

Einzelhandelskonzept für die Stadt Meinerzhagen

- Endbericht -

10. April 2014



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341 92723943

Hörder Hafensstraße 11
44263 Dortmund
fon **0231.8626890**
fax **0231.8626891**

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0721.14512262
fax 0721.14512263
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Bauass. Dipl.-Ing. Tim Stein
M.Sc. Torben Döring

Dortmund, 10. April 2014

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	9
2.4 Landesplanerische Regelungen	9
3 Methodik	9
4 Markt- und Standortanalyse	17
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
4.2 Angebotsanalyse	20
4.3 Nachfrageanalyse	24
4.4 Bewertung des Einkaufsstandortes Meinerzhagen aus Kundensicht	29
4.5 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Meinerzhagen	30
4.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Meinerzhagen	31
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	34
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	34
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	34
5.1.2 Methodik und Berechnung	35
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Meinerzhagen	42
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Meinerzhagen	44
6 Einzelhandelskonzept für Meinerzhagen	46
6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Meinerzhagen	46
6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Meinerzhagen	48
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum	49
6.2.2 Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht	57
6.2.3 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	59

6.2.4	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Meinerzhagen_____	66
6.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Valbert_____	68
6.4	Das Nahversorgungskonzept_____	71
6.4.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Meinerzhagen_____	71
6.4.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Meinerzhagen_____	75
6.5	Konzept für ergänzende Standortbereiche in Meinerzhagen_____	79
6.5.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standortbereichen	79
6.5.2	Sonderstandort Darmcher Weg_____	80
6.5.3	Sonderstandort Oststraße _____	82
6.6	Sortimentsliste für die Stadt Meinerzhagen _____	84
6.6.1	Rechtliche Anforderungen _____	85
6.6.2	Methodische Herleitung _____	85
6.6.3	Sortimentsliste für die Stadt Meinerzhagen („Meinerzhagener Liste“)_	90
6.7	Ansiedlungsleitsätze _____	93
6.7.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze _____	94
6.7.2	Ansiedlungsleitsätze _____	95
6.8	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen _____	98
7	Schlusswort _____	103
	Literatur- und Quellenverzeichnis_____	I
	Abbildungsverzeichnis _____	II
	Tabellenverzeichnis_____	IV
	Glossar _____	V

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH.....	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera
EW	Einwohner
DL.....	Dienstleitungen
gem.	gemäß
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden

niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖV	Öffentlicher Personenverkehr
o. g.	oben genannte
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	Satz
s.....	siehe
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung und Ergebnisübersicht

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

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Meinerzhagen beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Meinerzhagen und Nahversorgungszentrum Valbert stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung und Sonderstandorte in Meinerzhagen definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Meinerzhagen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Meinerzhagen für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potentiale der Einzelhandelsstruktur in Meinerzhagen:

- Die Stadt Meinerzhagen verfügt mit rd. 1,63 m² VKF/ EW im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,4 m² VKF/ EW) über quantitativ gute Ausstattungswerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot. Mittelzentren weisen jedoch regelmäßig Verkaufsflächenausstattungen oberhalb von 2,0 m² VKF/ EW vor.

- Das Innenstadtzentrum von Meinerzhagen zeichnet sich durch einen hohen Anteil von inhabergeführten und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben aus – rd. 54 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe sind dort ansässig, welche jedoch nur einen Anteil von rd. 26 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen.
- Die lokale Einkaufsorientierung in Meinerzhagen ist im kurzfristigen Bedarfsbereich überwiegend als angemessen zu bezeichnen, im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist diese jedoch punktuell steigerbar.
- Die Nahversorgungsstruktur der Stadt Meinerzhagen ist sowohl räumlich als auch quantitativ als gut zu bewerten.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Meinerzhagen:

- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 83 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Meinerzhagens als Mittelzentrum als niedrig zu bewerten.
- Das Innenstadtzentrum zeichnet sich überwiegend durch eine kleingliedrige Ladenstruktur aus, so dass Betriebsansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben erschwert werden.
- Nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der Sonderstandort Oststraße verfügt über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 12 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche mit einem hohen Anteil in klassischen zentrenrelevanten Sortimenten (wie z.B. Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren).

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Meinerzhagen folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen empfohlen:

1. Stärkung der Zentren
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
3. Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Meinerzhagen entwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Meinerzhagener Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) aufgestellt. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabensspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen

nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Belange der Händlerschaft in Meinerzhagen Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen

Versorgungsbereiche der Stadt Meinerzhagen bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

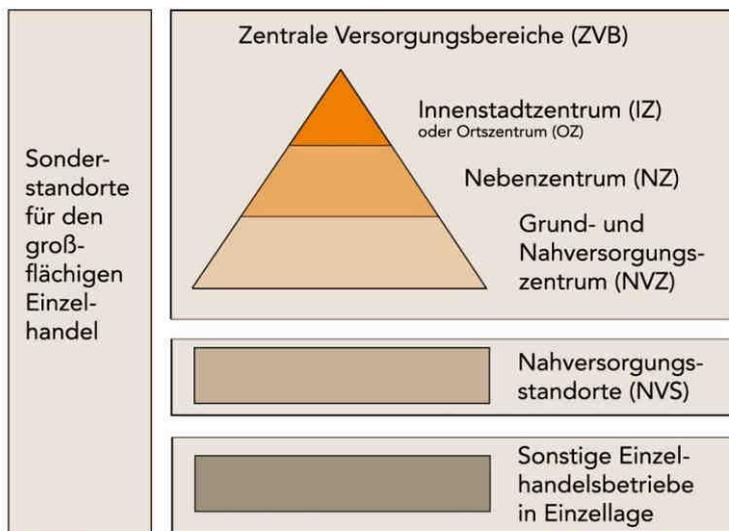
Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann².

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt³.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage

² Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen⁴.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt⁵.

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot - geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁶

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen

⁴ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

⁵ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

⁶ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none">▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none">▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁷

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren nä-

⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

her untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁸

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrenutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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

2.4 Landesplanerische Regelungen

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsge-

⁸ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

richtshof für das Land Nordrhein-Westfalen hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen, womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zwingend zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen.

Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden vorgezogene landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten.

