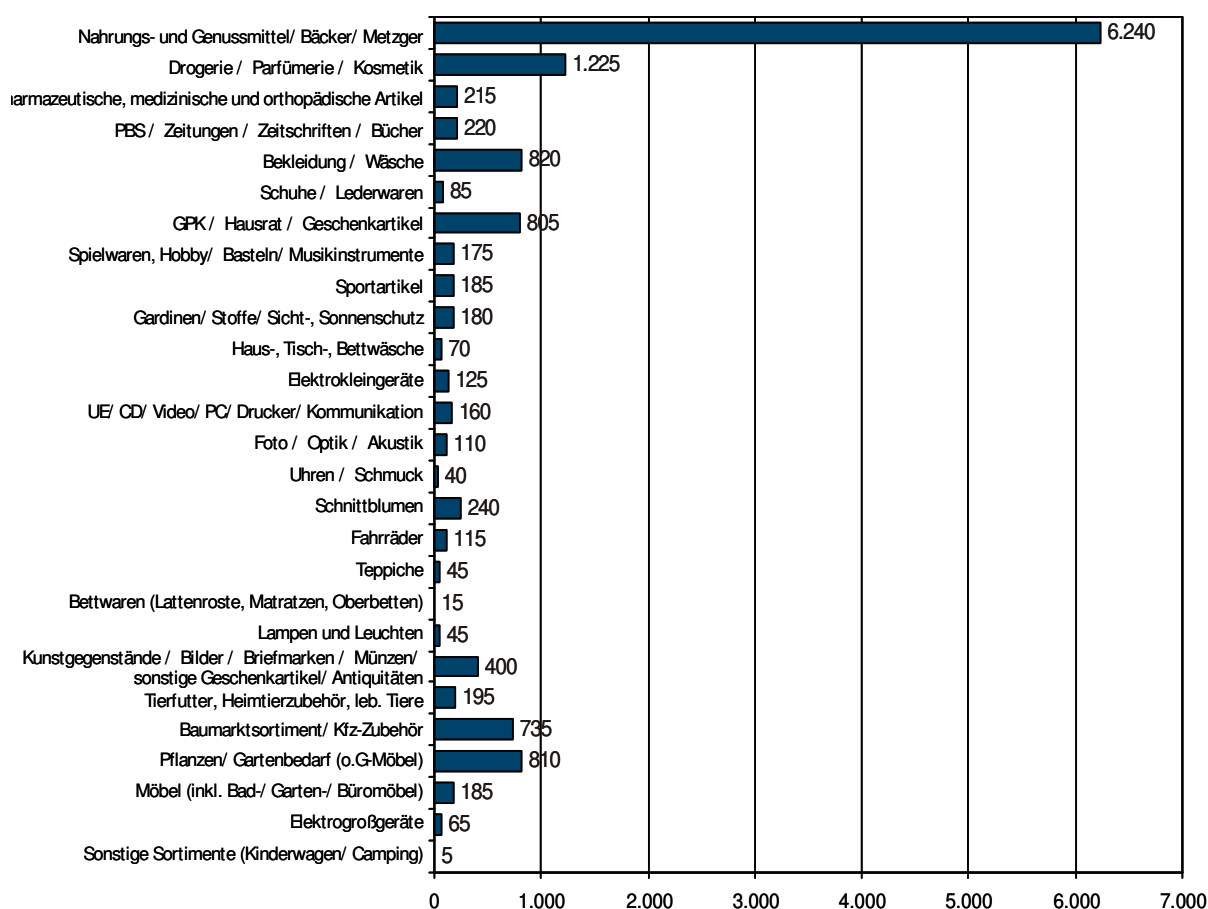
Eine detaillierte Betrachtung zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten in Fröndenberg/Ruhr erfolgt in Kap. 5.6.1.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente werden auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm angeboten. Dies entspricht einem Anteil von rd. 15 %. Die ansonsten durch ihre Großflächigkeit flächenmäßig stark vertretenen Sortimente des Baumarkt- und Möbelsegments werden im Fröndenberger Stadtgebiet allenfalls auf einer geringen Verkaufsfläche vorgehalten. So verfügt das Baumarktsortiment immerhin noch über eine Verkaufsfläche von rd. 735 qm, während sich die Verkaufsfläche des Möbelsegments auf rd. 190 qm beschränkt (siehe Abbildung 7).

Die Summe der leerstehenden Verkaufsflächen⁹ beläuft sich insgesamt auf rd. 4.200 qm und erreicht damit einen Anteil an der Gesamtfläche von rd. 24 %.

⁸ Vgl. Anlage 1 zum § 24a LEPro NRW

⁹ Soweit von außen einsehbar

Abbildung 7: Verkaufsflächen in der Stadt Fröndenberg/Ruhr nach Warengruppen


Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

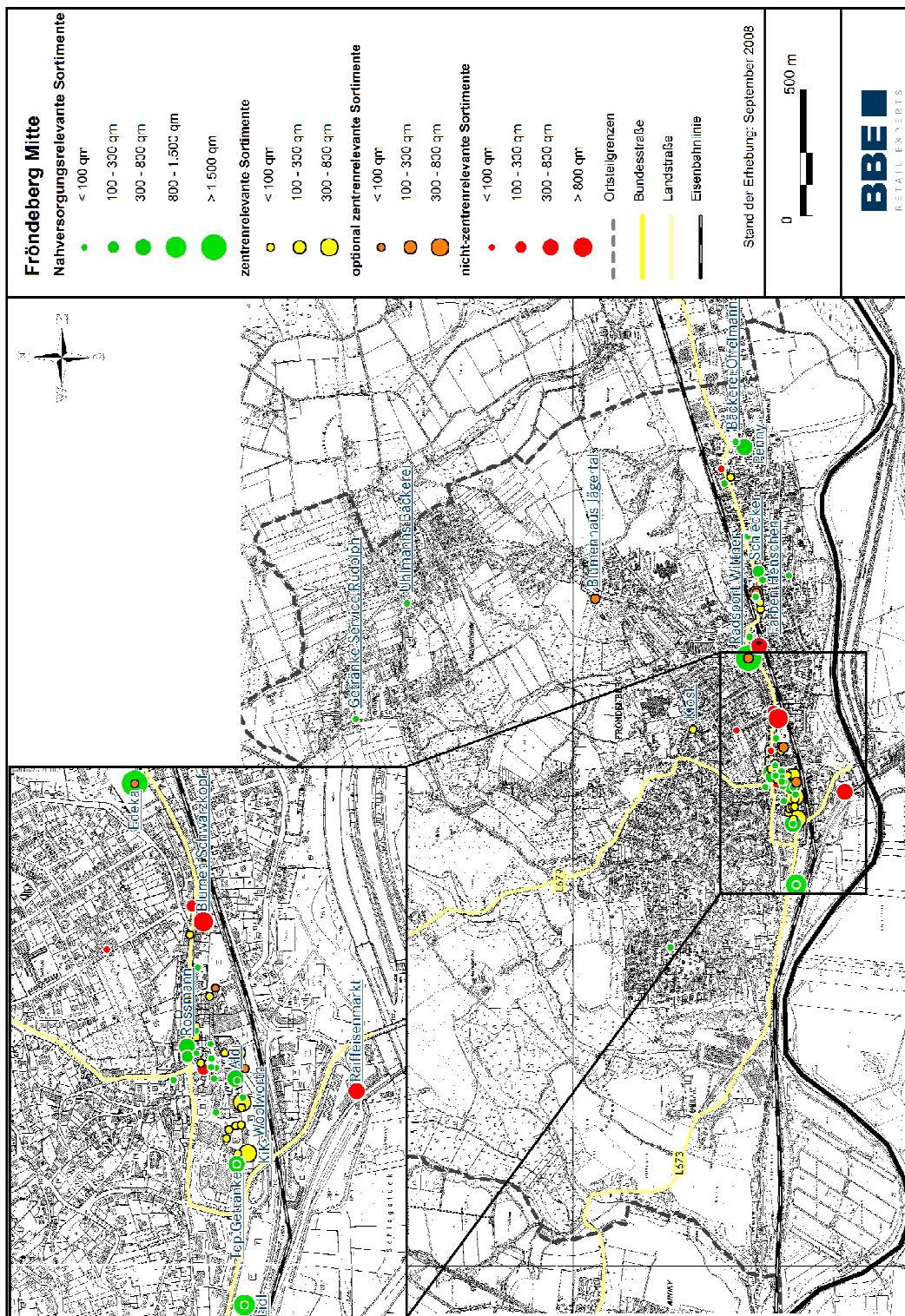
Bezieht man die gesamte Einzelhandelsverkaufsfläche (13.505 qm) auf die Einwohnerzahl (22.161), ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 0,61 qm je Einwohner. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von 1,45 qm je Einwohner verzeichnet die Stadt Fröndenberg/Ruhr somit eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung mit Einzelhandelsverkaufsflächen.

In Hinblick auf die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe lässt sich feststellen, dass sich der erhebliche Teil der Einzelhandelsbetriebe auf den Stadtteil Fröndenberg/Ruhr konzentriert (siehe auch die nachfolgende Karte).

Dort sind 73 % der insgesamt 100 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 11.155 qm (83 % der städtischen Gesamtverkaufsfläche) ansässig. Somit entfallen nur 17 % der Gesamtverkaufsfläche auf die restlichen 3 Raumeinheiten. Der Stadtteil Dellwig verfügt dabei mit rd. 8 % der Gesamtverkaufsfläche über den flächenmäßig größten Anteil. In den übrigen Stadtteilen

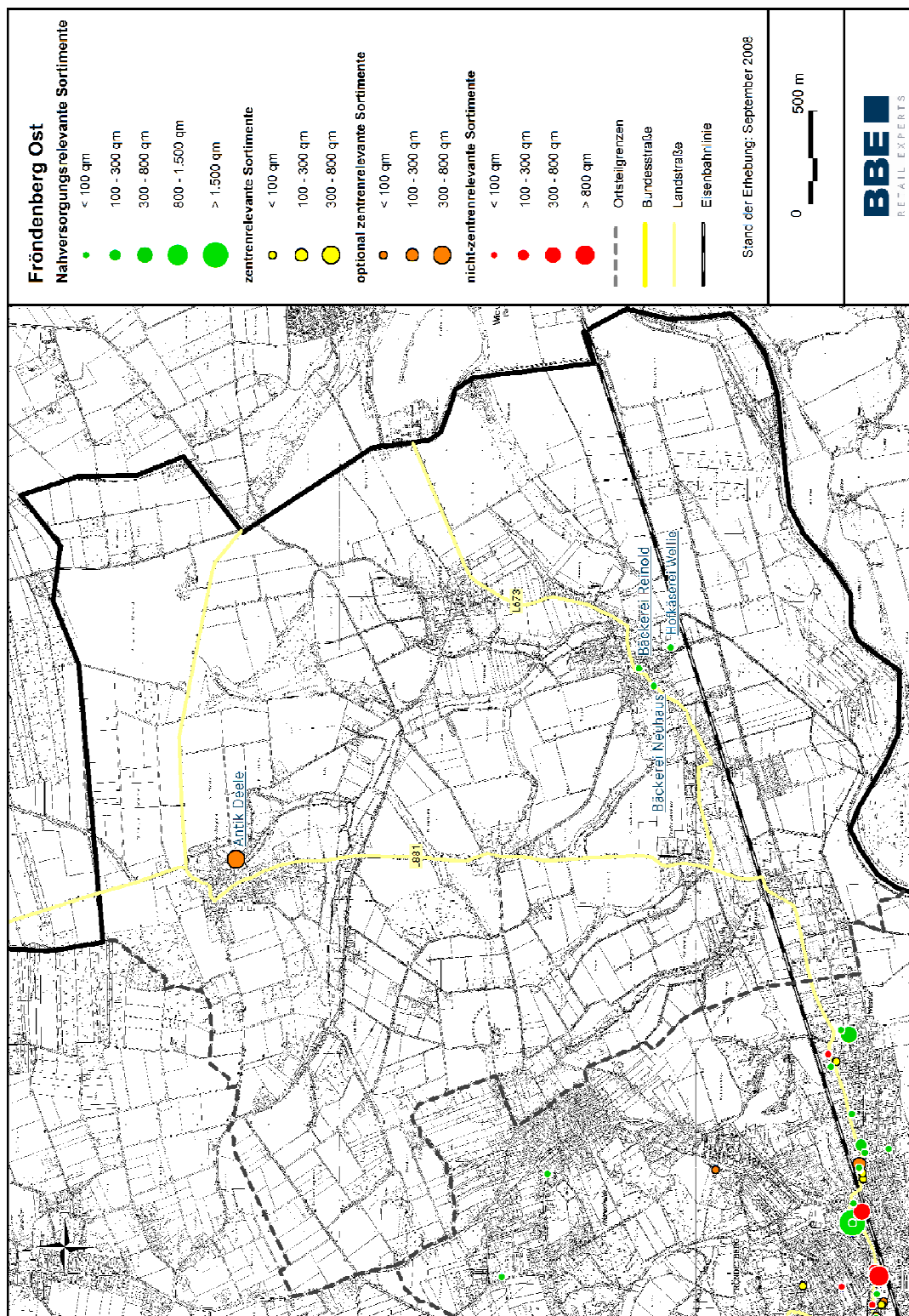
finden sich allenfalls noch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen, die im Wesentlichen zur Ergänzung der Nahversorgung dienen. Einzige Ausnahme hiervon ist der Rewe-Supermarkt im Stadtteil Dellwig, der mit mehr als 700 qm über eine vergleichsweise hohe Verkaufsfläche verfügt.

Abbildung 8: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Fröndenberg/Ruhr – Mitte



Quelle: eigene Abbildung

Abbildung 9: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Fröndenberg/Ruhr - Ost



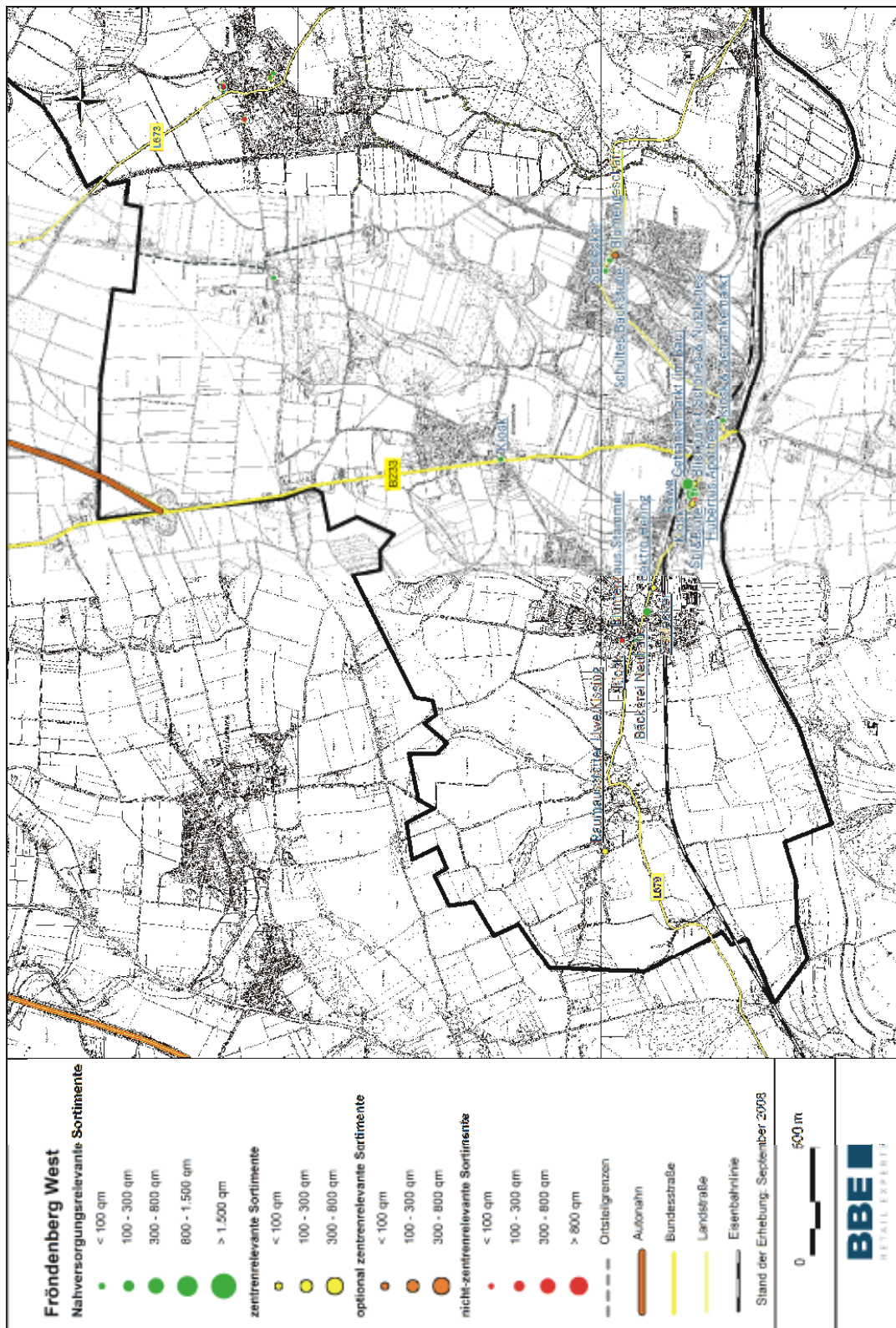
Quelle: eigene Abbildung

Abbildung 10: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Fröndenberg/Ruhr - Nord



Quelle: eigene Abbildung

Abbildung 11: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Fröndenberg/Ruhr - West



Quelle: eigene Abbildung

Bei der Betrachtung des im Einzelhandel erwirtschafteten Umsatzes ist festzustellen, dass rd. 84 % des Gesamtumsatzes in der Kernstadt Fröndenberg/Ruhr erwirtschaftet wird. Dies entspricht etwa 49 Mio. EUR. Auch bezüglich des Einzelhandelsumsatzes spielen die Angebote in den sonstigen Stadtteilen eine deutlich untergeordnete Rolle. Allein Fröndenberg-West kann sich aufgrund des dort vorhandenen Rewe-Marktes abermals deutlich abheben.

Tabelle 4: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Raumeinheiten¹⁰

Standortbereich	Betriebe		Umsatz		Verkaufsfläche	
	absolut	in %	in Mio. €	in %	absolut	in %
Fröndenberg-Mitte , davon	73	73,0	49,0	83,7	11.155	82,6
<i>Fröndenberg-Mitte ZVB</i>	35	35,0	20,3	34,7	3.960	29,3
Fröndenberg-West	16	16,0	7,2	12,2	1.300	9,6
Fröndenberg-Nord	6	6,0	1,4	2,5	515	3,8
Fröndenberg-Ost	5	5,0	1,0	1,7	535	4,0
Gesamtstadt	100	100,0	58,6	134,7	13.505	129,3

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die funktionale Bedeutung des Einzelhandels lässt sich mit Hilfe der Einzelhandelszentralität errechnen. Im Rückgriff auf diesen Wert sind dann Aussagen zum Ausstattungsgrad im Einzelhandel zu treffen. Ein geeignetes Maß zur Zentralitätsbestimmung ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation, die das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des im Beobachtungsraum ansässigen Einzelhandels und dem örtlichen Kaufkraftpotenzial darlegt. Für das gesamte Stadtgebiet Fröndenberg/Ruhr kann eine Kennzahl von 48 % bestimmt werden. Diese Zahl sagt aus, dass der erwirtschaftete Gesamtumsatz rd. 52 Prozentpunkte unter dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und per Saldo somit Kaufkraft in Höhe von rd. 64 Mio. EUR aus dem Stadtgebiet abfließt.

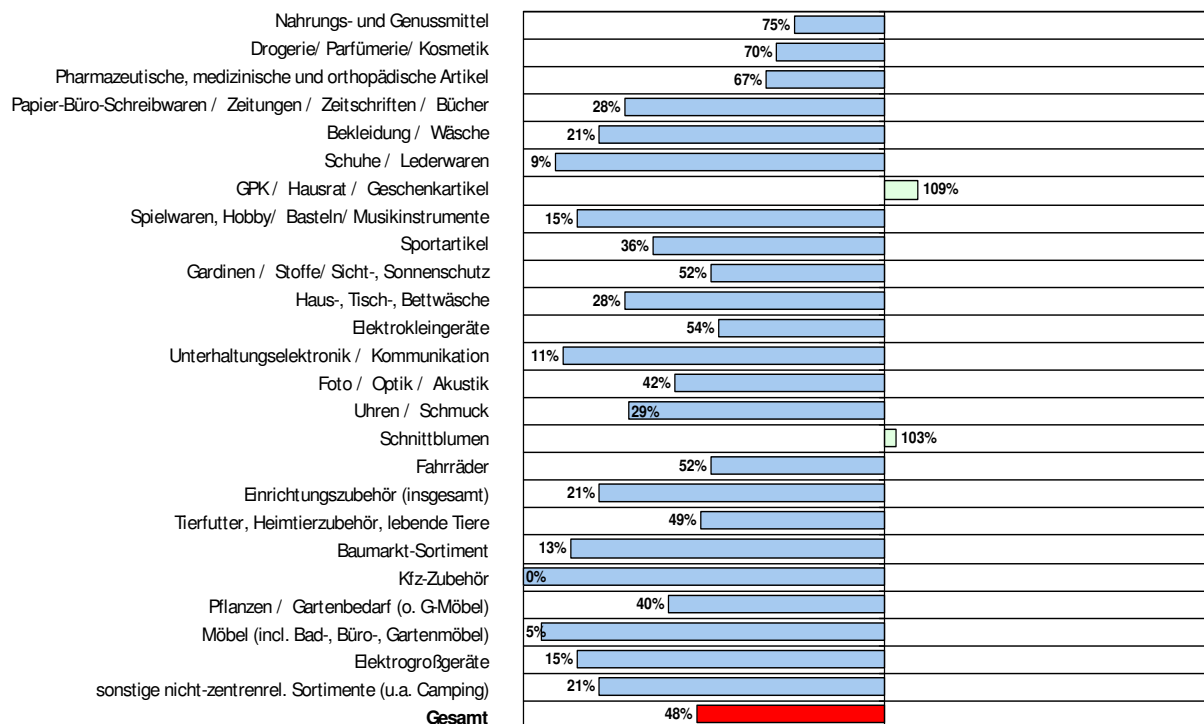
Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen lassen sich ebenso differenziert nach Warengruppen darstellen. Graphisch umgesetzt, ergibt sich aus den Zentralitätswerten der verschiedenen Teilmärkte ein Polari-tätsprofil, das einige Rückschlüsse auf die quantitativen Stärken und Schwächen des Einzelhandels zulässt.

Die folgende Abbildung zeigt, dass die Gesamtbindungsquote von 48 % starke Unterschiede zwischen den einzelnen Warengruppen überdeckt. So ergibt sich mit 109 % der höchste Wert in den Sortimen-

¹⁰ Die Bezeichnung ZVB bezieht sich auf die innerhalb des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet abgestimmte räumliche Abgrenzung des als Zentrentyp C klassifizierten zentralen Versorgungsbereiches „Fröndenberg Mitte“.

ten GPK/Hausrat/Geschenkartikel und der niedrigste Wert mit nur 5 % im Möbelsegment. Darüber hinaus ist das Sortiment Kfz-Zubehör in Fröndenberg/Ruhr nicht vorhanden, so dass hier die Umsatz-Kaufkraft-Relation 0 % beträgt.

Abbildung 12: Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Warengruppen



Quelle: BBE-Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen

In der mit rd. 34 Mio. EUR umsatzstärksten Branche Nahrungs- und Genussmittel wird ein Zentralitätsindex von lediglich 75 % erreicht. Dies bedeutet, dass der Lebensmitteleinzelhandel bezogen auf die Gesamtstadt per Saldo Abflüsse in Höhe von etwa 11,5 Mio. EUR zu verzeichnen hat.

Die quantitativ deutlichsten Kaufkraftabflüsse sind daneben in den Warengruppen Bekleidung/ Wäsche/ Schuhe/ Lederwaren (--10,8 Mio. EUR), Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere/ Baumarktsortiment/ Kfz-Zubehör/ Pflanzen/ Gartenbedarf (--10,8 Mio. EUR) sowie Möbel/ Elektrogroßgeräte zu verzeichnen (siehe Tabelle 4).

Lediglich die Warengruppen GPK/ Hausrat/ Geschenkartikel sowie Schnittblumen weisen per Saldo Kaufkraftzuflüsse auf und liegen folglich (leicht) über 100 %.

3.2 Einzelhandelsstandorte

Der Einzelhandel in der Stadt konzentriert sich – dies haben die Strukturdaten im Überblick bereits aufgezeigt – vor allem auf den Stadtteil Fröndenberg/Ruhr. Grundsätzlich kann hier zwischen den Angeboten in der Innenstadt sowie weiteren, dezentral gelegenen Einzelhandelsstandorten unterschieden werden. Daneben gibt es lediglich wenige weitere Einzelhandelsstandorte mit größeren Einzelbetrieben und/oder verdichtetem Besatz kleinerer Anbieter.

Bei den relevanten Einzelhandelsstandorten handelt es sich überwiegend um der Nahversorgung dienende Angebote mit einem Lebensmittelsupermarkt und/oder Discounter im Schwerpunkt, darunter insbesondere

- Edeka Verbrauchermarkt (Alleestraße)
- Standortverbund von Lidl und Trinkgut (Wilhelm-Feuerhake-Straße)
- Rewe Supermarkt (Hauptstraße)
- Penny (Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße)

Des Weiteren finden sich im Stadtgebiete einige Einzelhandelsstandorte mit Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, darunter insbesondere

- Blumen Schwarzkopf (Alleestraße)
- Raiffeisenmarkt (Ruhrstraße)

Eine vertiefende Analyse dieser Standorte erfolgt im Zusammenhang mit den Entwicklungsempfehlungen in Kap. 5.

3.3 Nahversorgungssituation in Fröndenberg/Ruhr

Ein Schwerpunktthema innerhalb des Zentrenkonzeptes stellt die Frage der Nahversorgung dar. Sie wird grundsätzlich von allen Anbietern mit Sortimentsschwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmitteln gewährleistet, dabei aber im Wesentlichen von Lebensmittel-Verbrauchermärkten und –Supermärkten, Discountern und Getränkemärkten. Ergänzt wird das Versorgungsnetz i.d. Regel durch kleinere Anbieter von Obst/Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Bäckern, Fleischern, Kiosks, Tankstellenshops und bäuerlichen Direktverkaufsstellen („Hofläden“).

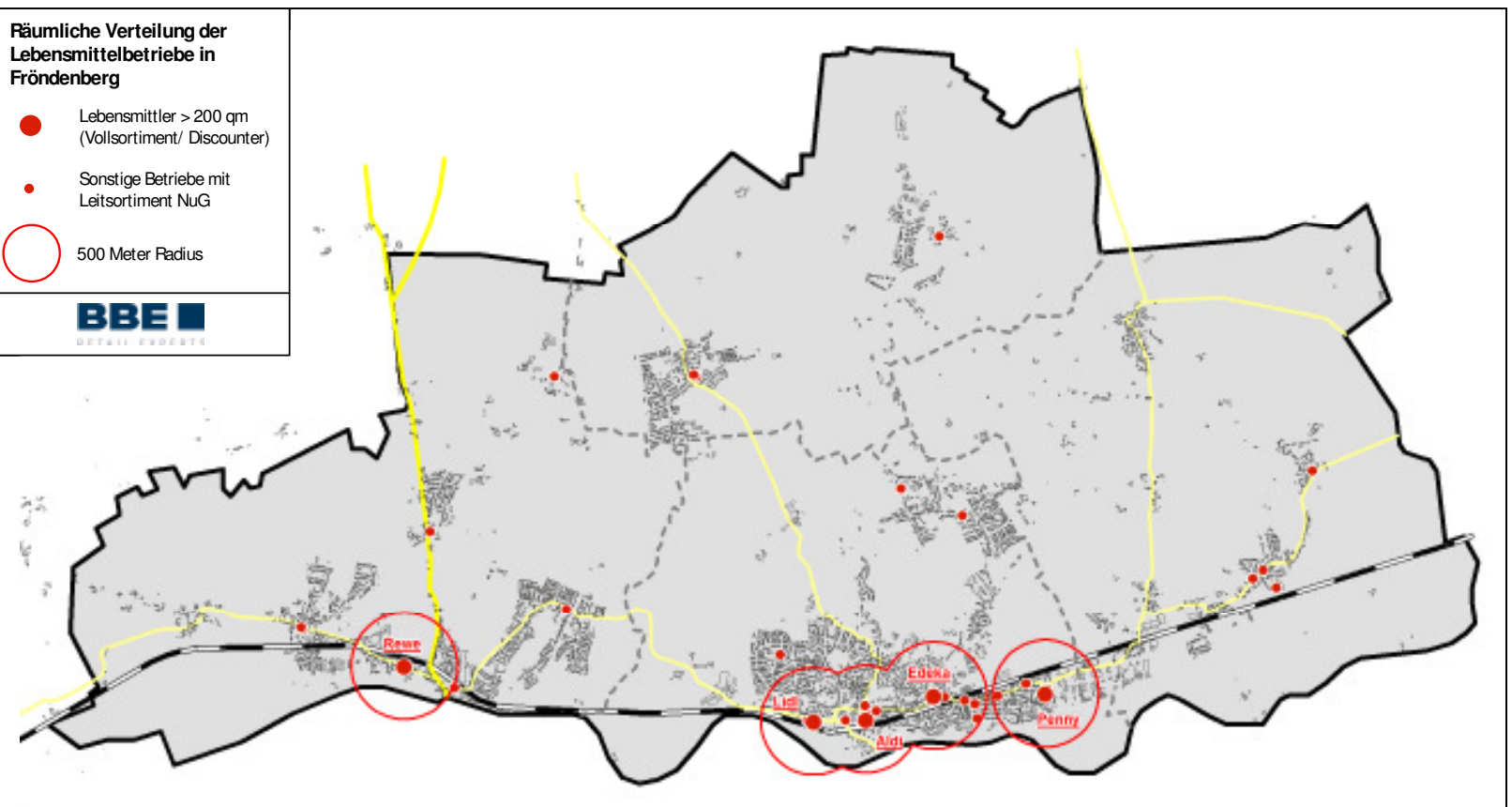
Einen Überblick über die aktuellen Versorgungsstrukturen der Stadt Fröndenberg/Ruhr gibt die nachfolgende Karte. Dabei wurde um alle Verbrauchermärkte, Supermärkte und Discounter mit einer

Verkaufsfläche von mindestens 200 qm zur räumlichen Bewertung der Nahversorgungssituation jeweils ein 500-Meter-Radius (Luftlinie) gezogen. Die innerhalb dieser Radien lebenden Bevölkerungsteile finden in einer auch zu Fuß überbrückbaren Entfernung mindestens einen Anbieter vor. Dabei ist selbstverständlich zu berücksichtigen, dass es in Einzelfällen zu Einschränkungen durch die Barrierewirkung von Verkehrswegen oder bspw. topographischen Gegebenheiten kommen kann. Außerdem stellen nicht alle dargestellten Anbieter in gleicher Weise attraktive „Nahversorger“ dar, sodass eine differenzierte Bewertung der einzelnen Standorte erfolgen muss. Hierzu ist auf die nachfolgenden Ausführungen zu verweisen.

Abgesehen von diesen Punkten zeigen sich durchaus die „weißen Flecken“ im Stadtgebiet recht deutlich. Hierzu zählen insbesondere

- In Fröndenberg-Mitte die Wohngebiete nördlich der das Stadtgebiet querenden L 673 (u.a. Standortbereich „Mühlenberg“).
- Der sich nord-östlich an den Hauptsiedlungskörper anschließende Siedlungsbereich Hohenheide.
- Große Teile von Dellwig und Langschede, die sich nicht mehr im 500-Meter-Radius des an der Hauptstraße ansässigen Rewe-Markt befinden.
- Alle sonstigen, über das gesamte Stadtgebiet verteilten, dörflich strukturierten Stadtteile Fröndenbergs wie bspw. Strickherdicke, Frömern, Warmen und Bausenhagen.

Abbildung 13: Nahversorgungsstrukturen in Fröndenberg/Ruhr



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung

Die vorstehende Karte verdeutlicht, dass sich die relevanten Nahversorgungsanbieter auf den Haupt-siedlungskörper Fröndenberg konzentrieren. Im Stadtteil Fröndenberg/Ruhr selbst werden die meis-ten Wohngebiete von den 500-Meter-Radien abgedeckt, so dass sich die dort lebende Bevölkerung wohnortnah versorgen kann, soweit nötig oder erwünscht auch ohne Pkw. In zentraler Lage kann oftmals sogar zwischen mehreren Anbietern gewählt werden.

In den umliegenden Stadtteilen erfolgt die wohnortnahe Grundversorgung allenfalls durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Eine umfassende fußläufige Nahversorgung ist in diesen Gebieten nicht gewährleistet. Einzige Ausnahme ist der bereits erwähnte Rewe Supermarkt in Dellwig. Darüber hinaus stellt sich die Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Gütern des täglichen Bedarfes in den verbleibenden Ortschaften wie folgt dar:

Im Fröndenberger Stadtteil Warmen (rd. 800 Einwohner) beschränkt sich die das entsprechende Angebot auf die drei an der Landstraße ansässigen, kleinteiligen Betriebe „Ihre Kette“ sowie den beiden Bäckereien Neuhaus und Reinold.

In der zu Fröndenberg-Mitte gehörenden Ortschaft Hohenheide existiert neben der Bäckerei Uffel-mann's in der Hohenheide noch der „In den Telgen“ gelegene Getränke Service Rudolph. Beide Be-triebe verfügen über Verkaufsflächen von unter 50 qm.

Ausschließlich grundversorgende Funktion übernehmen die beiden Lebensmittelhandwerksbetriebe „Fleischerei Winkelkötter“ und „Bäckerei Klemp“ in der Twiete im Fröndenberger Stadtteil Frömern. Ein darüber hinaus gehendes Angebot wird in dem von rd. 1.500 Personen bewohnten Stadtteil nicht vorgehalten.

Der benachbarte Stadtteil Strickherdicke im Nordwesten des Stadtgebietes verfügt über rd. 900 Ein-wohner. Einzige nahversorgungsrelevante Betriebe sind „Hornkamps Hofladen“ sowie ein Kiosk an der Unnaer Straße.

In dem mit rd. 2.300 Einwohner zweitstärksten Stadtteil Fröndenbergs ist lediglich die Bäckerei „Schultes Backstube“ sowie ein kleiner Schlecker Drogeriemarkt vorhanden. Beides befindet sich an der Ardeyer Straße.

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Stadtteil Langschede (rd. 1.000 Einwohner) beschränkt sich auf den Kiosk und Getränkemarkt mit rd. 40 qm an der Ardeyer Straße. Darüber hinausgehende Ver-sorgungsstrukturen sind nicht vorhanden.

Im Stadtteil Dellwig existiert neben dem Rewe Supermarkt lediglich noch die Bäckerei Neuhaus sowie eine weitere Filiale des Drogeriemarktes Schlecker entlang der Hauptstraße.

In den Stadtteilen Bentrop und Ostbüren wird das nahversorgungsrelevante Angebot ausschließlich von den dort ansässigen Hofläden „Frens“ (Bentrop) und „Dahlhoff“ (Ostbüren) vorgehalten. Weitere Versorgungsstrukturen sind dort nicht vorhanden.

Die verbleibenden Stadtteile Bausenhagen, Neimen, Frohnhausen, Altendorf und Stentrop verfügen über keinerlei nahversorgungsrelevante Versorgungsstrukturen. Die dort lebende Bevölkerung kann sich folglich nicht am Wohnort versorgen. Allerdings sind in diesen sowie den vorgenannten Ortschaften die Einwohnerzahlen und somit die Kaufkraftbasis so gering, dass sich eigene bzw. zusätzliche Versorgungsbetriebe mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht wirtschaftlich rentabel betreiben lassen werden.

Als Maß für die quantitative Bewertung der Nahversorgungsstrukturen kann die „Arealität“ dienen, die die vorhandenen Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel in Relation zur Einwohnerzahl setzt. Wie bereits erwähnt, liegt die Pro-Kopf-Flächenausstattung für Nahrungs- und Genussmittel¹¹ in der Stadt Fröndenberg/Ruhr mit rd. 0,28 qm/Ew. merklich unterhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,4 qm¹². Vor allem die nur sehr geringe Flächenausstattung in den teilweise in großer Entfernung zur Kernstadt gelegenen kleinen Stadtteilen im Norden und Osten ist hierfür verantwortlich. Im Gegensatz dazu weist Fröndenberg-Mitte eine nahezu dem Bundesdurchschnitt entsprechende Arealität auf und setzt sich somit deutlich von den anderen Raumeinheiten ab.

Die unterdurchschnittliche Flächenausstattung führt – bei Unterstellung von branchenüblichen Umsatzleistungen je qm Verkaufsfläche – dementsprechend zu Kaufkraftabflüssen aus dem Fröndenberger Stadtgebiet. Dabei beträgt die Umsatz-Kaufkraft-Relation – das Verhältnis der in einem Gebiet realisierten Umsätze zur dort vorhandenen Kaufkraft – für die Gesamtstadt rd. 74,5 %, was einem Kaufkraftabfluss (per Saldo) von rd. 11,5 Mio. EUR gleichzusetzen ist. Aufgrund der vorhandenen Angebotstruktur bzw. der Angebotskonzentration auf den Hauptsiedlungskörper weist die Umsatz-Kaufkraft-Relation von Fröndenberg-Mitte mit rd. 84 % den höchsten Wert des Stadtgebietes auf. Entsprechend niedrige Werte sind in den weiteren Stadtteilen von Fröndenberg/Ruhr aufzufinden.

¹¹ Einschließlich Ladenhandwerk (Bäcker, Fleischer)

¹² EHI Handel aktuell 2008/2009

Tabelle 5: Kennziffern zur Ausstattung mit Angeboten der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG)

Raumeinheit	VKF NuG je Ew.	Kaufkraft-potenzial NuG (Mio. €)	Umsatz NuG (Mio. €)	Umsatz-Kaufkraft-Relation
Fröndenberg-Mitte	0,34	23,3	19,6	84,3 %
Fröndenberg-West	0,14	12,3	5,0	40,9 %
Fröndenberg-Nord	0,03	4,8	0,8	16,7 %
Fröndenberg-Ost	0,04	4,8	0,7	15,2 %
Fröndenberg/Ruhr gesamt	0,28	45,2	33,7	74,5 %

Quelle: BBE Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Um die Zukunftsfähigkeit der wichtigsten Nahversorgungsstandorte beurteilen zu können, wurden die bereits dargestellten Lebensmittelmärkte mit mehr als 200 qm Verkaufsfläche einem Standort-Check unterzogen. Dabei wird einerseits die betriebliche Situation aus Betreibersicht, nämlich die Wettbewerbsfähigkeit der Verkaufsfläche und die PKW-Erreichbarkeit betrachtet. Zweitens werden städtebauliche Kriterien wie insbesondere der Zentren- bzw. Wohngebietsbezug der Betriebe bewertet.

Die Kriterien und ihre Wertungsstufen im Einzelnen:

- **Betriebsgröße:** Orientierung an den heute üblichen Größen neu projektierter Objekte der jeweiligen Betriebsform, unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortsituation. Discounter erhalten eine negative Wertung bei Verkaufsflächen von deutlich unter 800 qm, eine neutrale Wertung bei rund 800 qm und eine positive Wertung bei über 800 qm Verkaufsfläche; bei Vollsortimentbetrieben werden negative Wertungen bei Verkaufsflächen von unter 1.200 qm, neutrale Wertungen bei Größen zwischen 1.200 und 1.400 qm und positive Wertungen bei über 1.400 qm Verkaufsfläche vergeben.
- **PKW-Erreichbarkeit:** Kriterien sind die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße und die Verfügbarkeit eigener Kundenparkplätze. Fehlt die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße oder der Kundenparkplatz ist schlecht zugänglich und klein dimensioniert, ist die Erreichbarkeitssituation aus Betreibersicht allenfalls als durchschnittlich zu bewerten. Werden beide Punkte in negativer Hinsicht erfüllt, ist eine negative Wertung zu vergeben.
- **Zentrenbezug:** Lage innerhalb (positive Wertung), am Rand (neutrale Wertung) oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (negative Wertung).
- **Wohngebietsbezug:** Integrierte Lage innerhalb eines größeren Wohngebiets (positive Wertung), am Rand eines größeren Wohngebiets (neutrale Wertung) oder an einem isolierten Standort ohne bzw. mit nur eingeschränktem fußläufigen Wohngebietsbezug (negative Wertung).

Für die Stadt Frönberg/Ruhr ist festzuhalten, dass die Betriebsform SB-Warenhaus und große Verbrauchermärkte (nach EHI-Definition ab rd. 2.500 qm VKF) gar nicht ansässig sind, stattdessen gibt es mehrere Discounter sowie je einen Super- bzw. (kleinen) Verbrauchermarkt.

Einige Anbieter weisen aus betriebswirtschaftlicher Sicht sehr geringe Verkaufsflächen und/oder eine nicht ausreichende Pkw-Erreichbarkeit (Standort, Stellplätze) auf, sodass sie grundsätzlich als gefährdet einzustufen sind. Es ist davon auszugehen, dass sich bei diesen Anbietern i.d. Regel Handlungsbedarf (Modernisierung / Erweiterung) aus Betreibersicht ergibt. Allerdings wären entsprechende Veränderungen auf ihre Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen dieses Konzeptes zu überprüfen. Vor allem die Filiale des am Markt ansässigen Aldi-Discounters weist eine auffällig unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf, die – neben der fehlenden Erweiterungsmöglichkeit an diesem Standort – Grund für die noch in diesem Jahr stattfindende Umsiedlung an den Bruayplatz 2 sein dürfte.

Mangelnder Wohngebietsbezug ist in keinem Fall zu kritisieren, in einigen Fällen gibt es bei diesem Kriterium zumindest Einschränkungen.

Zentrenbezug spielt als Kriterium dagegen für großflächige nahversorgungsrelevante Anbieter v.a. aus planungsrechtlicher Sicht eine Rolle: Nach LEPro müssen diese grundsätzlich in Kern- oder Sondergebieten ihren Standort finden. Schließlich kommt ihnen innerhalb oder zumindest am Rand von Haupt- und Nebenzentren Bedeutung als „Frequenzbringer“ zu. Vor diesem Hintergrund ist lediglich der am Markt verstandortete Aldi-Discounter¹³ positiv hervorzuheben - Edeka und Lidl sind aufgrund der räumlichen Lage allenfalls ein durchschnittlicher Zentrenbezug zu attestieren.

¹³ Auch der neue Standort am Bruayplatz verfügt ebenfalls über einen hohen Zentrenbezug.

Abbildung 14: Standort-Check Nahversorgung

	Edeka Alleestraße rd. 1.730 qm	Lidl Wilhelm- Feuerhake-Str. rd. 830 qm	Penny Droste- Hülshoff-Str- rd. 790 qm	Aldi Am Markt rd. 500 qm
Fröndenberg/Ruhr				
Betriebsgröße	+	Ø	Ø	-
PKW-Erreichbarkeit	+	+	Ø	Ø
Zentrenbezug	Ø	Ø	-	+
Wohngebietsbezug	+	Ø	+	+

	Rewe Hauptstraße rd. 720 qm
Dellwig	
Betriebsgröße	Ø
PKW-Erreichbarkeit	+
Zentrenbezug	-
Wohngebietsbezug	Ø

Quelle: eigene Erhebungen

3.4 Regionale Wettbewerbssituation

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr liegt in der Ballungsrandzone der Metropolregion Ruhr, wo zahlreiche Ober- und Mittelzentren unmittelbar aneinander angrenzen. Die Bevölkerung in diesem Raum kann meist mehrere Innenstädte, Nebenzentren und Fachmarktstandorte bzw. Einkaufszentren gut erreichen und durch ihre Standortpräferenzen einen hohen Wettbewerbsdruck auf einzelne Anbieter ausüben.