Der nunmehr vorliegende LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (beschlossen am 12. Juli 2013) enthält folgende Ziele und Grundsätze:

1 Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

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

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

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

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

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

3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot

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

4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

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

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

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

6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

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

9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen. (LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)

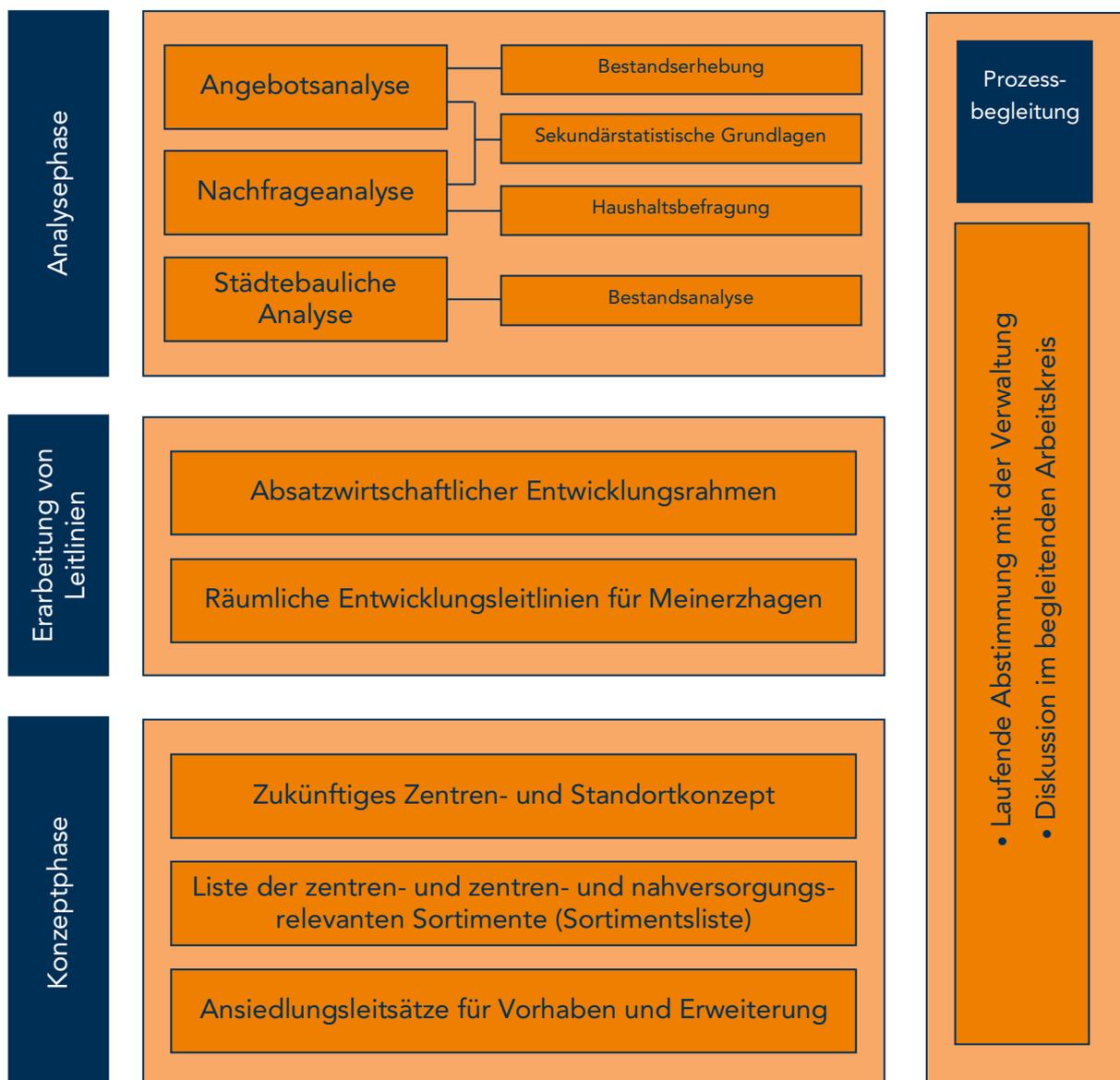
Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des Einzelhandelskonzepts der Stadt Meinerzhagen berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen Regelungen.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	Oktober/ November 2012	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen
Haushalts- befragung	Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Oktober 2012	Telefonische Befragung n=210	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

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

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

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundes-

verwaltungsgerichts⁹ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

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

Bestandsanalyse Städtebau

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

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

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung im Auftrag der Stadt Meinerzhagen¹⁰ im Oktober 2012 wurden in Meinerzhagen 210 Haushalte befragt.

Anhand der Haushaltsbefragung wurden auf repräsentative Weise Daten zum Einkaufsort nach Sortiment gewonnen und es konnten Rückschlüsse auf Angebotslücken gezogen werden. Durch die telefonische Haushaltsbefragung wurden Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort sowie Veränderungen bei der Wahl der Einkaufsorte ermittelt.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert

⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

¹⁰ Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut.

wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zweimal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Meinerzhagen eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Bürgermeister der Stadt Meinerzhagen
- Vertreter von Politik und Verwaltung der Stadt Meinerzhagen

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter der Bezirksregierung Arnsberg
- Vertreter der Südwestfälischen IHK zu Hagen
- Vertreter des Einzelhandelsverbands Südwestfalen
- Vertreter des Stadtmarketing Meinerzhagen e. V.

4 Markt- und Standortanalyse

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

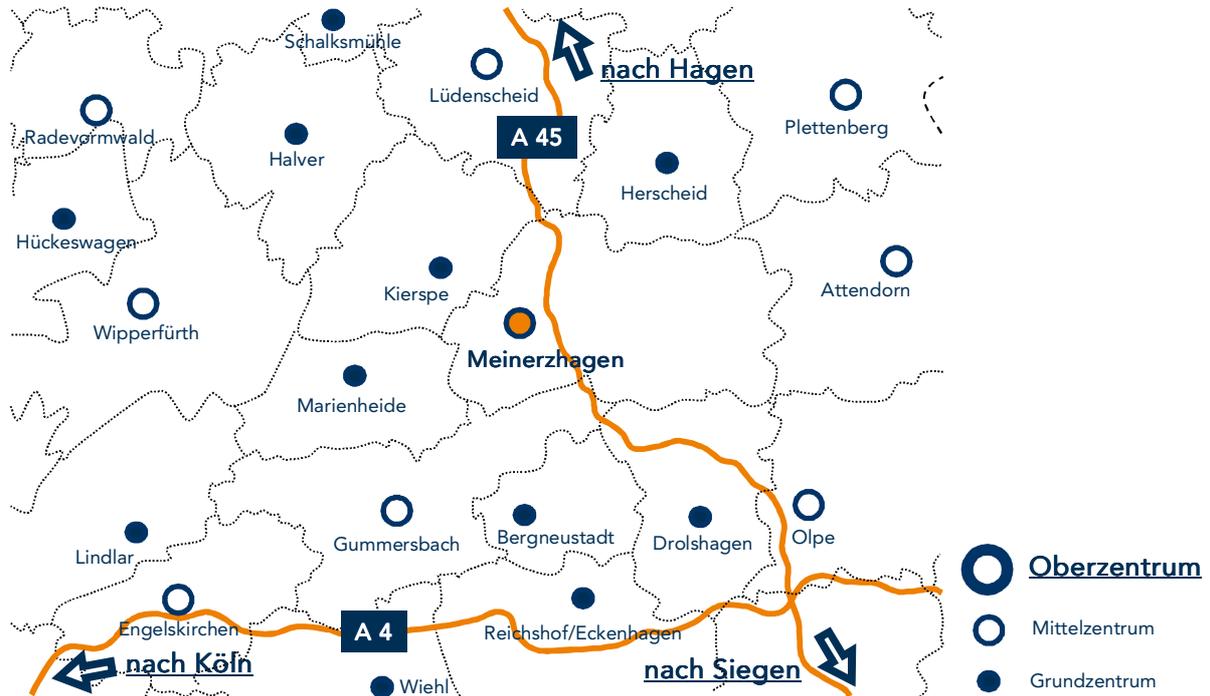
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kap. 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Meinerzhagen liegt im Westen des Sauerlandes und gehört dem Märkischen Kreis an. Meinerzhagen ist umgeben von den Grundzentren Drolshagen, Marienheide, Kierspe und Herscheid sowie den Mittelzentren Gummersbach, Attendorn und Olpe. Der nördlich von Meinerzhagen gelegenen Stadt Lüdenscheid kommt die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums zu. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Hagen (rd. 44 km), Siegen (rd. 46 km), Wuppertal (rd. 51 km) und Dortmund (rd. 60 km). Die Stadt Meinerzhagen ist in einem vergleichsweise gering verdichteten Umfeld gelegen.