Die aus Sicht der BBE wesentlichen Wettbewerbsstandorte für Fröndenberg/Ruhr sollen anschließend kurz skizziert werden.

Dominanter Einzelhandelsstandort ist das Oberzentrum **Dortmund** mit der mit Abstand stärksten Innenstadt in der Region. Ein großer Teil der innerstädtischen Verkaufsflächen (rd. 190.000 qm) konzentriert sich an der sehr hoch frequentierten Achse Westenhellweg/Ostenhellweg sowie in den angrenzenden Bereichen Hansaplatz, Kampstraße und Kleppingstraße/Willy-Brandt-Platz. Zu den wichtigsten Anbietern zählen Karstadt (drei Standorte), Kaufhof, Boecker, H & M, P & C, C & A, Saturn und die Mayersche Buchhandlung. Auf dem Gelände der ehemaligen Thier-Brauerei im Südwesten der Innenstadt entsteht bis zum Jahr 2011 ein zusätzliches Einkaufszentrum der ECE mit

rd. 27.000 qm VKF. Neben der Dortmunder City spielen auch mehrere Sondergebietsstandorte eine Rolle im Wettbewerbsgefüge, dabei insbesondere Aplerbeck-Ost im Dortmunder Osten. Dort sind rd. 35.000 qm VKF mit überwiegend großflächigen Anbietern konzentriert, darunter Real, Roller, ProMarkt, UniPolster und Bauhaus.

In der näheren Umgebung wird die Wettbewerbssituation von der unmittelbar südlich an Fröndenberg /Ruhr angrenzenden Stadt **Menden** geprägt. Dort gibt es rd. 400 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 101.349 qm, davon etwa 186 Betriebe bzw. 25.000 qm im Zentrum (Menden-Mitte).¹⁴ Aufgrund der direkten Verkehrsanbindung stellen sowohl innerstädtische Angebote als auch zahlreiche Discounter und Fachmärkte eine aus Fröndenberger Sicht naheliegende Alternative zum Einkauf dar. Hervorzuheben ist sicherlich das SB-Warenhaus Real am Böesperder Weg, rd. 1,5 km südlich der Fröndenberger Innenstadt.

Weiterhin befindet sich nördlich von Fröndenberg/Ruhr die Stadt **Unna**, wo sich ebenfalls rd. 400 Einzelhandelsbetriebe mit allerdings noch deutlich größerer Gesamtverkaufsfläche (rd. 139.000 qm) befinden. Maßgeblich ist neben der sehr attraktiven Innenstadt der Fachmarktstandort Feldstraße mit dem überregional bedeutsamen Möbel- und Einrichtungshaus Zurbrüggen (rd. 40.000 qm VKF). In der Innenstadt befinden sich Leitbetriebe wie P & C, dem Kaufhaus Schnüchel, Mode Kroes, C & A und Intersport sowie zahlreiche kleinere Anbieter aller Branchen.

Das östlich angrenzende **Wickede** spielt hingegen – ebenso wie das westlich gelegene **Holzwickede** mit seinem Fachmarktstandort Wilhelmstraße allenfalls eine geringe Rolle als Wettbewerbsstandort.

¹⁴ Quelle: Stadt Menden – Fachbereich Umwelt, Planen und Bauen (2007): Einzelhandelskonzept für die Stadt Menden (Sauerland)

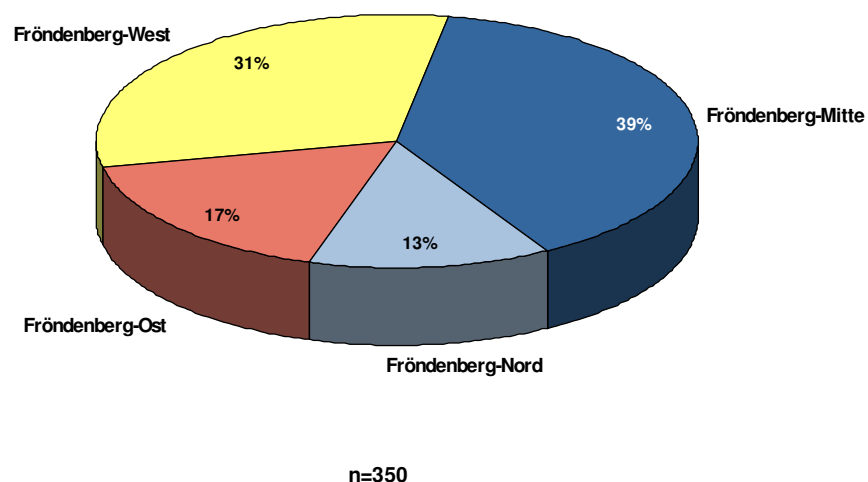
3.5 Einkaufsorientierung in Fröndenberg/Ruhr

Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurde eine telefonische Befragung der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Fröndenberg/Ruhr durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 350 Personen interviewt.

Die 350 repräsentativ ausgewählten Haushalte verteilen sich anteilig entsprechend der jeweiligen Einwohnerzahlen auf die einzelnen Fröndenberger Stadtteile. Dabei wurden die Haushalte nach ihrer Standortwahl beim Einkauf der wichtigsten Warengruppen (Lebensmittel, Oberbekleidung, Bau- und Gartenmarktartikel, Unterhaltungselektronik und Wohnmöbel) befragt. Darüber hinaus wurden Verbesserungsvorschläge hinsichtlich der Einzelhandelsituation im Stadtgebiet sowie der allgemeinen Situation im Fröndenberger Zentrum abgefragt.

Um die Übersichtlichkeit der Abbildungen zu gewährleisten, wurden die Stadtteile Altendorf, Ardey, Dellwig, Langschede und Strickherdicke nach ihrer geographischen Lage zu „Fröndenberg-West“ zusammengefasst. „Fröndenberg-Ost“ bilden die Stadtteile Bentrop, Bausenhagen, Frohnhausen, Neimen, Stentrop und Warmen. Die Stadtteile Frömern und Ostbüren sind demnach zu „Fröndenberg-Nord“ zusammengefasst. „Fröndenberg-Mitte“ bezeichnet den Stadtteil Fröndenberg selbst.

Abbildung 15: Repräsentativität der befragten Haushalte



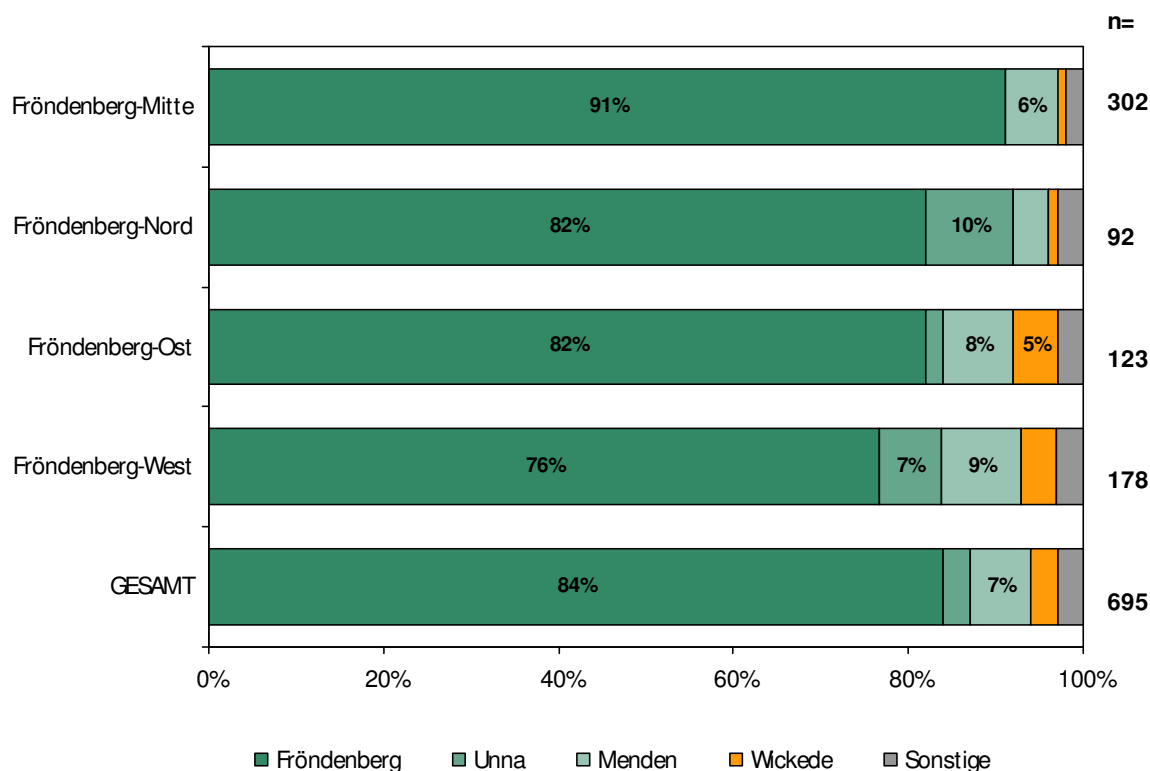
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der telefonischen Bürgerbefragung dargestellt. Hierbei werden die abgefragten Warengruppen ihrer jeweiligen Bedarfsfristigkeit entsprechend wiedergegeben. Be-

gonnen wird mit der Warengruppe Lebensmittel als kurzfristiges Sortiment. Danach folgen die mittelfristigen Sortimentsgruppen Oberbekleidung sowie Bau- und Gartenbedarf. Zuletzt werden die Einkaufsorientierung der langfristigen Warengruppen Unterhaltungselektronik sowie Wohnmöbel dargestellt.

Bei **Lebensmitteln** als klassischer nahversorgungsrelevanter Sortimentsbereich fällt die Wahl des Einkaufsortes eindeutig auf den eigenen Wohnort. In der Gesamtbetrachtung entscheidet sich mit 84 % der überwiegende Teil der befragten Haushalte beim Lebensmittelkauf für ihren Heimatort. Insgesamt rd. 7 % der Befragten geben die angrenzende Stadt Menden als bevorzugten Einkaufsort für Lebensmittel an. Vor allem die nahegelegenen Verbrauchermärkte Real und Kaufland dürften in diesem Zusammenhang von Bedeutung sein. Die übrigen benachbarten Gemeinden spielen in der Gesamtbetrachtung kaum eine Rolle – allenfalls für den Fröndenberger Norden stellt die Stadt Unna im Lebensmittelsortiment eine Einkaufsalternative dar (siehe Abbildung 16).

Abbildung 16: Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel



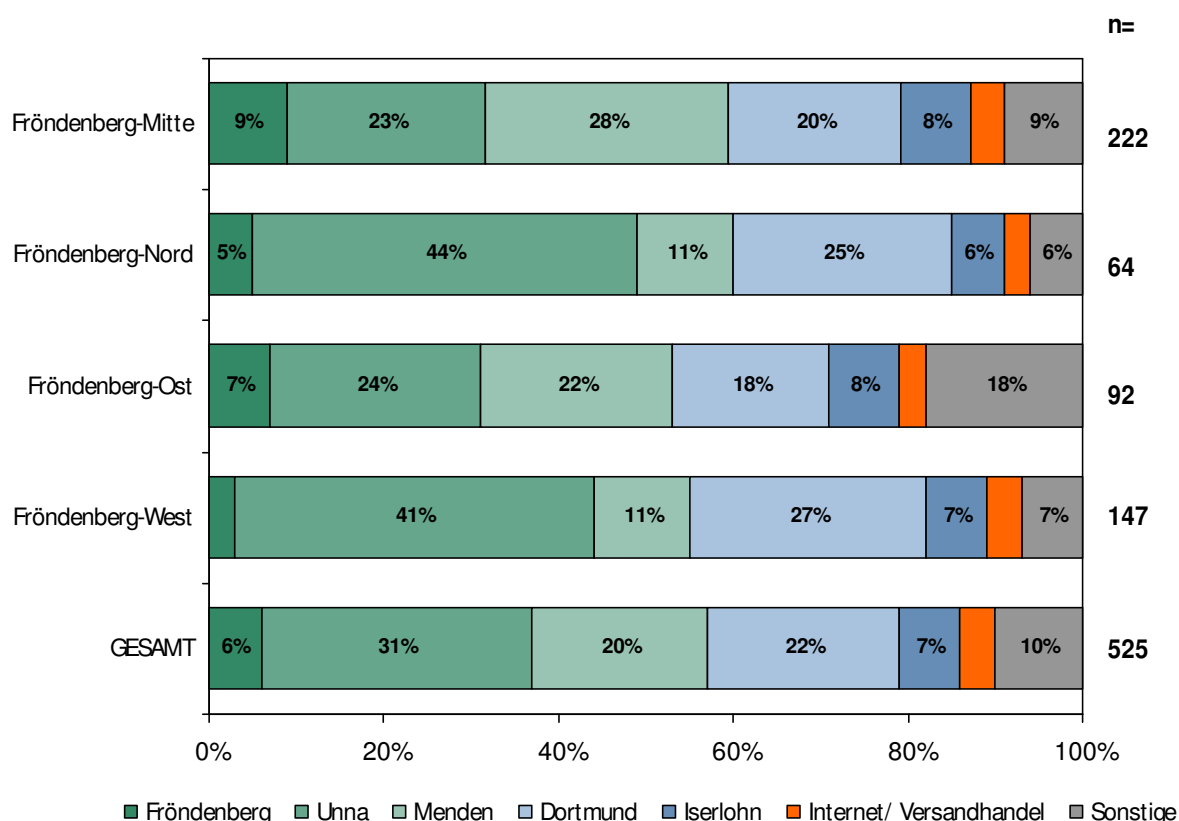
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung

Bei der Untersuchung der einzelnen Stadtteile kann erwartungsgemäß festgestellt werden, dass sich die Bewohner aus dem Stadtteil Fröndenberg/Ruhr mit 91 % stark auf den eigenen Wohnort als bevorzugten Einkaufsort für Lebensmittel konzentrieren. Die starke Position von Fröndenberg-Mitte ist auf die Präsenz von insgesamt drei größeren Lebensmittelbetrieben - Edeka (ca. 1.700 qm), Lidl (830 qm), Penny (790 qm) - zurückzuführen. Hinzu kommt der Aldi-Discountmarkt mit 500 qm.

Auch für die anderen Raumeinheiten stellt die Stadt Fröndenberg/Ruhr den Haupteinkaufsort für Lebensmittel dar. Allerdings schwanken hier die prozentualen Werte zwischen 76 und 82 %. Aufgrund der räumlichen Nähe dieser Stadtteile machen sich hier bereits die relevanten Angebotstandorte der Stadt Menden (Fröndenberg-Ost/-West) sowie der Stadt Unna (Fröndenberg-Nord) bemerkbar.

Erwartungsgemäß ändert sich das Bild beim Einkaufsverhalten bei den mittel- und längerfristigen Sortimentsbereichen. So orientieren sich die Fröndenberger Haushalte beim Einkauf von **Oberbekleidung** nur zu 6 % in Richtung Fröndenberg/Ruhr selbst (siehe Abbildung 17).

Abbildung 17: Bevorzugte Einkaufsorte für Oberbekleidung



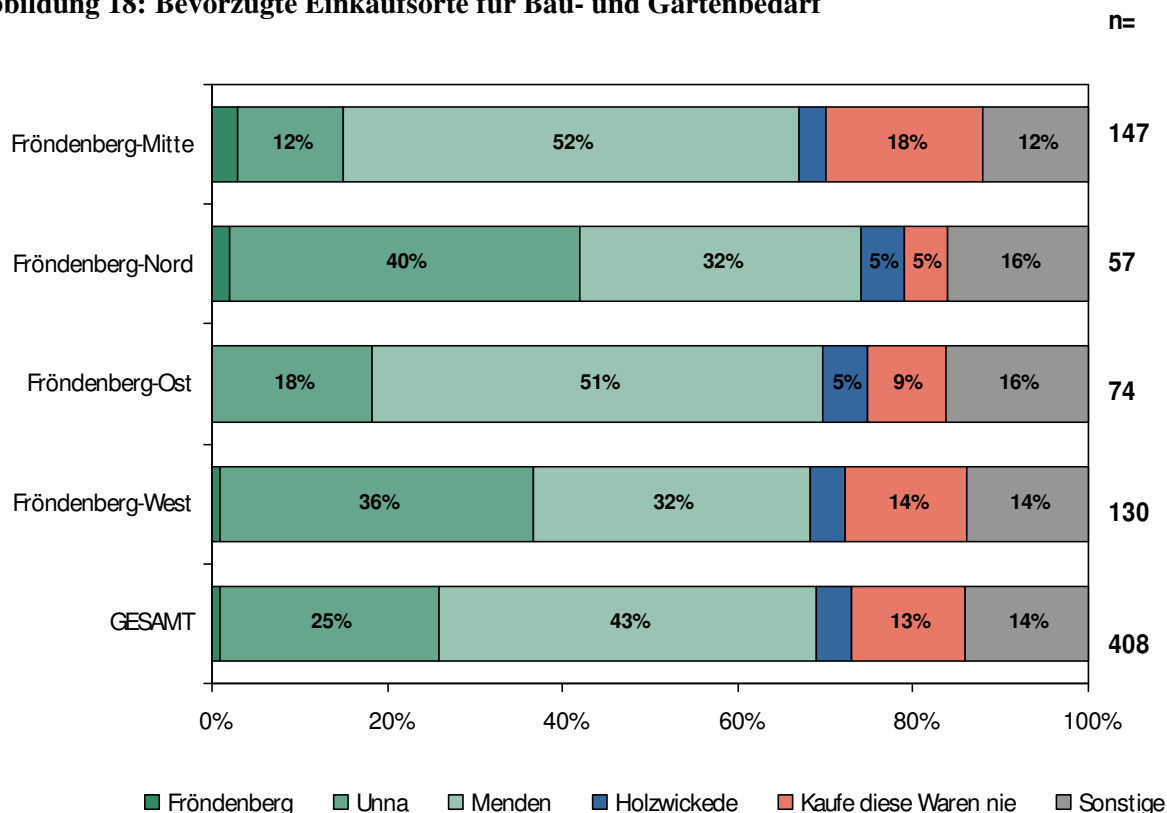
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung

Insgesamt ergibt sich im Hinblick auf den bevorzugten Einkaufsort für Oberbekleidung ein sehr differenziertes Bild.

Insgesamt 73 % der Fröndenberger Haushalte orientieren sich beim Kauf von Oberbekleidung auf die beiden umliegenden Mittelzentren Menden und Unna sowie auf das Oberzentrum Dortmund. Der größte Anteil entfällt dabei auf die Stadt Unna, die 31 % der befragten Haushalte als bevorzugten Einkaufsort für Oberbekleidung nennen. 20 % bzw. 22 % der Nennungen entfallen auf die Städte Menden bzw. Dortmund.

Die Ergebnisse der Befragung zur Einkaufsorientierung bei **Baumarkt- und Gartenmarktartikeln** belegen erwartungsgemäß, dass der in Fröndenberg/Ruhr ansässige Gartenfachmarkt Blumen Schwarzkopf in der Alleestraße (rd. 800 qm Verkaufsfläche), der Raiffeisenmarkt (455 qm) an der Ruhrstraße und der Farbenfachhandel Henschen, ebenfalls in der Alleestraße (410 qm), die Nachfrage der Fröndenberger Haushalte bei weitem nicht abdecken können und beim Einkauf von Bau- und Gartenmarktartikeln so gut wie keine Rolle spielen. So präferieren 43 % der Befragten Menden als bevorzugten Einkaufsort für diese Artikel, 25 % nennen Unna (siehe Abbildung 18).

Abbildung 18: Bevorzugte Einkaufsorte für Bau- und Gartenbedarf



Quelle: Telefonische Bürgerbefragung

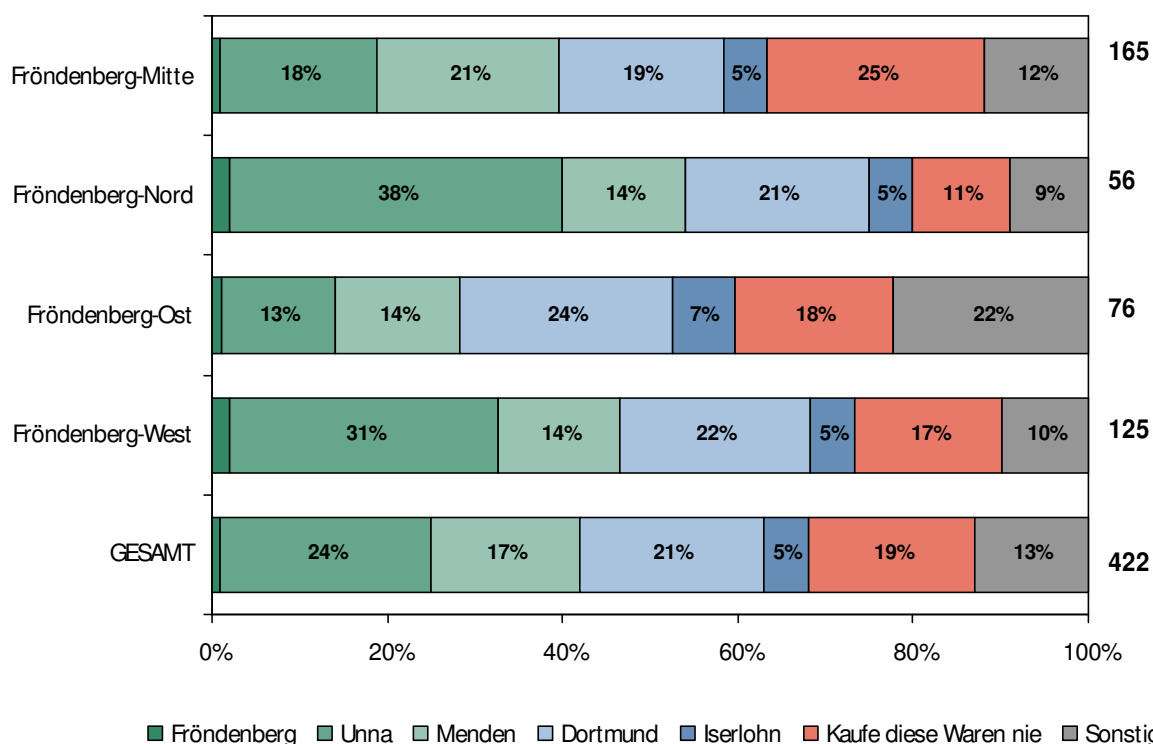
Betrachtet man die Ergebnisse auf Stadtteilebene ist auffällig, dass sich die befragten Haushalte aus den nördlichen bzw. westlichen Stadtteilen Fröndensbergs eher nach Unna orientieren, wohingegen die Haushalte in Fröndenberg-Mitte/ -Ost überwiegend Menden als bevorzugten Einkaufsort für Bau- und Gartenmarktartikel angeben. Wichtigste Anbieter in der Nachbarstadt Menden sind der Herbrügger Baumarkt, der über eine Verkaufsfläche von 6.500 qm verfügt und direkt an der L 697 gelegen ist sowie der ebenfalls gut zu erreichende Hellweg Baumarkt mit 6.000 qm Verkaufsfläche. Bedeutendster Anbieter in der Stadt Unna ist ein Praktiker Baumarkt, der über eine Verkaufsfläche von etwa 5.000 qm verfügt.

Immerhin 13% der befragten Haushalte gaben an, nie Baumarkt- und Gartenmarktartikel zu kaufen.

Auf die Frage nach den bevorzugten Einkaufsorten für **Unterhaltungselektronik** wird, ähnlich wie im obigen Sortiment, sehr deutlich, dass Fröndenberg/Ruhr selbst bei den befragten Haushalten kaum eine Rolle als Einkaufsort spielt. Die Befragung der Haushalte ergibt hier ebenfalls ein sehr differenziertes Bild, wobei fest zu halten bleibt, dass wiederum Unna, Menden und Dortmund die am häufigsten genannten Einkaufsorte sind. Eine weitere Einkaufsalternative stellt Iserlohn dar (5 %). Ein Anteil von 13 % entfällt auf sonstige Einkaufsorte und 19 % der Fröndenberger Haushalte geben an, Waren aus dem Sortiment Unterhaltungselektronik nie zu kaufen (siehe Abbildung 19).

Abbildung 19: Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik

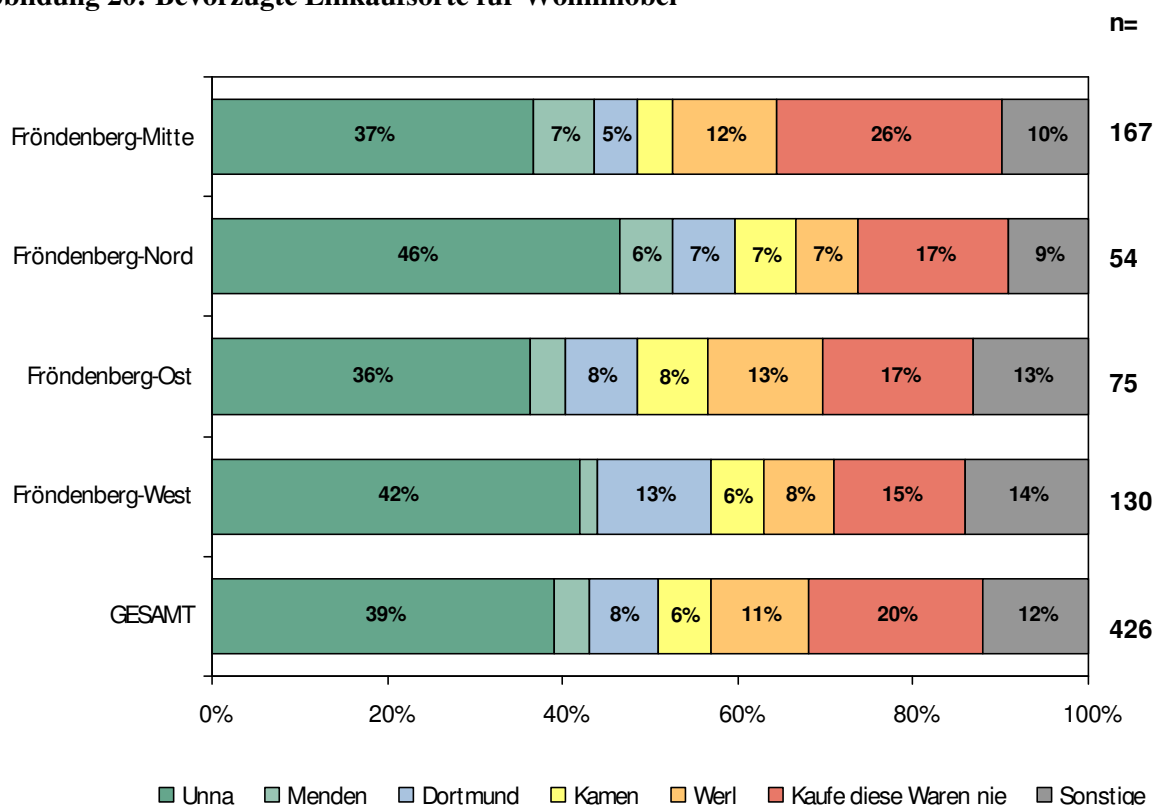
n=



Quelle: Telefonische Bürgerbefragung

Als bevorzugte Einkaufsorte von **Wohnmöbeln** nennen die Befragten vor allem die Standorte der großen Möbelhäuser mit überregionalem Einzugsgebiet (siehe Abbildung 20). Über die Hälfte der befragten Haushalte, die auch angeben, Waren aus dem Möbelsortiment zu kaufen, führen die Stadt Unna als bevorzugten Einkaufsort an (39 %). Wichtigster dort ansässiger Anbieter ist das Möbelhaus Zurbrüggen mit einer Verkaufsfläche von rd. 40.000 qm, das in Standortunion mit dem Möbelmitnahmemarkt Osca! agiert. Dieser Verbundstandort wurde auch als überregional bedeutsamer Möbelstandort im Regionalen Einzelhandelskonzept klassifiziert. An zweiter Stelle folgt die Stadt Werl mit rd. 11 % - hauptsächlich zurückzuführen auf das dort ansässige Möbelhaus Turflon (rd. 41.000qm) und ebenfalls ein Möbelstandort von überregionaler Bedeutung.

Aufgrund fehlender Angebotsformate im Fröndenberger Stadtgebiet wird Fröndenberg/Ruhr als Einkaufsort für Wohnmöbel erwartungsgemäß nicht genannt.

Abbildung 20: Bevorzugte Einkaufsorte für Wohnmöbel


Quelle: Telefonische Bürgerbefragung

3.6 Der Einzelhandelsstandort Fröndenberg/Ruhr im Meinungsbild der Befragten

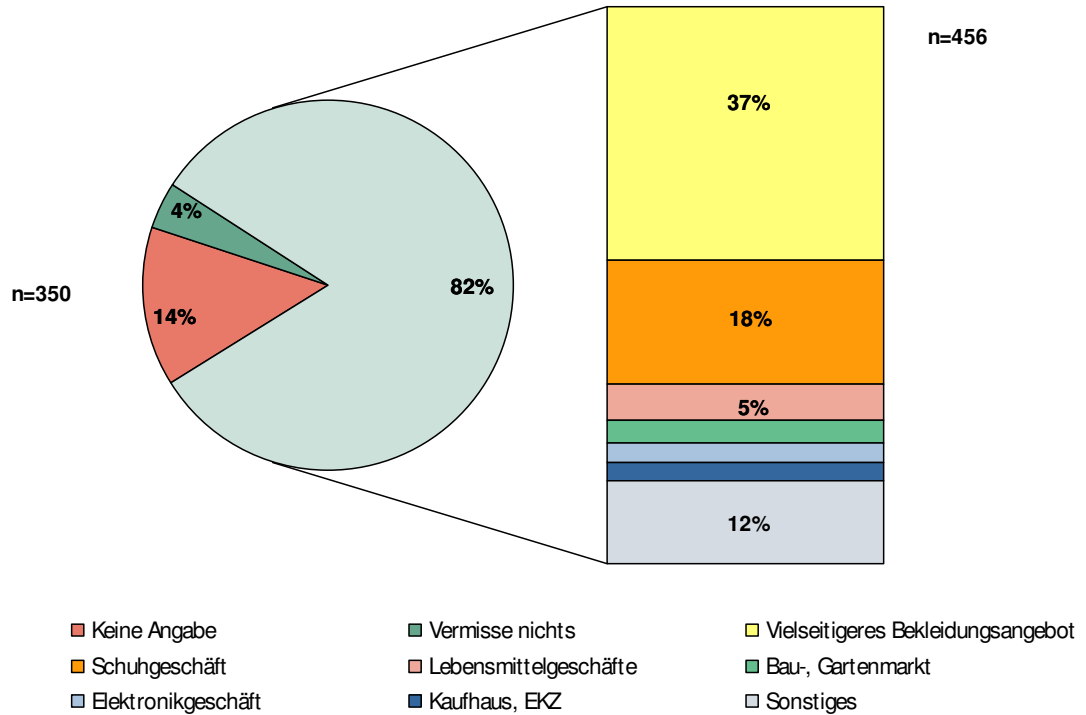
Über die Einkaufsorientierung hinaus, wurden mit der Telefonbefragung auch die in den jeweiligen Wohnorten vermissten Einzelhandelsangebote abgefragt. Darüber hinaus wurden die Befragten aufgefordert, mögliche Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt zu nennen.

Die Befragung zeigt, dass über alle Stadtteile hinweg nur 4 % mit der derzeitigen Einzelhandelsituation uneingeschränkt zufrieden sind. 82 % der Befragten gaben konkret an, welche Einzelhandelsangebote sie vermissen, während 14 % keine Angabe machten.

Den größten Mangel sehen die Befragten im Bereich Bekleidung. Jeder Dritte vermisst in dieser Warengruppe zusätzliche Angebote in Fröndenberg/Ruhr. Am zweithäufigsten vermisst wurde ein

Schuhgeschäft. Etwa 18 % der befragten Bürger beurteilen hier das Angebot als nicht ausreichend (siehe Abbildung 21).

Abbildung 21: Vermisste Einzelhandelsangebote in Fröndenberg/Ruhr



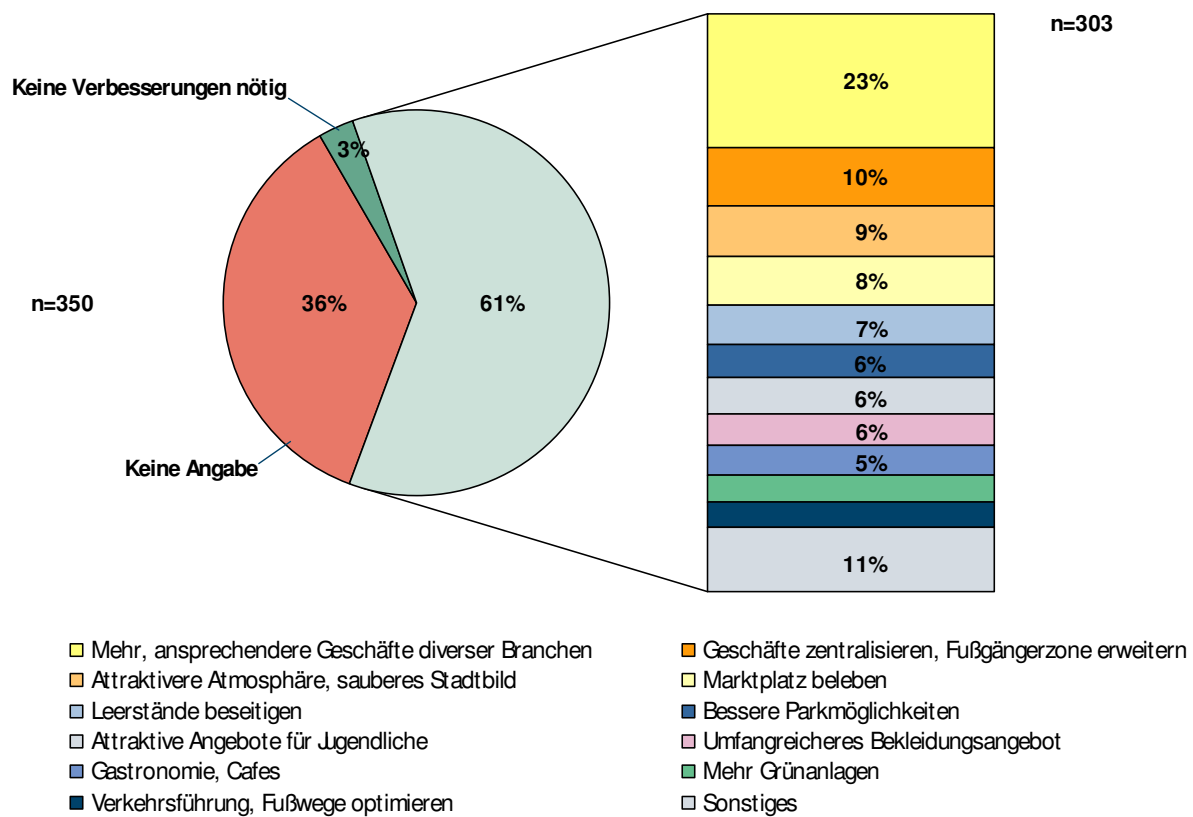
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung

In einer weiteren Frage wurden die Interviewten aufgefordert, konkrete Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Fröndenberger Innenstadt zu nennen.

Nur etwa 3 % der Befragten zeigten sich bei dieser Frage mit dem Bereich Fröndenberg/Ruhr Innenstadt zufrieden, 36 % machten keine Angabe.

Die am häufigsten genannten Verbesserungsvorschläge betrafen die Ansiedlung von mehr Facheinzelhandelsgeschäften (23 %). Jeweils etwa 10 % sähen gerne eine größere Fußgängerzone und eine stärkere Konzentration der Angebote in der Ortsmitte. Darüber hinaus wünschen sich rd. 9 % der Befragten eine attraktivere Atmosphäre sowie ein saubereres Stadtbild (siehe Abbildung 22).

Abbildung 22: Verbesserungsvorschläge für den Bereich der Fröndenberger Innenstadt



Quelle: Telefonische Bürgerbefragung

4 Perspektiven für die Einzelhandelsentwicklung

4.1 Konsumtrends in der Gesellschaft

Nicht nur die Bevölkerung, ihre soziodemographische Struktur und die Höhe der für Konsumzwecke verfügbaren Kaufkraft haben maßgeblichen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Versorgungsstrukturen. Auch die Präferenzen und Gewohnheiten beim Einkauf werden die räumliche Verteilung, die Sortimentsgestaltung und damit letztlich die unterschiedlichen Vertriebsformen weiterhin einem stetigen Wandel unterwerfen. So sollen zunächst die aus Sicht der BBE-Marktforschung wesentlichen Verbrauchertrends aufgezeigt werden.

„Smart-Shopping“: Discount und Luxus sind kein Widerspruch mehr

Grundbedürfnisse sollen effizient und preisgünstig erfüllt werden, das gesparte Geld kann dann für Luxus ausgegeben werden. Aber auch da muss das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen. Traditionelle Verhaltensmuster verschwinden: Der Konsument schlüpft ständig in andere Identitäten und sucht einerseits das ultimative Sonderangebot, andererseits Erlebnisse, Freundlichkeit und Bequemlichkeit. Für Marken wird nicht automatisch mehr ausgegeben. Hinzu kommt aber auch, dass nur rd. 40 % der Haushalte so kaufkraftstark sind, dass sie ihre Konsumwünsche weitgehend erfüllen können, der größere Rest der Bevölkerung muss sich zwangsläufig zurückhalten.

Individualismus als Gegenentwurf zu Massenmode

Viele Verbraucher machen aus der Not eine Tugend: Lifestyle zeigt sich für sie nicht mehr durch regelmäßigen Kauf von modischer Kleidung, Schuhen oder persönlichen Accessoires. Stattdessen wird die Nachfrage immer mehr von einem Wunsch nach Individualität bestimmt. Stil ist gefragt, rastloser Konsum nicht. Markenprodukte können dank kundenindividueller Maßanfertigung sogar nach eigenen Vorstellungen abgeändert oder gestaltet werden.

Gesundheitsorientierung

Gesundes Essen wird Vielen immer wichtiger. Gesundheit und Genuss sind längst kein Widerspruch mehr, immer mehr Menschen wollen ihr Wohlbefinden gezielt durch bewusstes Einkaufen steigern. So werden Bio-Lebensmittel zum Massenmarkt, Essen „mit Herkunft“ und regionale Produkte sind zunehmend gefragt. „Glokalisierung“ steht bei vielen für eine Neuorientierung und löst die manchem längst überdrüssige „Geiz-ist-geil“-Mentalität ab. Rauchen verliert an Bedeutung.

Wellness und neue Besinnlichkeit

Es wird immer erstrebenswerter, Arbeit und Freizeit ins Gleichgewicht bringen. Der Rückzug ins Private ersetzt hektischen Konsum, stattdessen wird Zeit mit der Familie oder dem Lebenspartner verbracht. Aus kulturellem Interesse – aber auch dank der „Billigflieger“ und günstiger Pauschalangebote - werden mehr Städtereisen durchgeführt, „sanfte“ Sportarten wie Nordic Walking oder Wandern sowie Musik, Lesen und kreative Tätigkeiten bieten Entspannung. Langsamkeit und Authentizität sind gefragt. Dabei ist durchaus Eitelkeit im Spiel: „Selbstoptimierung“ durch gesunde Ernährung, „Selbstmedikation“, Sport, Entspannung und falls nötig plastische Chirurgie spielen vor allem für kaufkraftstarke Haushalte eine zunehmende Rolle.

Online leben

Immer mehr Haushalte sind ans Internet angeschlossen, immer leistungsfähigere Technik ermöglicht schnellen Informationsaustausch, Mediengenuss und nicht zuletzt Preisvergleiche und Online-Einkauf. Mobile Geräte und die ständige Verbindung zum Netz bestimmen den Alltag und verändern die Kommunikations- und Freizeitgewohnheiten nicht nur junger Menschen. Medienkompetenz entscheidet über Zukunftschancen: Während gut Ausgebildete von den faszinierenden Möglichkeiten profitieren, fallen „Computeranalphabeten“ und Kaufkraftschwache weiter zurück.

Neue Senioren

Es wird mehr ältere Menschen geben, ihr Einkaufsverhalten wird sich von dem früherer „Senioren“ unterscheiden: Sie wollen das Leben genießen, haben Ansprüche und stellen Sparen nicht mehr in den Mittelpunkt. Sie schätzen die Vielfalt, allerdings nur wenn sie mit persönlicher Ansprache durch das Personal einhergeht. Sie wollen, dass man sich Zeit für sie nimmt und erwarten Service. Viele sind bis ins hohe Alter mobil, an neuen Erfahrungen interessiert und kaufkraftstark. Auch als Singles wollen sie dabei nicht allein sein. So ist Wohnen in der Stadt zunehmend gefragt, dient Einkauf auch der Begegnung mit anderen Menschen und werden überschaubare Versorgungsstrukturen in Wohnortnähe bevorzugt.

4.2 Generelle Konsequenzen für den Einzelhandel in Deutschland

Die BBE Marktforschung geht unter Würdigung der skizzierten Trends bis zum Jahr 2020 von folgender **Entwicklung für die einzelnen Warengruppen** aus ¹⁵:

- Nominal wird der Einzelhandelsumsatz geringfügig wachsen. Im Rahmen einer so langfristigen Betrachtung bewegt sich dieser Wert in der Mitte einer Prognose-Bandbreite von rd. 330 bis 420 Mrd. €, die bei Annahme verschiedener Szenarien aus heutiger Sicht denkbar erscheint. Dennoch gilt als gesichert, dass reale Zuwächse nur in begrenztem Maße zu erwarten sind.
- Der „Food“-Bereich – Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstiger kurzfristiger Haushaltsbedarf (Tiernahrung, Reinigungsmittel, Blumen) kann - gemessen am Einzelhandelsdurchschnitt - trotz anhaltendem Preiswettbewerb leicht überdurchschnittlich wachsen. Die Konsumenten werden tendenziell gesünder/besser essen – Bio-Produkte und Convenience/ Out of Home bewirken vor allem ein qualitatives Wachstum, hingegen werden keine größeren Mengen nachgefragt.
- Die Entwicklung zeigt vor allem bei Bekleidung/Wäsche/Strickwaren und Schuhen nach unten. Dazu tragen ein rückläufiger Mengenverbrauch und der Trend zu preiswerter Bekleidung bei.
- Das Segment Einrichtung/Haushalt könnte bei steigendem Haushaltsbestand mit 10 % leicht überdurchschnittlich wachsen, vor allem bezogen auf Möbel/Einrichtung und auch Hausgeräte/Beleuchtung inkl. sanitäre Haustechnik. Impulse gehen dabei von neuen Technologien und vom Trend zum Rückzug ins eigene Heim aus. Hausrat/Eisenwaren und Heimtextilien legen dagegen nur unterdurchschnittlich zu.
- Allenfalls geringes Wachstum ist im Bereich Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf bei anhaltend hartem Wettbewerb der großen Filialisten im Handel zu erwarten. Impulse kommen aber aus dem Freizeitbereich, auch wirken zunehmende Haushaltszahlen begünstigend.
- „Consumer Electronics“ zählen trotz anhaltend ruinöser Preiskämpfe nach wie vor zu den Wachstumssegmenten. Im Einzelnen fallen darunter: klassische Unterhaltungselektronik, PC/Zubehör und Telekommunikation, bespielte Bild- und Tonträger, PC- und Videospiele/Software sowie aus dem Fotobereich Digitalkameras. Mit Blick auf die steigende Zahl von "Home Offices" wird voraussichtlich auch der Bürobedarf gute Zuwächse haben. Unterdurchschnittlich wird hingegen der Fotobereich -ohne Digitalkameras- zulegen.
- Bei den übrigen Sortimenten wird es nur leichtes Wachstum geben, vor allem beeinflusst von Körperpflege/Kosmetika und stark steigenden Ausgaben für Gesundheit. Auch Sport- und Spielwaren werden sich mit Blick auf das wachsende Freizeitsegment steigern können.