Abbildung 3: Lage Meinerzhagens in der Region



Quelle: Eigene Darstellung Basis LEP NRW; Einwohnerzahlen Stadt Meinerzhagen (Stand: 10.09.2012). Der Stadt Lüdenscheid kommt die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums zu.

In Meinerzhagen leben rd. 20.780 Einwohner, welche sich zu rd. 75 % auf den Ortsteil Meinerzhagen und zu rd. 25 % auf den Ortsteil Valbert verteilen (vgl. nachfolgende Tabelle).

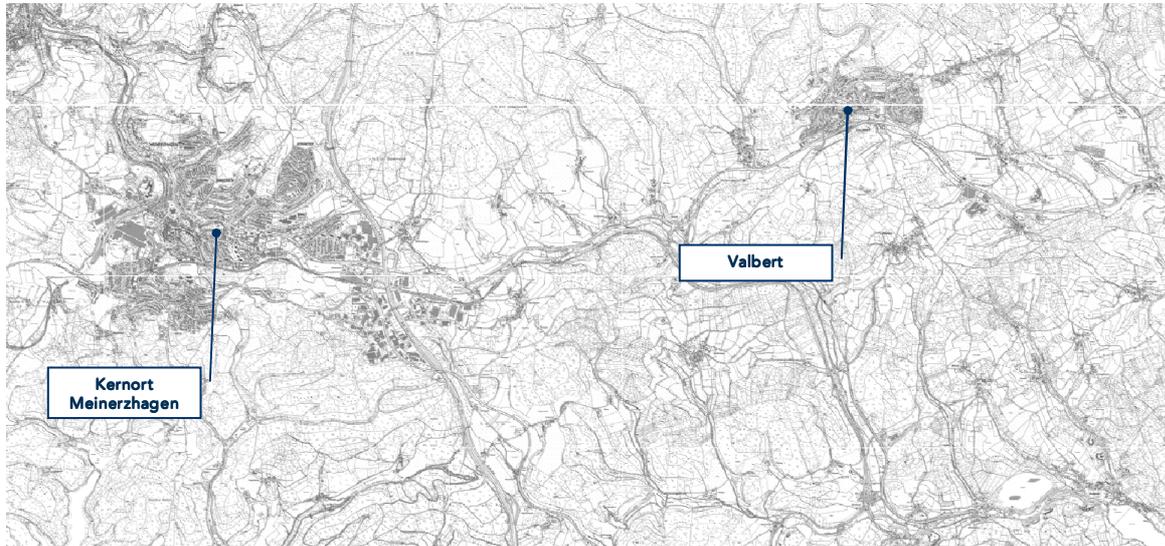
Tabelle 4: Die Bevölkerungsverteilung in Meinerzhagen

Ortsteile	Einwohnerzahl	Anteil in %
Meinerzhagen	15.637	75%
Valbert	5.147	25 %
Gesamt	20.784	100 %

Quelle: Stadt Meinerzhagen, Bevölkerungsstatistik für August 2012, Stand 10.09.2012, nur Hauptwohnsitz.

Die Stadt Meinerzhagen weist zwei siedlungsstrukturelle Zentren, Valbert und Meinerzhagen, auf. Der Siedlungsschwerpunkt der Stadt Meinerzhagen liegt im Kernort Meinerzhagen. Das übrige Kommunalgebiet um die beiden Siedlungsschwerpunkte ist nur dünn besiedelt und weist lediglich kleinere Siedlungsbereiche auf (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 4: Siedlungsstruktur Stadt Meinerzhagen



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen.

Verkehrsinfrastruktur

Der Autobahnanschluss an die Bundesautobahn 45 bindet Meinerzhagen in das überregionale Fernverkehrsnetz ein. Die Stadt kann hierdurch eine gute Verbindung zu den nächstgelegenen Oberzentren Hagen und Siegen aufweisen. Auch an die nächstgelegenen Mittelzentren ist Meinerzhagen über Bundes- bzw. Landstraßen gut angebunden. Innerhalb des Stadtgebietes besteht durch die Landstraße 539 eine direkte Verbindung zwischen den Siedlungsschwerpunkten Meinerzhagen und Valbert.

Ende Februar 2014 wurde der Bahnhof der Stadt Meinerzhagen wieder in den öffentlichen Personennahverkehr der Bahn eingebunden, so dass eine durchgehende Verbindung in Richtung Köln über Gummersbach gegeben ist. Voraussichtlich bis 2016 soll zudem die Anbindung in Richtung Hagen/ Dortmund reaktiviert werden. Darüber hinaus wird die regionale und überregionale Anbindung der Stadtbevölkerung im öffentlichen Verkehr über regelmäßige Busverbindungen nach Gummersbach und Lüdenscheid gewährleistet.

4.2 Angebotsanalyse

In der Stadt Meinerzhagen sind insgesamt 108 Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 33.710 m² verfügen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Meinerzhagen

	Einzelhandelskonzept 2013 Stadt + Handel*
Anzahl der Betriebe	108
Gesamtverkaufsfläche	33.710
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 1,63 m ²

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; VKF-Angaben gerundet;

* ohne Leerstand;

** Bundesdurchschnitt: rd. 1,4 m²/ EW; Mittelzentren: meist > 2,0 m² VKF/ Einwohner.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Meinerzhagens aktuell rd. 1,63 m² Verkaufsfläche entfallen. Die Stadt Meinerzhagen liegt damit über dem Bundesdurchschnitt, der bei einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,4 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegt.¹¹ Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren meist über 2,0 m² je Einwohner. In diesem Zusammenhang weist die Stadt Meinerzhagen demnach eine für Mittelzentren eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Meinerzhagen nach städtebaulichen Lagebereichen untergliedert aufgeführt. Hier wird deutlich, dass in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum¹² zwar mehr als die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe der Stadt Meinerzhagen verortet sind, diese jedoch nur gut ein Viertel der Verkaufsfläche ausmachen. Dieses weist einerseits auf die kleingliedrige Verkaufsflächen-größenstruktur des Innenstadtzentrums hin, verdeutlicht jedoch auch das hohe Standortgewicht weiterer Einzelhandelsstandortbereiche in der Stadt Meinerzhagen. So weisen städtebaulich nicht integrierte Lagen und der Sonderstandort Oststraße lediglich einen Anteil von rd. 7 % bzw. rd. 12 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe auf, verfügen jedoch über einen Verkaufsflächenanteil von rd. 40 % bzw. rd. 20 %.