¹⁵ Vgl. BBE-Zukunftsstudie „Quo Vadis, Konsum?“

4.3 Konsequenzen für den Einzelhandelsstandort Fröndenberg/Ruhr

Eine wesentliche Einflussgröße für die zukünftigen Entwicklungschancen des Fröndenberger Einzelhandels ist die absehbare demographische Entwicklung. Nach den in Kap. 2.2 dargestellten Prognosen wird die Bevölkerungszahl bis 2025 voraussichtlich deutlich abnehmen, so dass der Einzelhandel in der Stadt Fröndenberg/Ruhr bestenfalls stagnierende Umsatzpotenziale erwarten kann. Zeitgleich wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 19) abnehmen, während der Anteil der Älteren (ab 65) stark zunimmt, so dass es zu einer Verschiebung in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung kommen wird.

Die Fröndenberger Innenstadt besitzt nach Einschätzung der BBE allerdings gute Voraussetzungen, den Bedürfnissen dieser wachsenden Bevölkerungsgruppe zu entsprechen. Sie bietet eine relativ kompakte Struktur und eine gute Verkehrsanbindung, auch für ÖPNV-Nutzer. Gemessen an der Bevölkerungszahl von Fröndenberg/Ruhr, dem Wettbewerbsumfeld (v.a. Menden, Unna) und den städtebaulichen Voraussetzungen der Innenstadt verfügt die Innenstadt über relativ gute Voraussetzungen für die Kombination von Einkaufs-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturangeboten.

Wichtige Voraussetzung für die Nutzung dieser langfristigen Potenziale ist aber, dass die gegenwärtig noch anhaltende Phase der hohen, immer noch relativ preiswerten individuellen Mobilität nicht zu Veränderungen der Versorgungsstrukturen führt, die nach der absehbaren Trendwende nicht mehr rückgängig zu machen sind. Dies ist insbesondere bei allen Entscheidungen zur Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Anbietern zu berücksichtigen.

So wird es erforderlich werden, auf die sich abzeichnenden qualitativen Veränderungen in der Nachfrage zu reagieren:

- Die Trends zu einer allgemein gesünderen Ernährung, aber auch zu Convenience, sollten vom Lebensmitteleinzelhandel aufgegriffen werden.
- Sport, Gesundheit, Fitness sind Themen, an denen auch ältere Zielgruppen künftig noch stärker als heute interessiert sein werden. In diesem Sinne gilt es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen jugendorientierten Angeboten und speziell auf die zunehmende Zahl von Senioren zugeschnittenen Leistungen zu finden.
- Speziell im Bereich des modischen Bedarfs ist es erforderlich, der zunehmenden Polarisierung der Nachfrage zu entsprechen. Waren im mittleren Preissegment werden an Bedeutung verlieren; stattdessen wird einerseits die Nachfrage nach preiswerten Produkten noch weiter zunehmen. Andererseits wird aber auch eine Reaktion des Handels auf die Konsumwünsche der kaufkraftstärkeren Bevölkerungsgruppen nach gehobenen Waren und außergewöhnlichen Serviceleistungen erforderlich.

5 Entwicklungskonzept und Handlungsempfehlungen

5.1 Leitziele und Standortkonzept

Die neuen Ansätze der Landesplanung bilden den Orientierungsrahmen für das kommunale Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Fröndenberg, das sich aus Sicht des Gutachters an folgenden **Leitzielen** ausrichten sollte:

- Sicherung und Stärkung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Ortsmitte von Fröndenberg/Ruhr als Hauptzentrum der Gesamtstadt.
- Förderung der wohnungsnahen Grundversorgung in den kleineren Stadtteilen ohne zentralen Versorgungsbereich durch geeignete Klein- und Kleinstflächenkonzepte.
- Entwicklung von zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Zentraler Versorgungsbereich

Die Funktion des **Hauptzentrums** wird der **Fröndenberger Ortsmitte** zugewiesen. Damit wird das Stadtzentrum als einziger Standortbereich im Stadtgebiet dazu privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten (zur Definition siehe Kap. 5.6.1) aufzunehmen, deren Versorgungsfunktionen sich auf die Gesamtstadt Fröndenberg/Ruhr beziehen. Darüber hinaus sollte die Stadt Fröndenberg/Ruhr alle Möglichkeiten zur Förderung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Ortsmitte ausschöpfen, um die Versorgung der Kernstadtbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in städtebaulich integrierter Lage zu sichern.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche sollten im Stadtgebiet von Fröndenberg/Ruhr nicht ausgewiesen werden, um städtebaulich unverträgliche Standortkonkurrenzen zu vermeiden. Vertiefende Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches werden im folgenden Kapitel ausgesprochen.

Wohnungsnaher Versorgung

Die Kernstadt Fröndenberg/Ruhr verfügt über drei Nahversorgungsstandorte, die gesamtstädtische **und** wohnungsnaher Versorgungsfunktionen ausüben (Aldi, Edeka, Penny).

Der Standort der Aldi-Filiale übernimmt hier eine „Doppelfunktion“ als integrierter Nahversorger und als Magnetbetrieb für die Innenstadt. Vor diesem Hintergrund ist dieser Standortbereich als städtebaulich besonders schützenswert einzustufen bzw. der Verbleib des Aldi-Discounters innerhalb des Stadtzentrums zu forcieren.

Darüber hinaus ist ein weiterer Nahversorgungsstandort (Mühlenberg) vor allem im nördlichen Teil des Hauptsiedlungskörpers durchaus vorstellbar. Auch unter marktseitigen Gesichtspunkten sind gewisse Spielräume diesbezüglich erkennbar.

Neben der Kernstadt als Zentrum verfügt lediglich der Stadtteil Dellwig aufgrund des dort ansässigen Rewe-Marktes über eine nennenswerte Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Einzugsbereich des dortigen Einzelhandels sollte auch in Zukunft auf die Versorgung des jeweiligen Stadtteils bzw. zugeordneter benachbarter Ortsteile ausgerichtet sein. Neue Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten, die weiträumige Ausstrahlung entfalten, sollten auf das Zentrum Fröndenberg konzentriert werden.

Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel

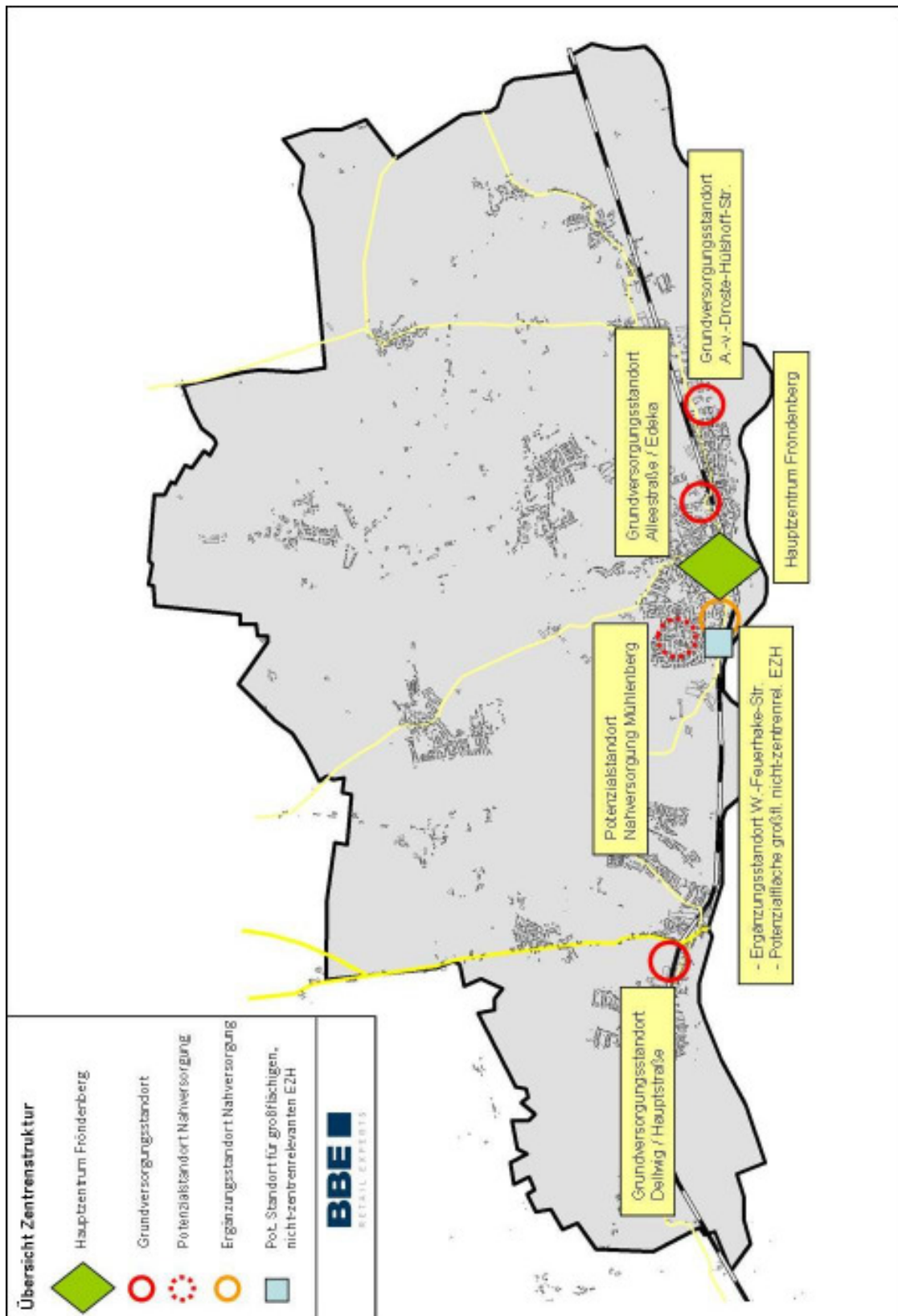
Die bereits dargelegten Kaufkraftabflüsse lassen zwar Potenziale bei der Ansiedlung großflächiger Angebotsformate der entsprechenden Sortimente vermuten, allerdings sei an dieser Stelle auf den enorm hohen Wettbewerbsdruck von außen verwiesen.

Als Ergänzungsstandort für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel wird ein Areal südlich der Wilhelm-Feuerhake-Straße und westlich des bestehenden Standortverbundes von Lidl-Discountmarkt und Trinkgut-Getränkemarkt vorgeschlagen. Während letzterer ausschließlich das bestehende Grundversorgungsnetz bestehend aus dem Hauptzentrum sowie den oben dargestellten Nahversorgungsstandorten ergänzt, sollen evtl. Anfragen für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gezielt auf die sich westlich anschließende Potenzialfläche gerichtet werden. Das Areal liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche (GE) festgesetzt. Aus Sicht der Gutachter könnte hier jedoch bei Vorliegen entsprechender Ansiedlungsinteressen auch Planungsrecht für großflächige Fachmärkte mit **nicht-zentrenrelevanten** Kernsortimenten (bspw. Möbel) geschaffen werden. Diese würden an dieser Stelle aufgrund der hohen Verkehrszentralität des Standorts sowie der günstigen Lage zur Kernstadt Fröndenberg geeignete Standorte finden. Grundsätzlich sollte die Ansiedlung von zusätzlichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort

weitgehend ausgeschlossen werden, allenfalls sind unwesentliche Randsortimente (max. 10 %) zuzulassen, wenn ihre Verträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen werden kann.

Eine Konzentration mehrerer Anbieter auf wenige Standorte ist einer diffusen Verteilung von Einzelstandorten über das Stadtgebiet vorzuziehen. Aufgrund der begrenzten Flächendimensionierung des vorgenannten Areals (ca. 200 x 30 m), sind die Erweiterungsmöglichkeiten allerdings begrenzt (siehe Abbildung 38).

Abbildung 23: Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Fröndenberg/Ruhr



Quelle: Eigene Darstellung

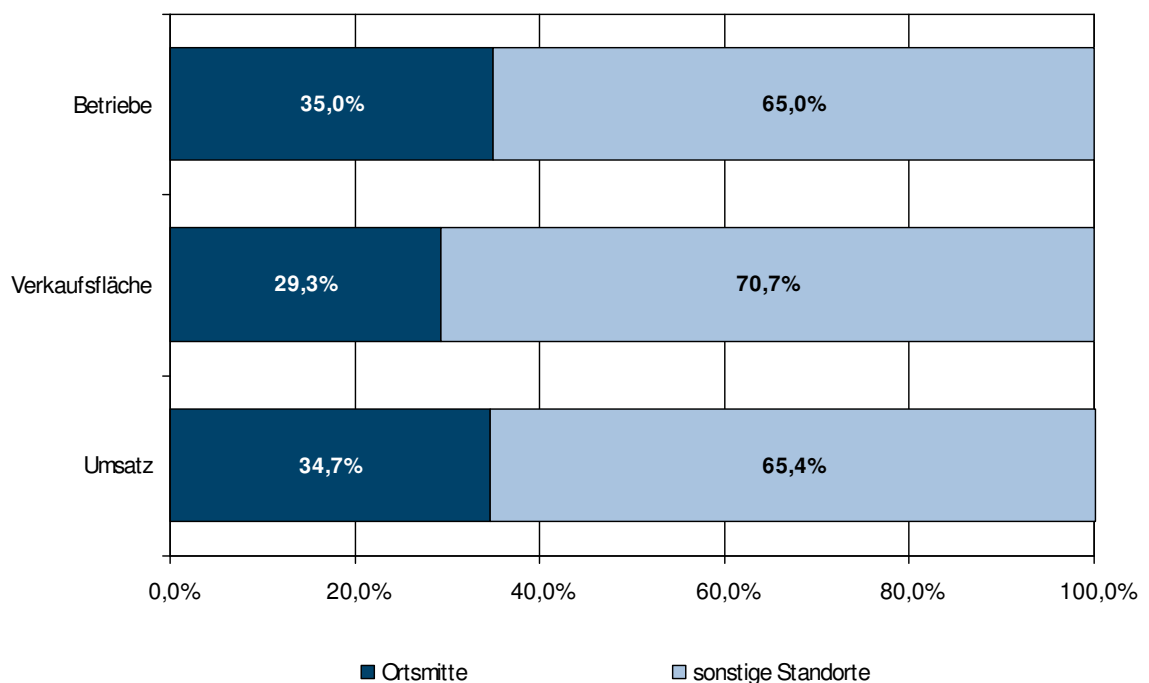
5.2 Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches

Wie bereits erläutert, wird die Stadtmitte mit der Funktion des Hauptzentrums der Stadt Fröndenberg/Ruhr nach den Zielvorgaben von § 24a LEPro NRW als einziger Standortbereich dazu privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen aufzunehmen.

Ortsmitte Fröndenberg/Ruhr als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung „Hauptzentrum“

Die Innenstadt als historisch gewachsene Mitte von Fröndenberg/Ruhr ist der wichtigste Einzelhandelsstandort und deswegen das Hauptzentrum der Stadt. Wie bereits gezeigt, befinden sich hier allein 35 der insgesamt 100 erfassten Betriebe. Mit rund 20 Mio. € Umsatz konzentriert die Innenstadt mehr als ein Drittel des gesamten Einzelhandelsvolumens auf relativ engem Raum, etwas geringer ist mit rd. 29 % der Anteil an den Verkaufsflächen.

Abbildung 24: Zentrenorientierung des Fröndenberger Einzelhandels (in %)



Quelle: eigene Erhebungen; Abgrenzung nach REHK

Die Hauptgeschäftslage des Einzelhandels in der Fröndenberger Ortsmitte konzentriert sich im Wesentlichen entlang der gedachten Achse von der Winschotener Straße im Süden über den Marktplatz bis hin zur Alleestraße im Norden. In diesem Bereich befinden sich mit Aldi, Woolworth, Ernsting's Family sowie den Drogeriemärkten Rossmann und Schlecker auch die wichtigsten Betriebe der Innenstadt. Dieser Geschäftsbereich wird ergänzt durch die südöstlich gelegenen Einzelhandelsnutzungen am Bruayplatz, an dem sowohl der Top-Getränkemarkt als auch Kik ansässig ist. In den übrigen Einzelhandelslagen der Ortsmitte finden sich bei insgesamt nur lockerem Besitz keine größeren Einzelhandelsanbieter (siehe Abbildung 25 und Abbildung 27).

Die Einzelhandelsstruktur in der Fröndenberger Ortsmitte ist von eher kleinteiligen Betriebseinheiten geprägt. So verfügen nur acht der insgesamt 35 Betriebe über eine Verkaufsfläche von deutlich mehr als 100 qm.

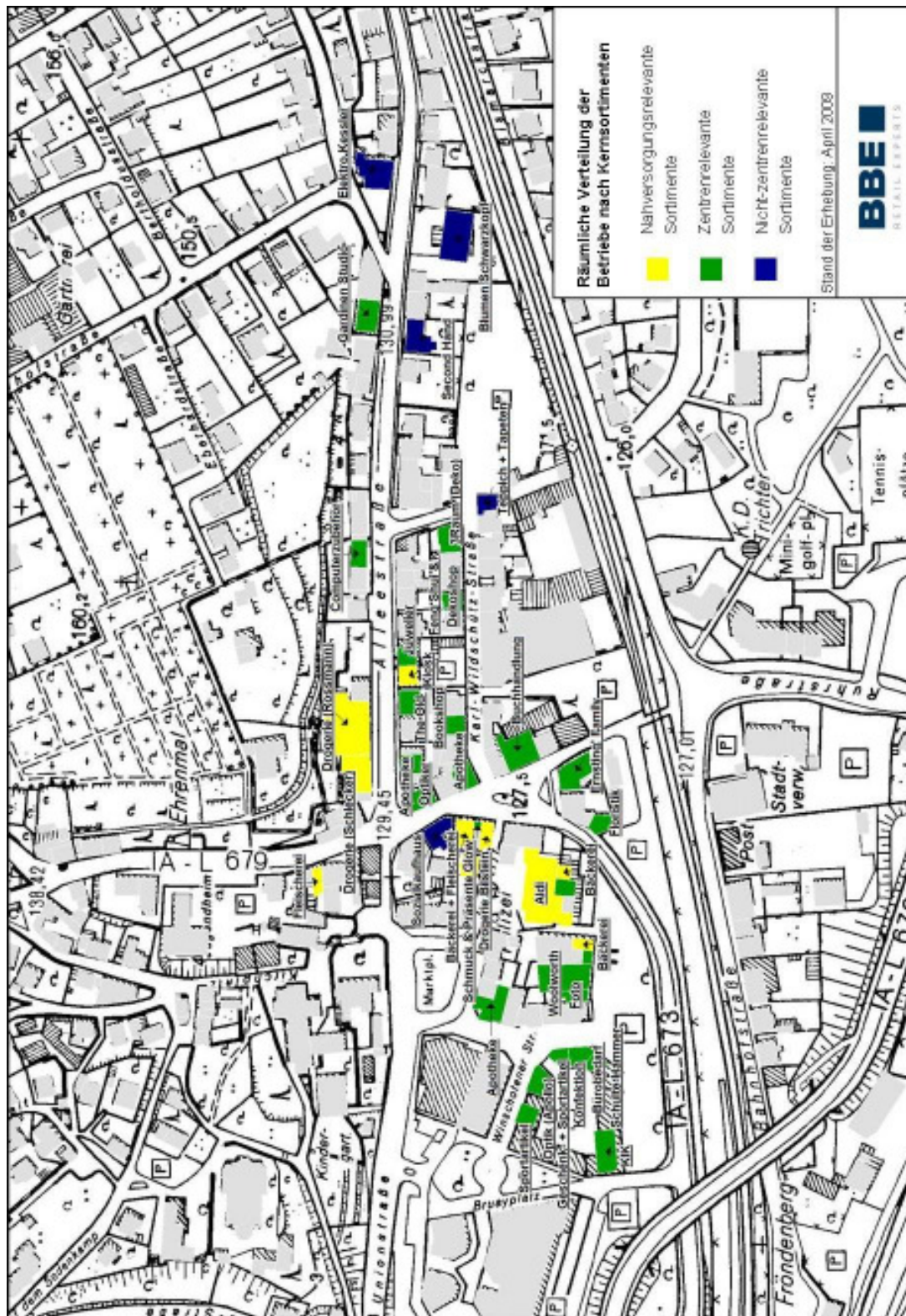
Tabelle 6: Betriebe und Verkaufsflächen nach Betriebsgrößenklassen im zentralen Versorgungsbereich Fröndenbergs

Betriebsgrößenklasse (VKF)	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in qm	in %
≤ 50 qm	25	71,4	795	20,1
> 50 qm - ≤100 qm	2	5,7	140	3,5
> 100 qm - ≤200 qm	2	5,7	335	8,5
> 200 qm - ≤500 qm	5	14,3	1.900	48,0
> 500 qm - ≤800 qm	1	2,9	780	19,7
Gesamt	35	100	3.960	100

*Quelle: eigene Erhebungen; Abgrenzung nach REHK
Rundungsdifferenzen möglich*

Der quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 1.350 qm), die mit einem Anteil von rd. 34 % als Leitbranche des Innenstadthandels zu charakterisieren ist. Insgesamt beläuft sich der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Warengruppen innerhalb der Ortsmitte sogar auf deutlich über 50 %. In diesem Zusammenhang übernimmt die Fröndenberger Innenstadt folglich auch wohnortnahe Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Der angrenzende Bereich südlich der Bahntrasse, die Wohnbevölkerung im Karree von Eulen-, Haßlei- und Von-Tirpitz-Straße, die westlich der Innenstadt gelegenen Wohnareale sowie die direkt im Innenstadtbereich lebende Wohnbevölkerung sind diesbezüglich dem zentralen Versorgungsbereich funktional zuzuordnen.

Abbildung 25: Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt Fröndenbergs
(nach Kernsortimenten)



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung

Tabelle 7: Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Fröndenberger Innenstadt nach Warengruppen

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/ Bäcker/ Metzger	1.345	34,0%	7,5	36,8%
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	650	16,4%	2,2	10,6%
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	150	3,8%	4,9	24,1%
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	2.145	54,2%	14,5	71,5%

Zentrenrelevante Leitsortimente gem. § 24a LEPro NRW	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio. €	in %
PBS* / Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	115	2,9%	0,6	3,1%
Bekleidung/ Wäsche/ Schuhe/ Lederwaren	780	19,7%	1,8	8,9%
GPK** / Haushaltsgegenstände/ Gardinen/ Stoffe/ Sicht-, Sonnenschutz/ Heimtextilien	360	9,1%	0,8	4,0%
Spielwaren, Hobby, Basteln, Instrumente, Sportartikel	160	4,0%	0,3	1,7%
UE/ CD/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation/ Elektrokleingeräte	115	2,9%	0,5	2,4%
Foto/ Optik/ Akustik/ Uhren/ Schmuck	140	3,5%	1,4	6,7%
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	1.670	42,2%	5,4	26,7%

Optional zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio. €	in %
Schnittblumen	5	0,2%	0,0	0,2%
Fahrräder	0	0,0%	0,0	0,0%
Einrichtungszubehör insgesamt***	5	0,2%	0,0	0,2%
Optional zentrenrelevante Sortimente	15	0,4%	0,1	0,4%

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio. €	in %
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere/ Baumarktsortiment/ Kfz-Zubehör/ Pflanzen/ Gartenbedarf (o. G-Möbel)	35	0,9%	0,1	0,7%
Möbel (inkl. Bad-/ Garten-/ Büromöbel)/ Elektrogroßgeräte	95	2,4%	0,1	0,6%
sonstige Sortimente (Camping, Kinderwagen)	0	0,0%	0,0	0,0%
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	130	3,3%	0,3	1,4%
Sortimente gesamt	3.960	100,0%	20,3	100,0%

* Papier-, Büro-, Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

*** Teppiche, Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten), Lampen/Leuchten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten

Quelle: eigene Erhebungen; Abgrenzung der Innenstadt nach REHK; Rundungsdifferenzen möglich

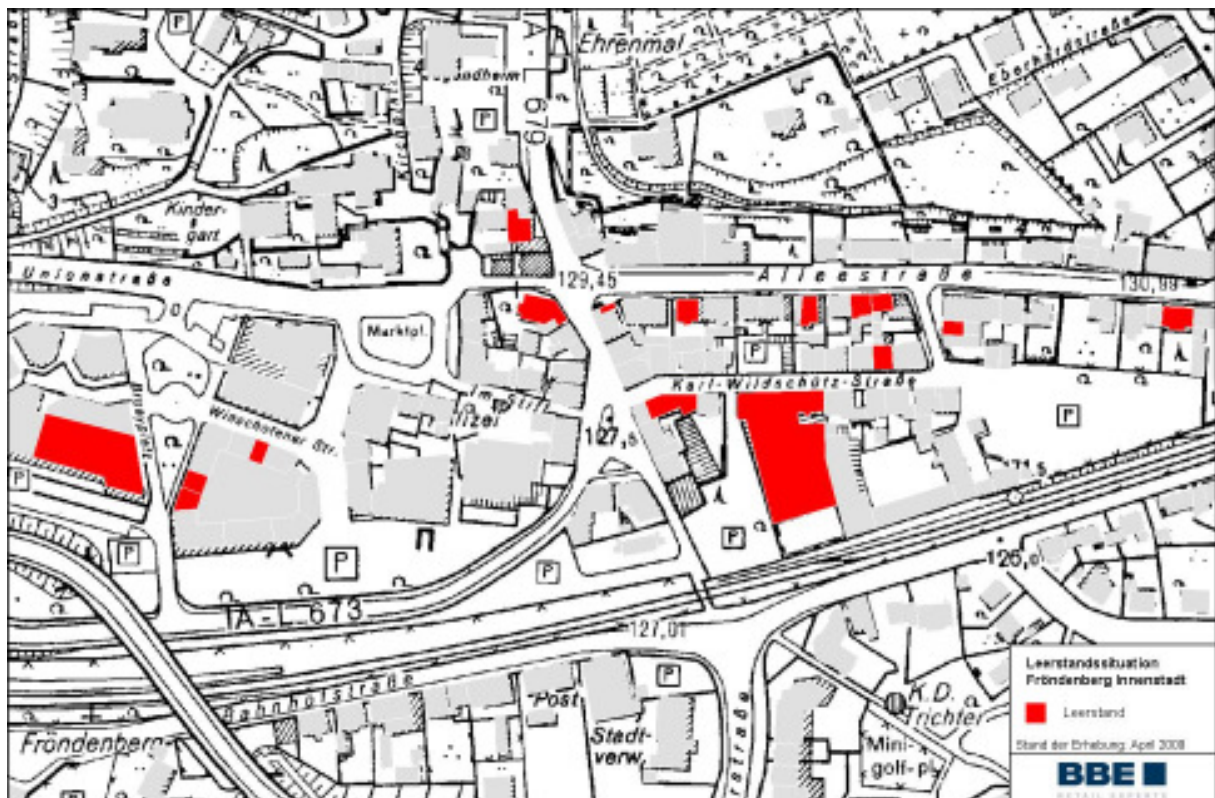
Darüber hinaus verfügt der innerstädtische Einzelhandel über einen eher undifferenzierten Branchenbesatz. Besonders in den innenstadttypischen Branchen Bekleidung/ Wäsche und Schuhe/ Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik/Kommunikation sind deutliche Angebotsschwächen auszumachen. Der Bekleidungssektor der Ortsmitte wird dabei vom Textil-Discountmarkt Kik, der Textilabteilung von Woolworth bzw. Ernesting's Family dominiert, während qualifizierte Fachgeschäfte seit der Schließung des Modeanbieters Riekenbrauck nahezu vollständig fehlen. Schuhe und Lederwaren werden lediglich auf einer Fläche von rd. 75 qm vorgehalten¹⁶ und auch das Verkaufsflächenangebot

lediglich auf einer Fläche von rd. 75 qm vorgehalten¹⁶ und auch das Verkaufsflächenangebot im Bereich Unterhaltungselektronik/Kommunikation fällt mit rd. 115 qm vergleichsweise gering aus.

Optional zentrenrelevante Sortimente sind in der Fröndenberger Innenstadt kaum von Bedeutung.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in der Fröndenberger Innenstadt wird dabei immer wieder durch leerstehende Ladenlokale unterbrochen, die vor allem im östlichen Bereich entlang der Alleestraße bzw. in der parallel dazu verlaufenden Karl-Wildschütz-Straße ein zwischenzeitlich auffälliges Ausmaß erreichen. Insgesamt standen zum Zeitpunkt der Erhebung 15 Ladenlokale leer oder wurden lediglich als Ausstellungsraum genutzt. Mit Ausnahme des ehemaligen Textilkauhauses Riekenbrauck handelt es sich hierbei ausschließlich um Flächen von rd. 100 qm und weniger. Auf die Besonderheit des Riekenbrauck-Leerstandes wird zu einem späteren Zeitpunkt noch genauer eingegangen.

Abbildung 26: Leerstandssituation in der Fröndenberger Innenstadt



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung

¹⁶ Selbst mit der zwischenzeitlichen Eröffnung eines weiteren Schuhgeschäftes in der Winschotener Straße (rd. 80 qm) im November 2008 bleibt die Verkaufsflächenausstattung im Innenstadtbereich defizitär.

Räumliche Festlegung des Hauptzentrums Innenstadt

Nach dem in 2007 novellierten § 24a LEPro NRW legen die Kommunen zentrale Versorgungsbereiche als „Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest“. Eine solche Festlegung ist in Fröndenberg/Ruhr bislang nur insofern erfolgt, dass sich im „Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (Fortschreibung 2007) eine zeichnerische Darstellung des Teiles der Innenstadt findet, der von den kooperierenden Kommunen der Region grundsätzlich als Standort für Planvorhaben mit großflächigem Einzelhandel akzeptiert wird. Die im REHK dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Fröndenberg/Ruhr (C-Zentrum) entspricht der zum damaligen Zeitpunkt (Redaktionsschluss Anfang 2007) geltenden Bewertung.

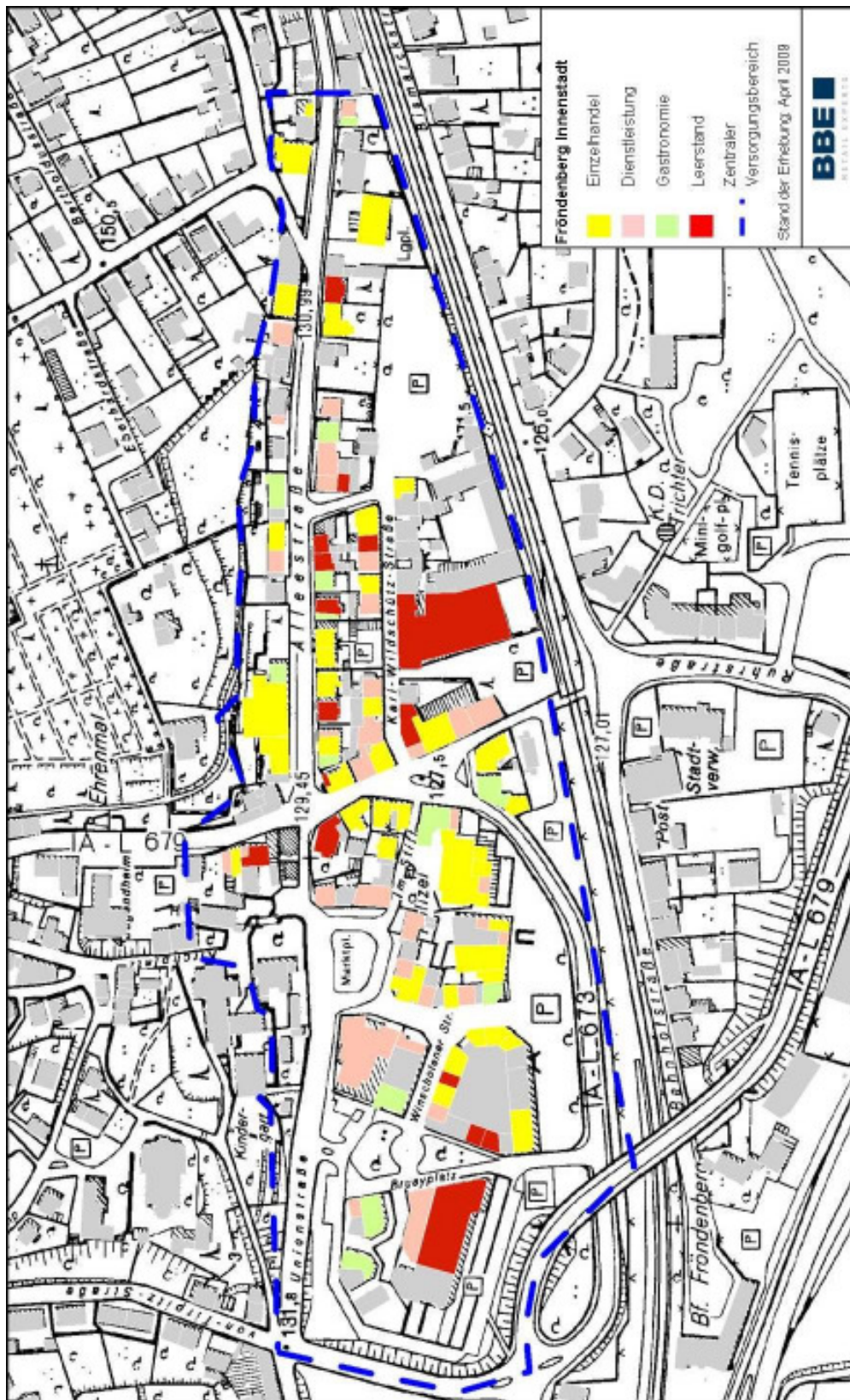
Aufgrund der aktuellen Bestandsaufnahme von Einzelhandels- sowie sonstigen Dienstleistungsnutzungen sowie der erkannten Angebotsdefizite sollte die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches modifiziert werden. Während die Grenzziehungen im Norden, Süden und Westen auch heute noch dem derzeitigen Bestand entsprechen und somit übernommen werden können, erscheint aus Gutachtersicht eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches in östliche Richtung entlang der Alleestraße sinnvoll.

Gleichzeitig sollte auch die zentral gelegene Fläche des Parkplatzes an der Karl-Wildschütz-Straße in den zentralen Versorgungsbereich integriert werden, da es sich hierbei um die einzige größere Entwicklungsfläche im Innenstadtbereich handelt, die funktional auch dem Innenstadtbereich zugeordnet werden kann.

Die nördliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Fröndenberg/Ruhr sollte sich weiterhin an der als „Alleestraße“ verlaufenden L 673 orientieren, den dort vorhandenen Besatz aber einbeziehen. Die westliche Grenze wird ebenfalls von der L 673 („Von-Tirpitz-Straße“) bestimmt. Nach Süden hin wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Bahntrasse begrenzt. Die auf der nachfolgenden Karte dargestellte räumliche Abgrenzung orientiert sich somit weitgehend am Verlauf der L 673 sowie der Bahntrasse.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber der im REHK dargestellten Zeichnung etwas weiter zu fassen und nach Osten zu erweitern. Außerhalb dieses abgegrenzten Bereichs sollte die Ansiedlung weiterer Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unterbleiben, da andernfalls negative Auswirkungen auf die Ortsmitte nicht auszuschließen wären.

Abbildung 27: Nutzungsstruktur der Fröndenberger Innenstadt



Quelle: eigene Erhebungen

Einordnung der Fröndenberger Innenstadt in das regionale Zentrennetz

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (Fort-schreibung 2007) formuliert Kriterien zur Einstufung der Innenstädte und Stadtteilzentren in ein regi-onales Zentrennetz.

Die Innenstadt von Fröndenberg/Ruhr wurde dabei als C-Zentrum eingestuft. Zwar werden die an die Verkaufsflächenausstattung gestellten Mindestanforderungen noch immer nicht erfüllt¹⁷, allerdings entsprechen alle anderen Merkmale denen eines C-Zentrums:

- Mit einem Verkaufsflächenanteil von über 50 % bzw. einem Umsatzanteil von rd. 75 % der nahversorgungsrelevanten Sortimente, liegt der Angebotsschwerpunkt eindeutig auf diesen Warengruppen. Dabei werden die entsprechenden Angebote durch einen vorhandenen Dis-counter, zwei Drogeriemärkten sowie einem Getränkemarkt vorgehalten.
- Darüber hinaus ist der geforderte Besitz an Fachgeschäften zur Deckung des „einfachen Be-darfs“ ebenfalls im Zentrum ansässig.
- Aufgrund des geschlossenen Geschäftsbesatzes einerseits– allerdings ohne Vorhandensein einer deutlich als solche erkennbaren A-Lage – sowie der relativ geringen Passantenfrequenz andererseits werden auch die qualitativen Kriterien erfüllt.

Potenzielle Entwicklungsflächen mit Standorteignung für den Einzelhandel in der Fröndenberger Innenstadt

Bei einer Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Fröndenberger Innenstadt zeigt sich, dass innerhalb der Grenzen des hier vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiches nur an wenigen Standor-ten Flächenpotenziale für die Integration weiterer Einzelhandelsbetriebe gegeben sind.

Dabei handelt es sich um folgende Areale:

- Standort des ehem. Riekenbrauck
- Parkplatz an der Karl-Wildschütz-Straße

An beiden Standorten werden aktuell Planvorhaben verfolgt bzw. diskutiert, die im Kap. 5.5 kommen-tiert und hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept bewer-tet werden.

¹⁷ > 10.000 qm im zentralen Versorgungsbereich bzw. > 5.000 qm in Betrieben über 500 qm

Es ist festzustellen, dass es für eine langfristige Stabilisierung des Branchenmix in der Fröndenberger Innenstadt auch innerhalb der Grenzen des vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereichs ausreichende Flächenpotenziale gibt, sodass keine außerhalb dieses Bereiches liegenden Grundstücke aktiviert werden müssen.

Empfehlungen zur Verbesserung des Branchenmixes

Die Analyse der Nutzungsstrukturen in der Fröndenberger Innenstadt kam unter anderem zu dem Ergebnis, dass der Betriebsformenmix vom kleinteiligen Einzelhandel dominiert wird und nur wenige Ladenlokale über mehr als 100 qm Verkaufsfläche verfügen. Vor diesem Hintergrund wäre es wünschenswert, ergänzend zum Bestand zusätzliche Flächenpotenziale für größere Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt zu erschließen.

Hier sollte das Augenmerk auf die bereits dargestellten innerstädtischen Potenzialflächen (ehem. Riekenbrauck/Parkplatz Karl-Wildschütz-Straße) gerichtet werden. Besonders im Hinblick auf einen zukünftigen Ausbau der L 673 als Innenstadttumgebung kommen diese Areale für die Ansiedlung von kleinflächigen Fachmarktkonzepten aus den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Drogerie, Unterhaltungselektronik, etc. sowie Lebensmittelangeboten durchaus infrage.

Für die Fröndenberger Innenstadt kann festgehalten werden, dass lediglich in wenigen Branchen echte „Magnetbetriebe“ vorhanden sind. Einige für eine Innenstadt dieser Dimension übliche bzw. wünschenswerte „Formate“ des Einzelhandels sind gar nicht vertreten. Ursache der in einigen Sortimentsbereichen relativ niedrigen Bindungsquoten sind demnach sowohl zu geringe Verkaufsflächen als auch Lücken in der Anbieterstruktur.

Mit Blick auf die heutigen Angebotsstrukturen sind für das Hauptzentrum insbesondere folgende Angebotsergänzungen anzustreben:

- Für die Warengruppe der **Nahrungs- und Genussmittel** muss festgehalten werden, dass der am Markt ansässige Aldi-Discounter auf einer nicht länger marktgerechten Verkaufsfläche agiert und diesbezüglich bereits Verlagerungswünsche geäußert hat. Für die Funktion der Innenstadt ist es von großer Bedeutung, diesen Frequenzbringer dauerhaft im Innenstadtbereich zu halten. Eine evtl. Neuansiedlung weiterer Angebote in Form eines zusätzlichen Discounters bzw. eines (kleinen) Vollsortimenters sollte von Seiten der Stadt Fröndenberg/Ruhr positiv begleitet werden, da dadurch der Innenstadtbereich an Attraktivität gewinnen würde. Die Ansiedlung weiterer großflächiger Anbieter im Lebensmittelsegment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollte hingegen unterbleiben, da andernfalls negative Auswirkungen auf die Ortsmitte nicht auszuschließen wären.

- Die wichtigen Leitbranchen **Bekleidung/Wäsche** und **Schuhe/Lederwaren** sind in Fröndenberg/Ruhr seit der Schließung des Modehauses Riekenbrauck deutlich unterrepräsentiert. Die Ansiedlung weiterer inhabergeführter Fachgeschäfte oder Filialisten mit zeitgemäßem Marktauftritt würde zusätzliche Frequenzbringer in die Innenstadt bringen, wovon auch die bereits ansässigen Geschäfte profitieren könnten. Besonders für das Sortiment Schuhe besteht aus Gutachtersicht durchaus Potenzial zur Ansiedlung eines kleinformatigen Fachmarktes (z.B. Deichmann).
- Im Bereich **Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrogeräte** werden die vorhandenen Potenziale ebenfalls bei weitem nicht abgeschöpft. Vor diesem Hintergrund wäre eine Erweiterung des Angebotes, speziell in Verbindung mit dem Bereich Telekommunikation sehr zu begrüßen.
- Die Warengruppe **Spielwaren/Hobby/Basteln** wird ausschließlich auf den entsprechenden Teilflächen von Woolworth, Kik sowie dem „Alternativen Kaufhaus“ angeboten. Eine Ausweitung des Angebotes, vor allem durch die Ansiedlung eines kompetenten Facheinzelhändlers, wäre wünschenswert.
- Auch im Bereich **Uhren und Schmuck** sowie **Sportartikel** sind derzeit defizitäre Verkaufsfächenausstattungen zu verzeichnen. Weitere Facheinzelhändler bzw. eine Ausweitung des Angebotes auf bestehenden Teilflächen würden die aktuelle Angebotssituation sinnvoll ergänzen. Vor allem eine Spezialisierung im Bereich Sportartikel erscheint im Hinblick auf die Positionierung der Gesamtstadt Fröndenberg/Ruhr (Radsport, Golf etc.) empfehlenswert.

Abbildung 28: Hauptzentrum Innenstadt (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Immobilien- und Standortgemeinschaft zur Aufwertung der Innenstadt

Seit Inkrafttreten des neuen ISG-Gesetzes NRW¹⁸ können Kommunen „auf Antrag einer privaten Initiative (Immobilien- und Standortgemeinschaft) durch Satzung Gebiete festlegen, in denen (...) in privater Verantwortung und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren dienen.“¹⁹

Auch in Fröndenberg/Ruhr kann die damit geschaffene Chance zur Aufwertung der Innenstadt genutzt werden, sofern es gelingt, die erforderliche „private Initiative“ zu mobilisieren und die zur Umsetzung erforderlichen Finanzmittel insbesondere seitens der Immobilieneigentümer aufzubringen.

Abbildung 29: Karl-Wildschütz-Straße



Quelle: eigene Fotos

Aus Sicht der BBE bietet es sich insbesondere in der Karl-Wildschütz-Straße an, über eine ISG die zuvor dargestellte Zielsetzung zu verfolgen, den auf der östlichen Seite erweiterten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt lückenlos anzubinden und insgesamt attraktiver zu gestalten. Dabei sollte das ISG-Gebiet nicht zu weit abgegrenzt werden, damit ein möglichst hohes Maß an Interessengleichheit bei den betroffenen Eigentümern erwartet und damit die erforderliche Akzeptanz erreicht werden kann.