¹¹ Vgl. Website HDE 2010.

¹² Gemäß Abgrenzung in Kapitel 6.1.

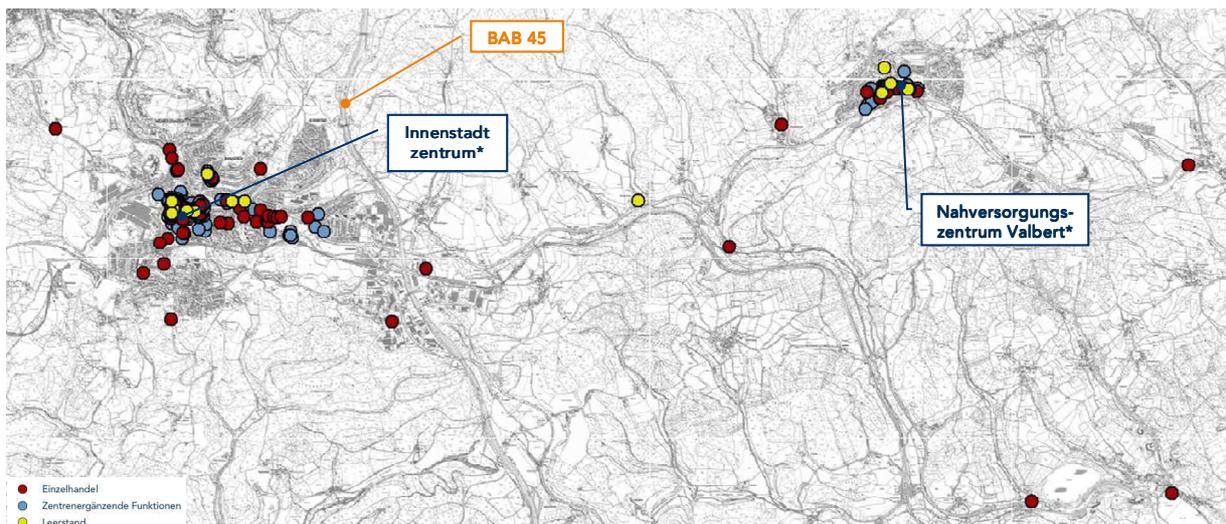
Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentrale Versorgungsbereiche**		Städtebaulich integrierte Lagen (siL)		Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
	Innenstadtzentrum Meinerzhagen	NVZ Valbert	Sonderstandort Oststraße	Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)	
Anzahl Einzelhandelsbetriebe*	58	11	13	18	8
Anteil gesamtstädtisch	54 %	10 %	12 %	17 %	7 %
Verkaufsfläche (in m ²)*	8.900	1.900	6.700	2.820	13.380
Anteil gesamtstädtisch	26 %	6 %	20 %	8 %	40 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; VKF-Angaben gerundet;
 * ohne Leerstand.
 ** gemäß Abgrenzung in Kapitel 6.1.

Eine weitere Übersicht über die Einzelhandelsstruktur – insbesondere die Verortung der Einzelhandelsbetriebe - Stadt Meinerzhagen kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in der Stadt Meinerzhagen

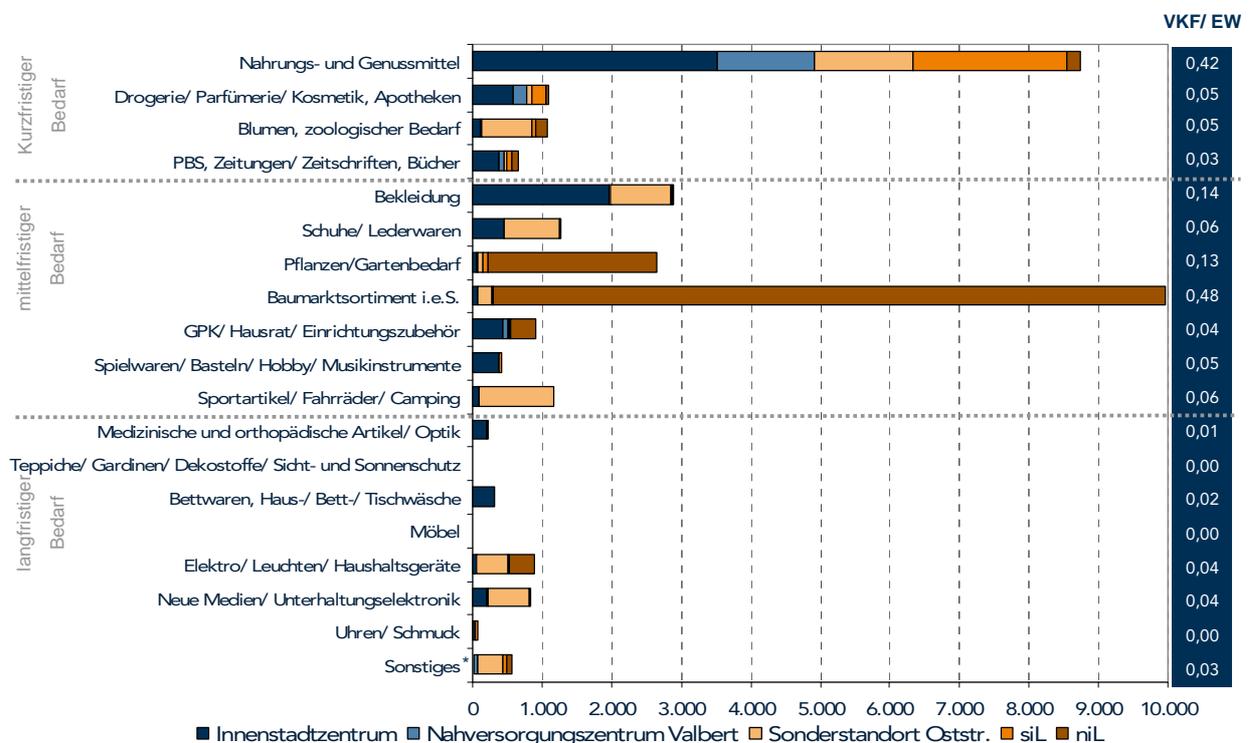


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012, Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen; * Abgrenzung gemäß Kapitel 6.1.