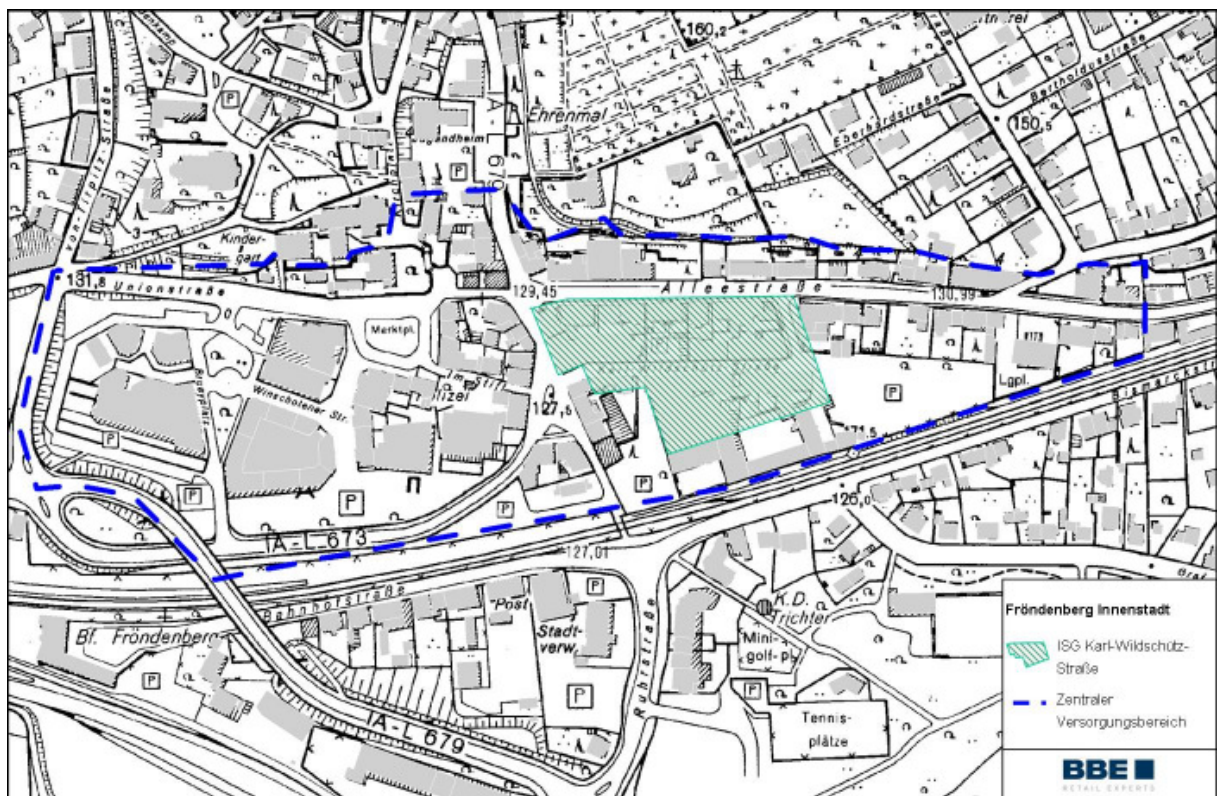
¹⁸ Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10. Juni 2008

¹⁹ Vgl. ISGG NRW § 1

Demnach sollte der Bereich der Karl-Wildschütz-Straße zwischen dem Marktplatz und der gegenwärtig als Parkplatz genutzten Potenzialfläche beteiligt werden, wodurch voraussichtlich rd. 20 Eigentümer relevant würden.

Wesentliche Aufgabe einer „ISG Karl-Wildschütz-Straße“ wäre die Integration der angestrebten Neubebauung des ehemaligen Riekenbrauck-Standortes und des Parkplatzes in den zentralen Versorgungsbereich durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen (Fassaden, Straßenraum) und Aktivierung der Erdgeschosse für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie.

Abbildung 30: Mögliche Immobilien- und Standortgemeinschaft „Karl-Wildschütz-Straße“



Quelle: eigene Erhebungen

5.3 Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

Neben dem Hautzentrum Innenstadt wird die bestehende Nahversorgung durch einige Grundversorgungsstandorte – meist Einzelanbieter – ergänzt. Nachfolgend werden zur weiteren Entwicklung dieser der Nahversorgung dienenden Standorte Empfehlungen ausgesprochen.

Unter versorgungstechnischen Gesichtspunkten wäre eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Versorgung der Fröndenberger Bevölkerung anzustreben. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Begebenheiten mit einem Hauptsiedlungskörper und mehreren kleineren Ortschaften sowie der sich daraus ergebenden fehlenden wirtschaftlichen Tragfähigkeit von jeweils eigenen, der Grundversorgung dienenden Nahversorgungsbetrieben ist dies allerdings nicht zu realisieren.

Daraus ergibt sich die grundlegende Handlungsempfehlung, in den kleineren Ortschaften keine größeren neuen Nahversorgungsstandorte zu schaffen. Allenfalls sind kleinflächige „Läden zur Gebietsversorgung“ oder „Hofläden“ in begründeten Ausnahmefällen möglich (Verkaufsfläche jeweils max. 200 qm).

5.3.1 Grundversorgungsstandort Alleestraße (Edeka)

Der Grundversorgungsstandort Alleestraße wird maßgeblich von dem im Frühjahr 2007 eröffneten Edeka Verbrauchermarkt bestimmt. Zusätzlich sind im Vorkassenbereich eine Bäckerei, ein Blumen-geschäft sowie ein Kiosk ansässig. Die Gesamtverkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf rd. 1.800 qm. Davon entfallen rd. 1.700 qm auf den Edeka Verbrauchermarkt inkl. eigener Getränkeabteilung.

Abbildung 31: Grundversorgungsstandort Alleestraße (Fotos)



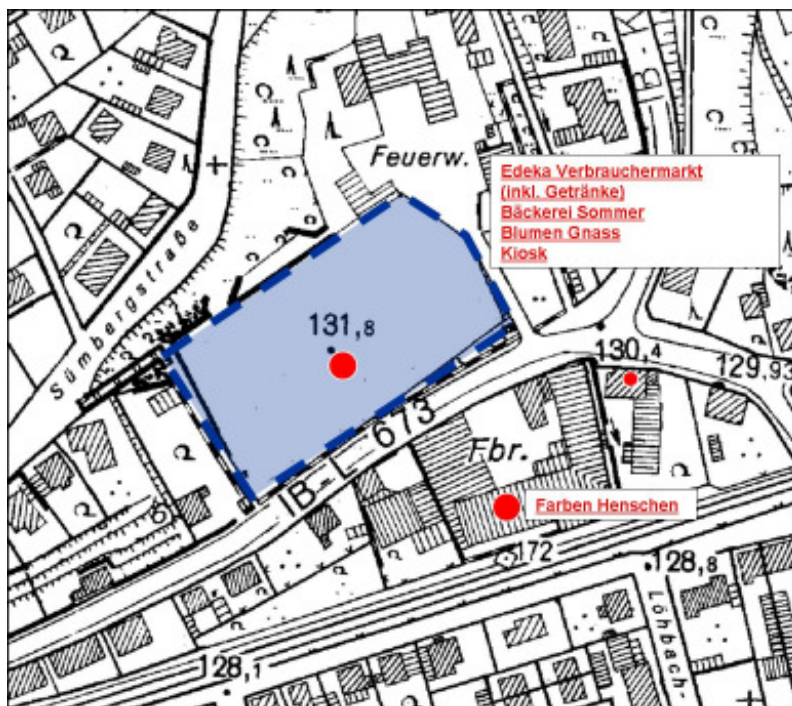
Quelle: eigene Fotos

Als mit Abstand größtem Lebensmittelanbieter im Fröndenberger Stadtgebiet handelt es sich um einen im Vergleich sehr starken Grundversorgungsstandort, der nicht nur eine Nahversorgungsfunktion für einen großen Teil von Fröndenberg-Mitte übernimmt – etwa durch die Bahnlinie, die Eulenstraße, die Gesamtschule, das Justizvollzugskrankenhaus und die Körnerstraße abgegrenzt – sondern auch in begrenztem Umfang als Frequenzbringer der Innenstadt fungiert, da die räumliche Nähe zum zentralen Versorgungsbereich²⁰ Koppelungskäufe zumindest begünstigt. Daneben ist auch

zentralen Versorgungsbereich²⁰ Koppelungskäufe zumindest begünstigt. Daneben ist auch das Wohngebiet „Westicker Heide“ dem Grundversorgungsstandort Alleestraße funktional zuzuordnen.

Aufgrund der hohen Relevanz der nahversorgungsrelevanten Warengruppen für die Ortsmitte ist bei Bedarf allenfalls eine unwesentliche Verkaufsflächenerweiterung zu vertreten, da ansonsten eine Gefährdung der Ortsmitte zu erwarten ist. Damit ist gleichzeitig eine Ansiedlung zusätzlicher Betriebe – etwa eines Discounters – an diesem Standort auszuschließen.

Abbildung 32: Grundversorgungsstandort Alleestraße (Edeka)



Quelle: eigene Darstellung

5.3.2 Grundversorgungsstandort Dellwig / Hauptstraße

Der Dellwiger Grundversorgungsstandort wird wesentlich von dem dort ansässigen Rewe-Supermarkt getragen, in dem auch eine Bäckerei im Vorkassenbereich vorhanden ist. Darüber hinaus ist der Bau eines Getränkemarktes mit rd. 400qm Verkaufsfläche in direkter Nachbarschaft zu dem bestehenden Supermarkt angedacht. Daneben befinden sich im näheren Standortumfeld eine Apotheke, ein Kiosk, ein Blumenladen sowie ein kleinteiliges Einrichtungsgeschäft.

²⁰ Entfernung Edeka-Marktplatz: Luftlinie rd. 600 Meter

Der vorhandene Supermarkt übernimmt für den westlichen Teil des Stadtgebietes von Fröndenberg/Ruhr in etwa die Stadtteile Dellwig, Langschede, Ardey – die Nahversorgungsfunktion. Mangels eigener Angebote werden auch die Stadtteile Altendorf und Strickherdicke diesem Grundversorgungsstandort funktional zugeordnet.

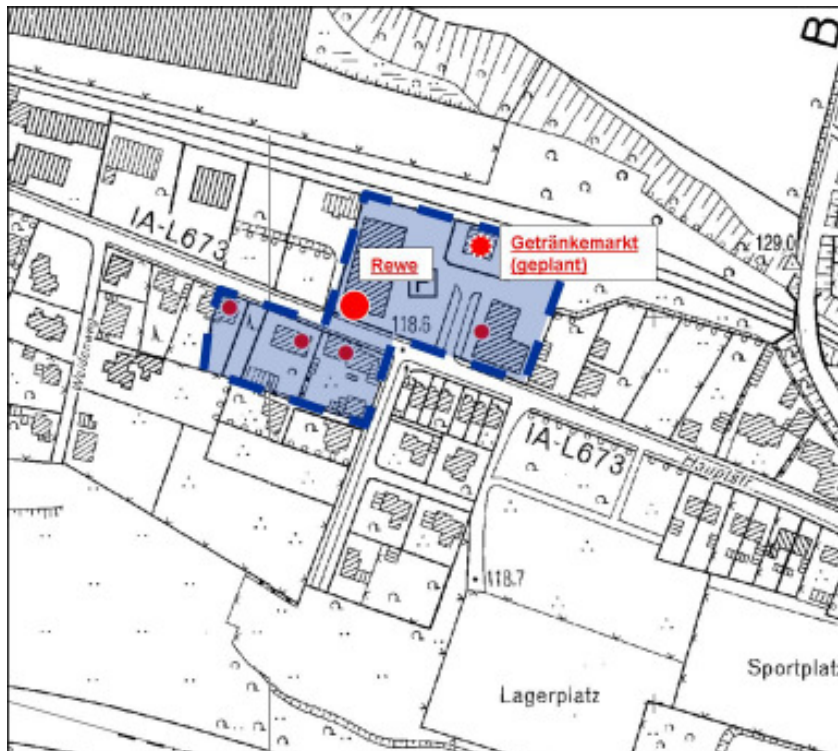
Abbildung 33: Grundversorgungsstandort Dellwig / Hauptstraße (Foto)



Quelle: eigene Fotos

Eine ggf. aus betrieblichen Gründen erforderliche unwesentliche Erweiterung im Rahmen des Bestandsschutzes ist dem Rewe-Supermarkt zuzugestehen, eine Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte an diesem Standort würde jedoch die einem Grundversorgungsstandort zugewiesene Funktion deutlich überschreiten.

Abbildung 34: Grundversorgungsstandort Dellwig / Hauptstraße



Quelle: eigene Darstellung

5.3.3 Grundversorgungsstandort Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße

Der vorhandene Discounter (Penny) übernimmt eine begrenzte lokale Versorgungsfunktion für den südöstlichen Teil des Stadtbezirks Fröndenberg-Mitte bzw. die Ortslage Westick, abzugrenzen etwa durch die Körnerstraße, die Westicker sowie die Graf-Adolf-Straße und das Gewerbe- und Industriegebiet.

Aufgrund der erst vor kurzem erfolgten Verlagerung des Penny-Marktes auf das Nachbargrundstück bei gleichzeitiger Vergrößerung auf rd. 790 qm Verkaufsfläche ist eine nochmalige Erweiterung in naher Zukunft auszuschließen, zumal nach dem aktuellen Bebauungsplan nicht zulässig. Durch den Umzug/Neubau des Penny-Marktes sowie die Verlagerung des ebenfalls dort ansässigen Trinkgut-Getränkemarktes ins westliche Stadtgebiet steht die vormals genutzte Immobilie derzeit fast vollständig leer. Lediglich ein Bäcker sowie ein SB-Bankautomat sind gegenwärtig dort eingemietet.

Abbildung 35: Grundversorgungsstandort Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße (Fotos)

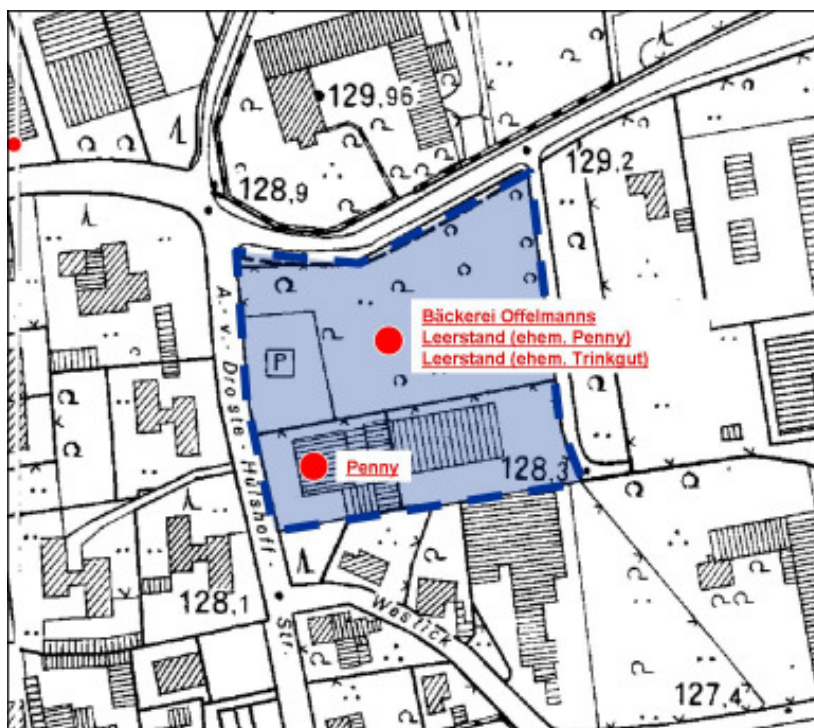


Quelle: eigene Fotos

Die somit vorhandenen Flächenpotenziale könnten durch die Wiederansiedlung eines (kleineren) Getränkemarktes genutzt werden.

Aus Gutachtersicht ist eine Nachfolgenutzung durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu favorisieren.

Abbildung 36: Grundversorgungsstandort Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße



Quelle: eigene Darstellung

5.3.4 Ergänzungsstandort Wilhelm-Feuerhake-Straße

Das gegenwärtige Versorgungsnetz, bestehend aus dem Hauptzentrum Innenstadt sowie den zuvor dargestellten Grundversorgungsstandorten, wird durch den Standortverbund von Lidl-Discounter und Trinkgut Getränkemarkt an der Wilhelm-Feuerhake-Straße ergänzt. Aufgrund der fast ausschließlichen Ansprache von autoorientierten Kunden, wird diesem Standort keine Nahversorgungsfunktion zugewiesen.

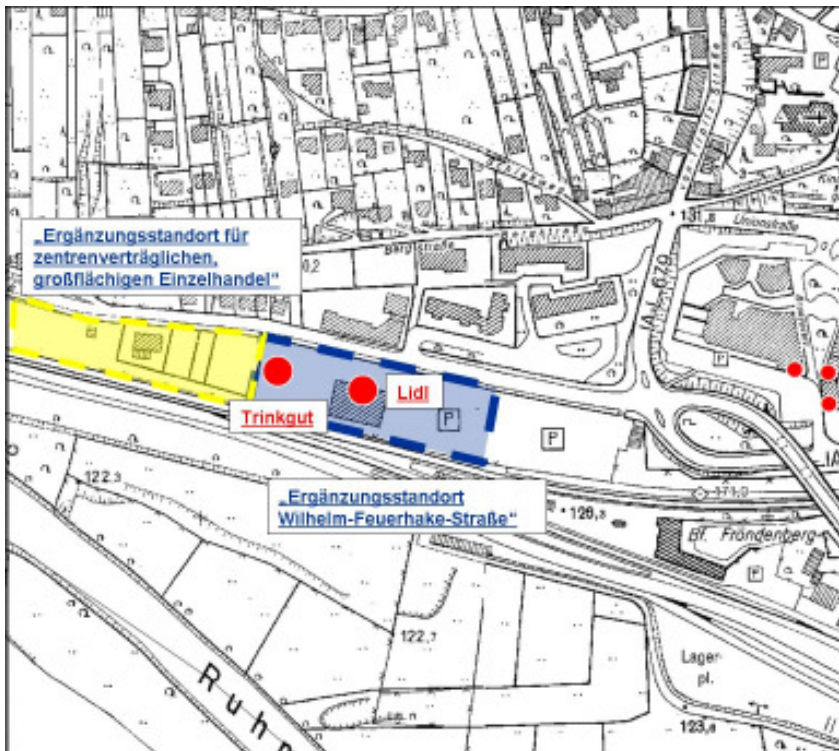
Abbildung 37: Ergänzungsstandort Wilhelm-Feuerhake-Straße (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Aus Sicht der Gutachter besteht demzufolge kein städtebaulich begründeter Schutzanspruch der dort ansässigen Lebensmittelanbieter, sollte es bspw. durch eine Neuansiedlung eines Discounters/Vollsortimentsbetriebes zu einer deutlichen Verkaufsflächenzunahme innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Fröndenberg/Ruhr kommen. Eine evtl. Entwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist grundsätzlich vorrangig. Der weitere Ausbau dieses Standortes für nahversorgungsrelevante Sortimente ist aufgrund der Konkurrenzbeziehung zur Ortsmitte nicht zu empfehlen.

Abbildung 38: Ergänzungsstandort Wilhelm-Feuerhake-Straße



Quelle: eigene Darstellung

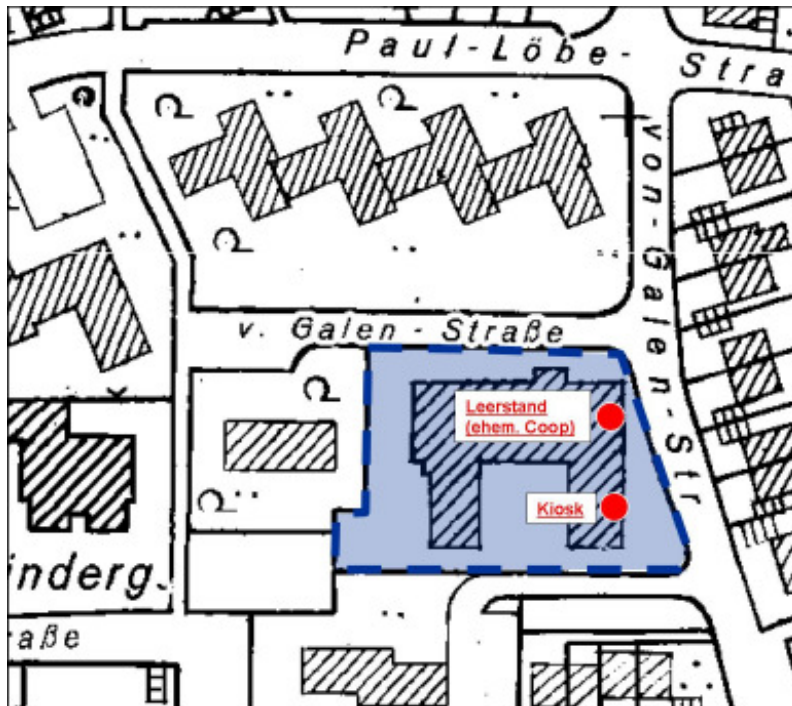
5.3.5 Potenzialstandort (Grundversorgung) Mühlenberg

In der ehemals durch einen kleinen Supermarkt (Coop-Lebensmittelmarkt) genutzten Immobilie im Bereich des Mühlenbergs bietet sich die Möglichkeit zur Realisierung eines weiteren Grundversorgungsstandortes. Derzeit wird dieser Standort mit einem potenziellen Investor diskutiert. Dort geht es um die Ansiedlung eines kleinflächigen Vollsortimentsbetriebes (siehe 5.5.4).

Seit der zuvor vorhandene Coop-Lebensmittelmarkt geschlossen wurde, erfüllt der Standort Mühlenberg die Anforderungen an einen Grundversorgungsstandort nicht mehr. Für die in diesem Bereich lebende Bevölkerung stellt der zentral gelegene Aldi-Discounter bzw. der Lidl-Discounter an der Wilhelm-Feuerhake-Straße die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten dar. Allerdings sind dabei nicht nur erhebliche räumliche, sondern auch topographische Distanzen zu überwinden.

Vor diesem Hintergrund ist das diskutierte Planvorhaben uneingeschränkt zu befürworten, da die wohnortnahe Versorgung in diesem Bereich wieder hergestellt werden würde.

Abbildung 39: Potenzialstandort (Grundversorgung) Von-Galen-Straße



Quelle: eigene Darstellung

5.4 Empfehlungen zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr verfügt heute über keinen Besitz an großflächigen Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die einzigen großflächigen Betriebe sind dem Lebensmittelsortiment zuzuordnen. Bei den größten Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt es sich um Blumen Schwarzkopf sowie Farben Henschen (beides Alleestraße) sowie den Raiffeisenmarkt in der Ruhrstraße.

Der mit diesem Konzept vorgeschlagene Ergänzungsstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel an der Wilhelm-Feuerhake-Straße ist aus Sicht der Gutachter unter standortseitigen Gesichtspunkten und der Flächendimensionierung durchaus geeignet, entsprechende Fachmarktnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen.

Im Falle konkreter Ansiedlungersuche sollte die Stadt Fröndenberg/Ruhr mittels geeigneter Bebauungspläne aber sicherstellen, dass ausschließlich Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und begrenzten Randsortimenten (max. 10 % der Verkaufsfläche) realisiert werden können.

5.5 Beurteilung einzelhandelsrelevanter Planvorhaben

5.5.1 Standort ehem. Riekenbrauck

Das Textilkaufhaus Riekenbrauck war lange Zeit der frequenzerzeugende Betrieb in der Fröndenberger Innenstadt, befand es sich doch lediglich 70 m entfernt vom Marktplatz und somit im der Innenstadt zugewandten Teil der Karl-Wildschütz-Straße. Auf einer Fläche von rd. 1.600 qm wurde ein umfangreiches Textilangebot in zentraler Lage vorgehalten.

Die seit der Schließung des ehemaligen Kundenmagneten Riekenbrauck leerstehende Immobilie wurde zwischenzeitlich von einem Investor gekauft. Dieser hat ein Nutzungskonzept entwickelt, das den Abriss des ehemaligen Riekenbrauck-Gebäudes vorsieht. Auf der entstehenden Fläche ist ein dreigeschossiger, U-förmiger Gebäudekomplex vorgesehen, der vornehmlich seniorengerechtes Wohnen auf rd. 2.300 qm bzw. rd. 35 Eigentumswohnungen vorsieht. Darüber hinaus soll die erste Etage des neuen Gebäudes in erster Linie durch Gewerbenutzungen belegt werden – die vorliegenden Planungen sehen eine Fläche von rd. 600 – 700 qm u.a. auch für Einzelhandelsnutzungen vor.

Der Presse konnte Ende 2008 allerdings entnommen werden, dass sich die Vermarktung der Seniorenwohnungen als „problematisch“ gestaltet und infolgedessen ein alternatives Nutzungskonzept seitens des Investors erarbeitet wurde. Dieses sieht statt mehrerer kleiner Geschäftseinheiten im Untergeschoss nun ein großes Ladenlokal mit einer Verkaufsfläche von „über 1.000 qm“ zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters vor. Dieser Plan impliziert allerdings eine größere Stellplatzkapazität und folglich ein höheres Parkraumangebot gegenüber den ursprünglichen Planungen.

Von Bedeutung für die Entwicklung des gesamten Bereiches, insbesondere der östlichen Innenstadt, ist die geplante L 673n. Dabei handelt es sich um die Fortführung der südlich der Innenstadt in West-Ost-Richtung verlaufenden Wilhelm-Feuerhake-Straße, die zur Zeit in etwa auf Höhe der Aldi-Filiale nach Norden abknickt und auf den Marktplatz führt. Die Pläne sehen stattdessen eine Weiterführung der Straße in östlicher Richtung vor, die im Bereich des heute dort ansässigen Blumengeschäftes Schwarzkopf auf die Alleestraße führen würde. Auf eine weiterhin bestehende Befahrbarkeit der Achse Marktplatz/Karl-Wildschütz-Straße für den motorisierten Individualverkehr könnte dann verzichtet werden.

Abbildung 40: Ehemalige Riekenbrauck-Immobilie



Quelle: eigene Fotos

Laut Aussage der Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Behörde erging der Planfeststellungsbeschluss für den Bau der L 673n im Herbst 2007. Zur Zeit ist allerdings ein Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht Arnsberg anhängig.

Die Neubebauung des ehemaligen Riekenbrauck-Areals und des östlich gelegenen Parkplatzes sind von dieser Planung insofern direkt betroffen, als die bebaubaren Flächen nach den vorliegenden Plänen geringer werden, andererseits aber eine unmittelbare Erschließung ermöglicht wird und eine deutlich bessere Sichtbarkeit gegeben ist. Dies ist für potenzielle Investoren ein entscheidendes Kriterium.

5.5.2 Parkplatz Karl-Wildschütz-Straße

Bei dem zur Diskussion stehenden Areal handelt es sich hauptsächlich um einen öffentlichen genutzten Parkplatz am östlichen Ende der Karl-Wildschütz-Straße. Über diese ist er sowohl an die Fröndenberger Innenstadt bzw. den Marktplatz als auch die nördlich gelegene Alleestraße angeschlossen und auch anfahrbar. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt rd. 200 Meter, die Alleestraße ist rd. 50 Meter entfernt. Die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche beläuft sich auf rd. 2.800 qm.

Vorliegende Planungen aus dem Jahr 2007 sehen die Einbeziehung mehrerer an die Alleestraße angrenzender Grundstücke vor, so dass sich die zur Verfügung stehende Gesamtfläche auf rd. 4.300 qm addiert.

Auf diesem Areal ist ein mehrstöckiges Geschäftsgebäude geplant, für das bereits im Jahr 2007 eine Bauvoranfrage genehmigt worden ist. Insgesamt beläuft sich die dort projektierte Gewerbefläche auf rd. 2.500 qm, wovon rd. 800 qm für einen Discounter vorgesehen sind. Der Presse ist zu entnehmen, dass sowohl der Lebensmitteldiscounter Plus als auch ein Discounter für Kleidung und Schuhe Interesse für die Immobilie gezeigt haben und sogar bereits Mietverträge unterschrieben hätten.²¹

Allerdings ist Klage gegen die genehmigte Bauvoranfrage eingereicht worden – ein Verfahren am zuständigen Verwaltungsgericht anhängig. Bis zu einer endgültigen Entscheidung werden die Planungen aller Voraussicht nach nicht weiterverfolgt werden.

Auch hier gilt die Erschließung über die neue L 673n als wesentliches Kriterium für eine Investitionsbereitschaft. Allerdings ist nach den vorliegenden Planskizzen von einer deutlichen Verkleinerung der für eine Bebauung noch verfügbaren Grundfläche auszugehen. Möglicherweise lassen sich Pläne für einen Discounter unter diesen Umständen nicht mehr realisieren.

Aus Sicht der BBE sollte dies aber die Realisierung der vorgesehenen Trasse – vorbehaltlich sonstiger Argumente zu diesem Thema – nicht in Frage stellen. Die Aufwertung der Karl-Wildschütz-Straße wird nur über eine verbesserte Erschließung möglich sein, die wiederum die Realisierung der L 673n voraussetzt.

5.5.3 Verlagerung der Aldi-Filiale

Die Aldi-Filiale in der Stadtmitte von Fröndenberg/Ruhr ist derzeit als Hauptfrequenzbringer des Einzelhandels zu bezeichnen. Die Bedeutung der Aldi-Filiale für die Innenstadt lässt sich von daher nicht auf die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfes beschränken, vielmehr ist nochmals auf die Magnetfunktion für den gesamten Innenstadtbereich hinzuweisen.

Bereits mehrfach wurde in diesem Gutachten auf die geringe und nicht mehr marktgerechte Verkaufsflächenausstattung der zentral gelegenen Aldi-Filiale am Marktplatz eingegangen. Gleichzeitig sind in der bestehenden Immobilie keine Erweiterungsoptionen vorhanden, so dass der Betreiber schon vor einigen Jahren eine Verlagerung des Aldi-Marktes thematisiert hat.

²¹ Quelle: Der Westen, Zeitungsartikel vom 23.10.2007; online abrufbar unter www.derwesten.de

Abbildung 41: Derzeitiger/evtl. zukünftiger Aldi-Standort



Quelle: eigene Fotos

Im Laufe der Zeit sind dabei mehrere Standorte diskutiert worden. Zum einen handelt es sich hierbei um außerhalb des Innenstadtbereichs gelegene Areale. So hat man sich sowohl mit dem Gelände der Kronenburg als auch mit einer Verlagerung nach Menden an die Fröndenberger Straße auseinander gesetzt. Auf der anderen Seite wurden auch immer wieder Verlagerungsmöglichkeiten innerhalb der Stadtmitte erörtert. So wurde zuletzt ein Umzug in die Immobilie des ehemaligen Edeka Isselmarkts am Bruayplatz öffentlich diskutiert und letztlich auch als Verlagerungszielstandort für den Aldi-Discounter bestätigt. Noch im laufenden Jahr wird demnach der Lebensmitteldiscounter an den Bruayplatz umziehen und somit in der Fröndenberger Stadtmitte erhalten bleiben.

Zwar bleibt die eventuelle Nachvermietung des bisherigen Aldi-Ladenlokals in erster Linie Sache des Eigentümers. Aus Sicht der BBE bietet sich aber die Ansiedlung (bzw. Verlagerung) eines Drogeriemarktes an, alternativ anderer innenstadtrelevanter Fachmarktformate (Bekleidung oder Schuhe). Diesbezüglich sind die aktuellen Verhandlungen mit einem Drogeriemarktanbieter als äußerst positiv zu bewerten.

5.5.4 Lebensmittelmarkt (Mühlenberg)

Das bereits im vorangegangenen Kapitel dargelegte Planvorhaben sieht im Bereich des Mühlenbergs die (Wieder-)Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelvollsortimenters vor. Bei der anvisierten Immobilie handelt es sich um ein gegenwärtig leerstehendes und ehemals durch einen Coop-Lebensmittelmarkt genutztes Ladenlokal in der Von-Galen-Straße.

Bei einer unterstellten Verkaufsfläche von max. rd. 500 qm kann unter der vorgefundenen Standort- und Wettbewerbssituation nur von einem Gesamtumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,9 bis 1,1 Mio. € ausgegangen werden. Dabei wird nicht Kaufkraft von außerhalb gebunden, sondern ausschließlich ein Teil der zurzeit abfließenden Kaufkraft des Wohngebietes Mühlenberg zurückgeholt. Zwar sind durch die Neuansiedlung Wettbewerbswirkungen durch Umsatzverlagerungen u.a. zu Lasten der nahe gelegenen Lebensmittelstandorte (Aldi/Lidl/Edeka) zu erwarten, allerdings bewegen sich diese auf so geringem Niveau, dass die Betriebsaufgabe einzelner Lebensmittelanbieter ausgeschlossen werden kann.

Abbildung 42: Potenzialstandort am Mühlenberg



Quelle: eigene Fotos

Durch das Planvorhaben käme es zu einem Ausgleich des bisherigen Versorgungsdefizites im Nordwesten Fröndenburgs und würde insofern einer Verbesserung der wohnortnahen Bevölkerung im Bereich zwischen Mühlenbergstraße, Paul-Löbbecke-Straße und Nordstraße sowie den Wohngebieten im Bereich der Springstraße dienen.

In diesem Sinne würde durch die Realisierung das derzeit bestehende Nahversorgungsnetz der Stadt Fröndenburg/Ruhr um einen weiteren Grundversorgungsstandort ergänzt werden. Aufgrund des hohen Wohngebietsbezuges und der aktuell defizitären Nahversorgungssituation in diesem Bereich wäre eine Realisierung des Planvorhabens zu begrüßen.

5.6 Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Zentrenkonzeption erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente. Denn nur so wird es gelingen, die aus unternehmerischer Sicht am Standort Fröndenberg/Ruhr zusätzlich wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzungen auf diejenigen Standorte zu lenken, die sich städtebaulich bestmöglich in das Siedlungsgefüge einordnen.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden grundlegende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen.

5.6.1 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei **zentrenrelevanten Sortimenten** sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereich einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz soll der Belebung der Hauptgeschäftslage dienen und diese weiter stärken.

Nur in begründeten Ausnahmefällen sollen kleinflächige „Läden“ auch außerhalb möglich sein. Dies können einerseits der Versorgung des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes dienende nahversorgungsrelevante Betriebe sein – etwa ein Kiosk oder eine Bäckereifiliale – oder spezialisierte Anbieter mit einem sehr engen Sortiment und einer besonderen Zielgruppe – etwa ein Blumengeschäft in Friedhofsnähe.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität
- eine hohe Flächenproduktivität
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind)

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Eine Beschränkung solcher Angebote ausschließlich auf die größeren Zentren würde die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken. Insofern können bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nahversorgungsrelevante Sortimente auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen.

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere in den Zentren von Klein- und Mittelstädten können kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen. Auch in Fröndenberg/Ruhr ist dies der Fall. So ist beispielsweise der Aldi-Discounter als wichtiger Magnetbetrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu betrachten. Insofern weisen nahversorgungsrelevante Waren für die Stadt Fröndenberg/Ruhr auch eine hohe Zentrenrelevanz auf.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf Basis grundsätzlicher Überlegungen definiert wurden (u. a. „Kölner Liste“).

Eine allgemeingültige Aufstellung genügt jedoch der aktuellen Rechtsprechung zufolge nicht den Anforderungen, die etwa an textliche Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung zu stellen sind. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht-integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es beispielsweise nach Ansicht des OVG Münster ausdrücklich einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Dabei gibt es erfreulicherweise keine grundsätzlichen Zweifel daran, dass das Ziel der Erhaltung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion einer Innenstadt zur städtebaulichen Rechtfertigung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten herangezogen werden darf²².

Mit der Novellierung des LEPro NRW ist den Kommunen die Aufgabe zugewiesen worden, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eigenverantwortlich festzulegen. Allerdings sind dabei die in der Anlage zum neu eingefügten § 24 a benannten „Zentrenrelevanten Leitsortimente“ zu beachten, die damit als Ziel der Landesplanung zu interpretieren sind.

Demzufolge sind folgende **Leitsortimente** grundsätzlich als **zentrenrelevant** definiert:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto, Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Für einen großen Teil des gesamten Sortimentsspektrums ist die Zentrenrelevanz unter Würdigung der oben skizzierten Kriterien demnach unstrittig. Weiter gehende Festlegungen können und sollten unter Würdigung der ortsspezifischen Gegebenheiten getroffen werden.

²² Vgl. Schmitz / Federwisch (Hrsg.): Einzelhandel und Planungsrecht (2005), S. 165

Für die **Sortimentsgruppe Einrichtungszubehör** eröffnet der neue Einzelhandelserlass explizit die Möglichkeit für die Gemeinden anhand der Prüfung der ortspezifischen Gegebenheiten in einer Einzelfallbetrachtung einzelne Teilsortimente ggf. als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Im einzelnen betrifft dies die Warengruppen:

- Teppiche (Rollware und Einzelware)
- Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
- Matratzen/Bettwaren
- Bilder/Bilderrahmen/Spiegel
- Tapeten

Der neue § 24 a LEPro NRW verzichtet auf die Vorgabe nahversorgungsrelevanter Sortimente, die in jedem Fall von den Kommunen zu bestimmen sind. Als nahversorgungsrelevant gelten üblicherweise die Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik

Von den Vorschlägen Landesplanung ausgehend, wird auch für die Stadt Fröndenberg/Ruhr eine differenzierte Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste darstellt. Übertragen auf die Stadt Fröndenberg/Ruhr ist die Sortimentszuordnung wie folgt zu beurteilen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Kriterien für die Nahversorgungsrelevanz von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren werden auch in Fröndenberg/Ruhr erfüllt. Sie decken den Grundbedarf jedes Haushaltes ab und werden häufig eingekauft.

Zentrenrelevante Leitsortimente

Die in der Anlage des § 24a LEPro dargestellten Leitsortimente sind bei der Festlegung der ortsspezifischen Sortimentsliste zu beachten. Sie gelten uneingeschränkt als zentrenrelevant, so dass hier von Seiten der Kommunen keine Abweichungen möglich sind.

Optional zentrenrelevante Sortimente

Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelserlasses gelten die o.g. Untergruppen des Sortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ als optional zentrenrelevant, abhängig von den ortsspezifischen Gegebenheiten. Die aufgeführten Sortimente erfüllen in Fröndenberg/Ruhr nicht die Kriterien der Zentrenrelevanz und sind in den Ortsmitten in keinem nennenswerten Umfang vertreten.

Die Sortimente Schnittblumen und Fahrräder werden nicht als Leitsortiment i.S.d. § 24a LEPro betrachtet und sind somit ebenfalls anhand der ortsspezifischen Gegebenheiten hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz zu prüfen. Schnittblumen werden derzeit im gesamten Stadtgebiet v.a. von kleinteiligem Facheinzelhandel angeboten. Allerdings ist eine gewisse Konzentration im zentralen Versorgungsbereich auszumachen, so dass Schnittblumen für Fröndenberg/Ruhr das Kriterium der Zentrenrelevanz erfüllen. Großflächige (> 800 qm) oder größere Neuansiedlungen (> 400 qm) in diesem Sortiment sollten nur im zentralen Versorgungsbereich erfolgen. Kleinteiliger Facheinzelhandel mit Kernsortiment Schnittblumen ist dagegen in begründeten Ausnahmefällen (Beispiel Friedhof, siehe oben) auch außerhalb zulässig.

Fahrräder erfüllen in Fröndenberg/Ruhr nicht diese Kriterien. Sie werden in zentralen Versorgungsbereichen nur in untergeordnetem Maße angeboten und sind daher aus Sicht der Gutachter als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

5.6.2 Fröndenberger Liste zur Definition der nahversorgungs-, zentren- sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Zusammengefasst ergibt sich nach den Empfehlungen der Gutachter für die Stadt Fröndenberg/Ruhr folgende Sortimentsliste:

Abbildung 43: Fröndenberger Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.73	Apotheken
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.52.3	Kfz-Zubehör
aus 47.53	Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte - Großgeräte (u.a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Gartenbedarf, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

5.6.3 Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Innenstadt zu erreichen, wird der Stadt Fröndenberg/Ruhr mit dem vorliegenden Konzept unter anderem empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu treffen.

Dazu sind der Stadt Fröndenberg/Ruhr weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Wie das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klarstellt, lässt § 1 Abs. 9 BauNVO auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe²³ begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

²³ Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 5.6.4.

5.6.4 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe nach LEPro (§ 24a), dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat sich das Bundesverwaltungsgericht zur Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich geäußert. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.

- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.

Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls

- einen eigenen Eingang,
 - eine eigene Anlieferung und
 - eigene Personalräume haben sowie
 - unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.
- Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z.B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 qm überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 qm Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 qm Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig dafür, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z.B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d.h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 qm Geschossfläche unter 800 qm liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z.B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB –also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes- kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z.B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ wird im neuen Einzelhandelserlass im Kap. 4.2.4 ausgeführt, dass

für Sondergebiete die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden muss. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d.h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Ver-

kaufsfächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. [...]

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsfächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsfächen selbst festsetzen (BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07).

5.6.5 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'verträglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente basieren.

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich verträgliche Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie auch von der örtlichen Situation ab.

Laut § 24a LEPro ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht integrierten Standorten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 2.500 qm zu beschränken. Sollten zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben an einem Standort realisiert werden und beträgt deren Gesamtverkaufsfläche zusammen mehr als 50.000 qm, darf der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente insgesamt maximal 5.000 qm betragen.

5.6.6 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist der Stadt Fröndenberg/Ruhr nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte²⁴.

In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbege-

²⁴ Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

bietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Fröndenberg/Ruhr empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

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

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

5.6.7 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes beruhen können.

Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass jeweils der Gebietscharakter gewahrt bleibt, was einem generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wohl entgegenstehen dürfte.

5.6.8 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

Die Anwendung des neuen Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen auch von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)²⁵.

²⁵ zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

5.6.9 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

(1) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur noch in dem abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich zuzulassen. Hierbei werden großflächige Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf das Hauptzentrum Fröndenberg/Ruhr verwiesen.

(2) Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches durch Bebauungspläne mit Mischgebiets- oder ggf. Sondergebietsfestsetzungen gemäß § 7 BauNVO oder über Festsetzungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.

(3) Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches nur an städtebaulich geeigneten Standorten zuzulassen. Als Ergänzungsstandort für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel wurde im Rahmen dieses Gutachtens das Areal südlich der Wilhelm-Feuerhake-Straße und westlich des bestehenden Standortverbundes von Lidl-Discountmarkt und Trinkgut-Getränkemarkt vorgeschlagen. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 2.500 qm zu beschränken. Bei einem Ausbau vorhandener Standorte dürfen zentrenrelevante Randsortimente über den Bestand hinaus nur noch in einem eng begrenzten Umfang zugelassen werden.

(4) Um Schädigungen des Zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind in Gewerbegebieten auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind. Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk). Auch sind Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden

Betrieben sowie Handwerksbetrieben zuzulassen, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

(5) In Mischgebieten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zugelassen werden, wenn deren Ansiedlung die Entwicklung des Zentrums nicht gefährdet.

(6) In Wohngebieten sollten nur noch Läden für die Gebietsversorgung wie Nachbarschaftsläden, Lebensmittel SB-Geschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Kioske zugelassen werden.

(7) Vorhandene Bebauungspläne sind daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.

(8) Für den unbeplanten Innenbereich sind Bebauungspläne aufzustellen, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten. Dabei ist auch zu prüfen, ob als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB Anwendung finden können. Danach ist es möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen zu treffen, um den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln.

- - -

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung erlaubt.