Bei der detaillierten Betrachtung des Verkaufsflächenbestands nach einzelnen Sortimentsgruppen ist eine starke Ausprägung der Sortimente Baumarktsortiment i. e. S. sowie Pflanzen/ Gartenbedarf, gefolgt von der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, festzustellen. Dieses ist jedoch kein spezifisches Merkmal der Stadt Meinerzhagen, sondern ist mit der großflächigen Betriebstypik der Anbieter dieser Warengruppen zu begründen. So ist der hohe Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierter Lage vornehmlich auf einen Fachmarkt mit den Warensortimenten Baumarktsortiment i. e. S. sowie Pflanzen/ Gartenbedarf zurückzuführen, der aufgrund seiner Großflächigkeit jedoch nicht sinnvoll in einem zentralen Versorgungsbereich untergebracht werden kann.

Neben den städtebaulich nicht integrierten Lagen kommt den städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Einzelhandelsgefüges in Meinerzhagen ein nennenswerter Verkaufsflächenanteil zu, vor allem in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Sportartikel sowie Neue Medien/ Unterhaltungselektronik. Im Innenstadtzentrum von Meinerzhagen sind vor allem Angebote des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereichs vorzufinden, die um einige Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs ergänzt werden. In Abbildung 6 wird deutlich, dass in der Stadt Meinerzhagen derzeit insbesondere in Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs ein eher begrenztes Angebot besteht. Dieses betrifft unter anderem die Sortimentsgruppen Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente, Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik, Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz, Bettwaren, Haus-/Bett-/ Tischwäsche, Möbel sowie Uhren/ Schmuck.

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



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; VKF-Angaben gerundet; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürowaren/ Schreibwaren; * Sonstiges umfasst u. a. KFZ-Zubehör.

Auffällig ist zudem, dass ein nennenswerter Verkaufsflächenanteil von üblicherweise zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen am Sonderstandort Oststraße und damit außerhalb des Innenstadtzentrums von Meinerzhagen angeboten wird. Hierbei handelt es sich um Angebote, die regelmäßig in Innenstädten angeboten werden (wie z.B. Bekleidung; Schuhe/ Lederwaren) bzw. Angebote, die der Nahversorgung dienen (wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel).

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Meinerzhagen ist insgesamt als gut zu bewerten, wenngleich ein hoher Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet ist.

Im Ergebnis deutet die Angebotsverteilung auf deutliche Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des Stadtgebiets zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – vor allem dem Innenstadtzentrum Meinerzhagen – und den Sonderstandorten, namentlich dem Sonderstandort Oststraße und dem Sonderstandort Darmcher Weg, hin. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zu weiteren Mittelzentren und Oberzentren ist zugleich auch auf regionaler Ebene von einem Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte auszugehen.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung neben der Haushaltsbefragung u. a. auch auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH)¹³ zurückgegriffen. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Meinerzhagen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

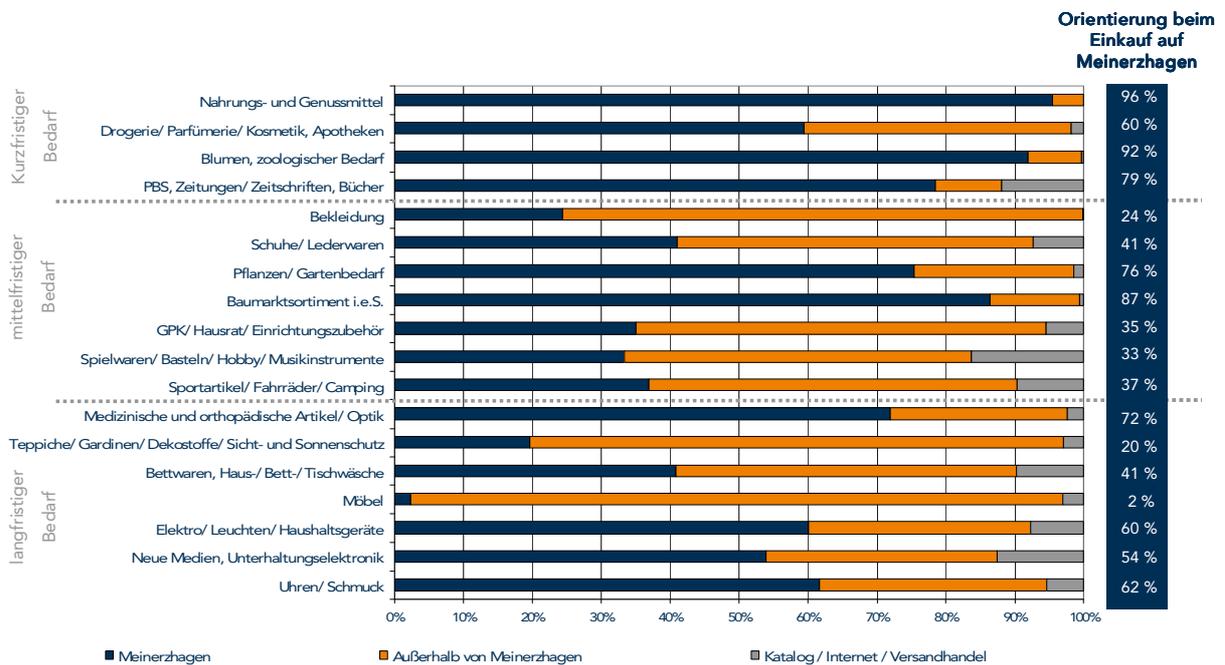
Meinerzhagen verfügt gemäß IBH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 109,6 Mio. € pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Meinerzhagen weist laut IBH eine Kaufkraftkennziffer von rd. 100,2 auf, diese stimmt nahezu mit dem Durchschnittswert des Bundes von 100 überein.

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Meinerzhagen durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Meinerzhagener Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Meinerzhagen zu.

Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die Haushaltsbefragung; im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sog. lokalen Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung. Wie in der nachfolgenden Abbildung zu sehen ist, variiert die Ausprägung der lokalen Einkaufsorientierung der Meinerzhagener Bevölkerung deutlich zwischen den untersuchten Warengruppen.

¹³ Die IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH) firmiert mittlerweile unter dem Namen IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH). Die verwendeten Rahmendaten wurden jedoch noch von der IBH herausgegeben.

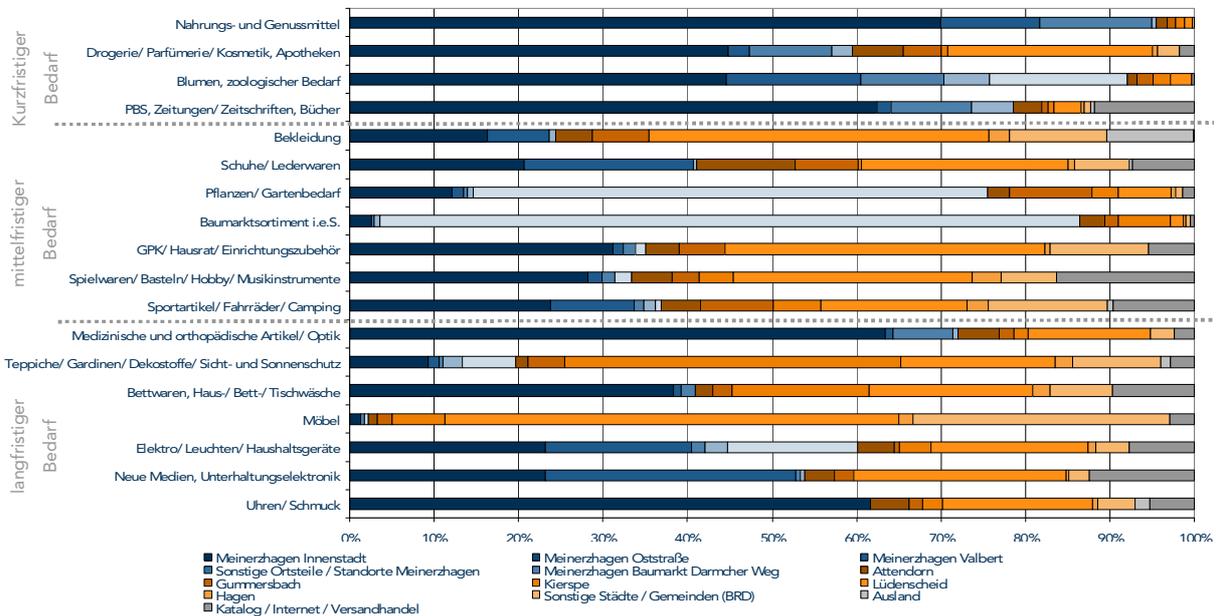
Abbildung 7: Einkaufsorientierung in Meinerzhagen - Überblick (Haushaltsbefragung)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 10/2012; n=210.

Die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Meinerzhager Kaufkraft in andere Städte abfließt, z. B. in das Mittelzentrum Lüdenscheid (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 8: Einkaufsorientierung in Meinerzhagen - Detail (Haushaltsbefragung)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 10/2012; n=210.

Es ist ersichtlich, dass Meinerzhagen bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen kann: In den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen, zoologischer Bedarf liegt sie über 90 %. Lediglich im Bereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken ist eine deutlich niedrigere Einkaufsorientierung zu verzeichnen, welches auf ein Angebotsdefizit in diesem Bereich deuten lässt.

Bei zahlreichen mittelfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot im Mittelzentrum Lüdenscheid zu einer lokalen Einkaufsorientierung deutlich unter 50 %. Insbesondere in den Sortimentsbereichen Bekleidung und GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör erzielt Lüdenscheid nennenswerte Nachfrageanteile aus Meinerzhagen. Lediglich in den Sortimentsbereichen Baumarktsortiment i. e. S. sowie Pflanzen/ Gartenbedarf liegt die Einkaufsorientierung für Meinerzhagen über 75 %.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs variiert die lokale Einkaufsorientierung auch aufgrund der starken regionalen Konkurrenz deutlich. So liegt die Einkaufsorientierung in den Sortimentsgruppen Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik sowie Uhren/ Schmuck bei über 60 %, in den Sortimentsbereichen Möbel und Gardinen/ Teppiche/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz unter 20 %.

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß, und so auch in Meinerzhagen, bei einzelnen Sortimenten wie etwa PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher oder Neue Medien/ Unterhaltungselektronik ins Gewicht, ist aber insgesamt derzeit noch zu vernachlässigen.

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁴ im Meinerzhagener Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Meinerzhagen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparmetern:

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

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 91,5 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Gut die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund 28 % des Umsatzes entfallen auf mittelfristige Bedarfsgüter und rd. 13 % auf die langfristigen Bedarfsgüter. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 83 % und kann für ein Mittelzentrum als niedrig bewertet werden.¹⁵

¹⁴ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹⁵ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 7: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Meinerzhagen

Warengruppen	Verkaufsfläche (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	8.730	42,2	44,6	95
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.100	4,5	6,8	65
Blumen, zoologischer Bedarf	1.080	2,0	2,1	95
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	650	3,4	4,3	80
kurzfristiger Bedarfsbereich	11.570	52,1	57,9	90
Bekleidung	2.900	5,5	9,4	58
Schuhe/Lederwaren	1.270	2,6	2,5	100
Pflanzen/Gartenbedarf	2.640	2,1	1,7	130
Baumarktsortiment i. e. S.	9.940	12,4	9,6	130
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	900	0,9	1,3	69
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	410	1,1	2,3	44
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.180	2,3	1,9	120
mittelfristiger Bedarfsbereich	19.240	26,9	28,8	94
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	230	1,7	1,6	104
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	-	-	1,3	-
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	300	0,6	1,2	54
Möbel	10	0,1	5,9	1
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	880	2,3	3,1	75
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	840	5,7	8,0	71
Uhren/Schmuck	60	0,6	1,0	53
Sonstiges*	560	1,5	0,9	170
langfristiger Bedarfsbereich	2.900	12,5	22,9	54
Gesamt	33.710	91,5	109,6	83

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2012; Kaufkraftzahlen; IBH 2011; VKF-Angaben gerundet;
*Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör.

Meinerzhagen kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von rd. 90 % erreichen. Lediglich der Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken verzeichnet

mit einer Zentralität von rd. 65 % einen signifikanten Kaufkraftabfluss. Dies ist dadurch zu erklären, dass Meinerzhagen derzeit keinen klassischen Drogeriemarkt aufweisen kann und die Sortimentsgruppe demnach lediglich als Randsortiment insb. in Lebensmittelmärkten angeboten wird.

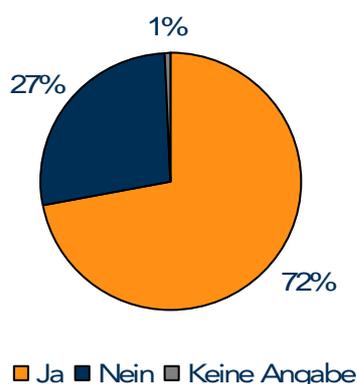
In den übrigen Bedarfsgruppen sind im Saldo leichte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden Zentralitäten zwischen rd. 130 % (Baumarktsortiment i. e. S.) und rd. 44 % (Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente) erzielt. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich. Insgesamt wird jedoch immerhin eine Zentralität im mittelfristigen Bedarfsbereich von rd. 94 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei rd. 54 %.

Der ermittelte Zentralitätswert für die Stadt Meinerzhagen von rd. 83 % kann für ein Mittelzentrum als niedrig bewertet werden und bestätigt sowohl gewisse Angebotslücken in der Stadt Meinerzhagen als auch die zuvor aufgeführten Kaufkraftabflüsse und den vorherrschenden regionalen Wettbewerb. Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

4.4 Bewertung des Einkaufsstandortes Meinerzhagen aus Kundensicht

Im Zuge der Haushaltsbefragung wurden neben der Einkaufsorientierung ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Meinerzhagen ab (vgl. folgende Abbildungen).

Abbildung 9: Vermisste Angebote in Meinerzhagen



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 10/2012; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Meinerzhagen vermissen?“; n=210.

Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer Artikel oder Angebote in Meinerzhagen vermisst (rd. 72 %) und mit der gesamtstädtischen Angebotsituation da-

her nicht vollends zufrieden ist. Welche Angebote im Detail vermisst werden, veranschaulicht die nachstehende Tabelle.

Tabelle 8: Vermisste Angebote in Meinerzhagen im Detail

Vermisste Angebote	Antworten
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	rd. 83 %
Bekleidung	rd. 45 %
Glas, Porzellan	rd. 14 %
Schuhe/ Lederwaren	rd. 8 %
Kaufhaus/ Warenhaus	rd. 7 %

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 10/2012; Frage: „Welche Artikel/ Angebote vermissen Sie in Meinerzhagen?“; Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen; jeweils fünf häufigste Nennungen.

Zu den vermissten Angeboten zählt in erster Linie die Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik/ Apotheken, welches von rd. 83 % derjenigen, die Angebote in Meinerzhagen vermissen, benannt wurde. Mit Abstand folgen der Wunsch nach einem breiteren Angebot in den Sortimenten Bekleidung (rd. 45 %), Glas/ Porzellan (rd. 14%), Schuhe/ Lederwaren (rd. 8%) und einem Kaufhaus/ Warenhaus (rd. 7 %).

Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 5.1 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen jedoch einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

4.5 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Meinerzhagen

Die Stadt Meinerzhagen verfügt über eine Zentrenstruktur, die durch zwei zentrale Versorgungsbereiche und zwei ergänzende Sonderstandorte geprägt ist. Nachstehende Abbildung zeigt die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Meinerzhagen auf. Neben den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum Meinerzhagen und Nahversorgungszentrum Valbert als den wichtigsten Einzelhandelsstandorten bieten die Sonderstandorte insbesondere für den nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel Entwicklungspotentiale.

Abbildung 10: Die Zentren- und Standortstruktur in Meinerzhagen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012, Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen; * Abgrenzung gemäß Kapitel 6.1.

Eine ausführliche Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbe-
reiche und der Sonderstandorte in der Stadt Meinerzhagen erfolgt in Kapitel 6. In diesem
Kapitel werden die Standorte näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl
Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte als auch Optio-
nen zur Weiterentwicklung der Standorte unter Berücksichtigung der übergeordneten
gesamtstädtischen Ziele und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotentiale näher darge-
stellt.

4.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzel- handelssituation in Meinerzhagen

Zu den für den Einzelhandel in Meinerzhagen wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Meinerzhagen entspricht mit rd. 100,2
nahezu dem Bundesdurchschnitt.
- Meinerzhagen nimmt eine Lage in einem vergleichsweise eher dünn besiedelten
Umland ein und ist von mehreren Mittel- und Grundzentren umgeben.
- Meinerzhagen ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, welches durch
zwei Siedlungsschwerpunkte und mehrere weitere kleinere Siedlungsbereiche gebil-
det wird.

- Die lokale Einkaufsorientierung auf die Stadt Meinerzhagen ist im kurzfristigen Bedarfsbereich als gut zu bewerten, in den übrigen Bedarfsgruppen bestehen durchaus hohe Kaufkraftabflüsse.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 108 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 54 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, welches durch einen hohen Anteil an inhabergeführten und kleinflächigen Geschäften geprägt ist.
- Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels ist in der Stadt Meinerzhagen prinzipiell als gut zu bewerten, so befinden sich rd. 93 % der Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen. Ein hoher Verkaufsflächenanteil von üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten (wie z.B. Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren) wird am Sonderstandort Oststraße – und somit zwar in städtebaulich integrierter Lage, jedoch nicht innerhalb des Innenstadtzentrums – angeboten und führt zu einem hohen Standortgewicht dieses Sonderstandortes in der Meinerzhagener Zentren- und Standortstruktur.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht Meinerzhagen eine Zentralität von rd. 95 %, welches zeigt, dass die Bevölkerung der Stadt Meinerzhagen in diesem Bereich ein breites Angebot vorfinden kann.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Meinerzhagen konzentrieren sich überwiegend auf die beiden Siedlungsschwerpunkte und tragen hier zu einer guten fußläufigen Versorgung bei. Lediglich im Norden und Süden der Kernstadt Meinerzhagen sind räumlich unterversorgte Bereiche zu identifizieren (vgl. Kapitel 6.4).

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 83 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Meinerzhagens als Mittelzentrum als niedrig zu bewerten, so ist ein deutlicher Kaufkraftabfluss in das Umland gegeben.
- Nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der Sonderstandort Oststraße verfügt über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 12 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, mit einem hohen Anteil in klassischen zentrenrelevanten Sortimenten (wie z.B. Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren).
- Üblicherweise zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bilden den Verkaufsflächenschwerpunkt im Innenstadtzentrum Meinerzhagen. Diese Sortimente werden jedoch auch am Sonderstandort Oststraße angeboten, so dass eine Konkurrenz zum Innenstadtzentrum besteht.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Meinerzhagens für die Zukunft gesichert werden und

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

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meinerzhagen zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Meinerzhagen korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potentialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Meinerzhagens gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotential neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist¹⁶.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Meinerzhagen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

¹⁶ Im Sinne der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale würde sich eine entsprechende Verlagerung neutral verhalten. Jedoch können mit Betriebsverlagerungen durchaus städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Meinerzhagen verbunden sein.

Abbildung 11: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt eine erweiterte Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von zwei Zielspannweiten (Minimal- und Maximalziel) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

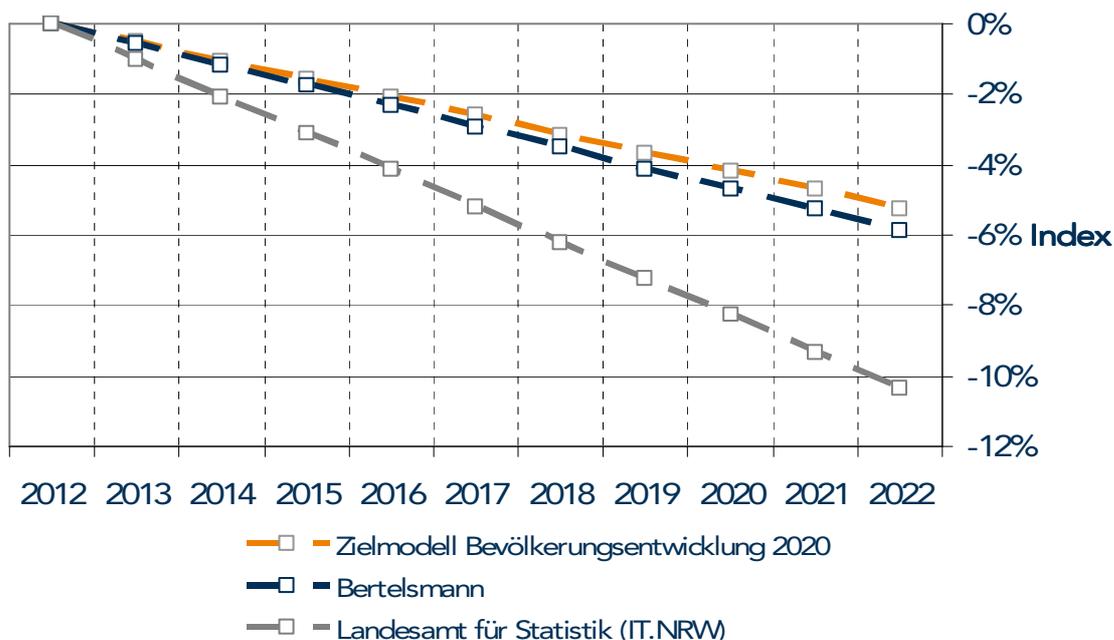
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Meinerzhagen werden Daten des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen, der Bertelsmannstiftung sowie des Zielmodells Bevölkerungsentwicklung 2020 des Regionale-Projekts für Meinerzhagen zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognosen umfassen drei Entwicklungsvarianten. Die drei Bevölkerungsprognosen erwarten eine Abnahme der Bevölkerungszahl in den nächsten zehn Jahren zwischen rd. 5 % und rd. 10 %. Die Bevölkerungsentwicklung in den umliegenden Kommunen zeigt ähnliche Tendenzen auf.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 12: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Meinerzhagen

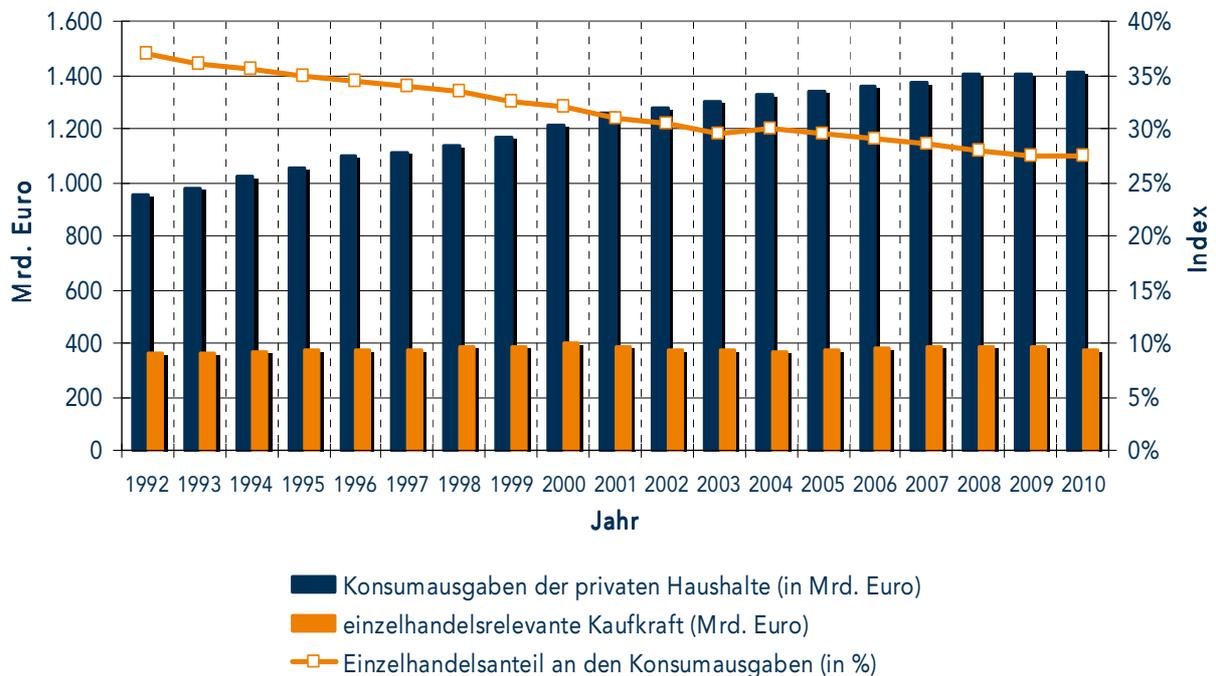


Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Bertelsmannstiftung; Regionales Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Oben an der Volme.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.

Abbildung 13: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben¹⁷ seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsr Rahmens wird daher eine stagnierende Entwicklung mit sortimentsspezifischen Unterschieden eingestellt.

Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist.

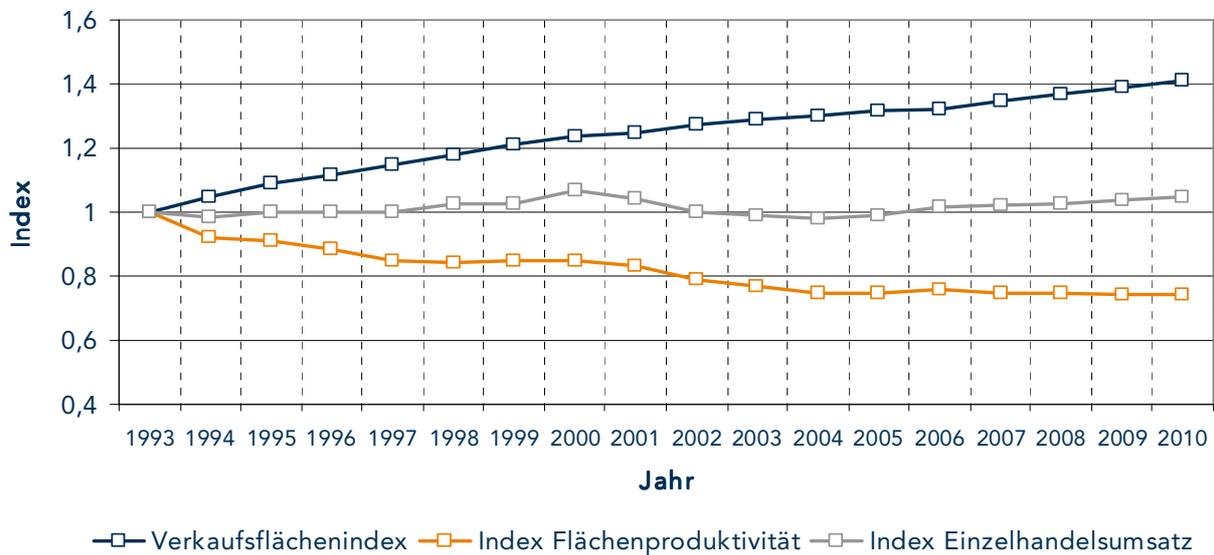
Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität stellt den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche dar. In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleich-

¹⁷ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotential ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

zeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 14: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

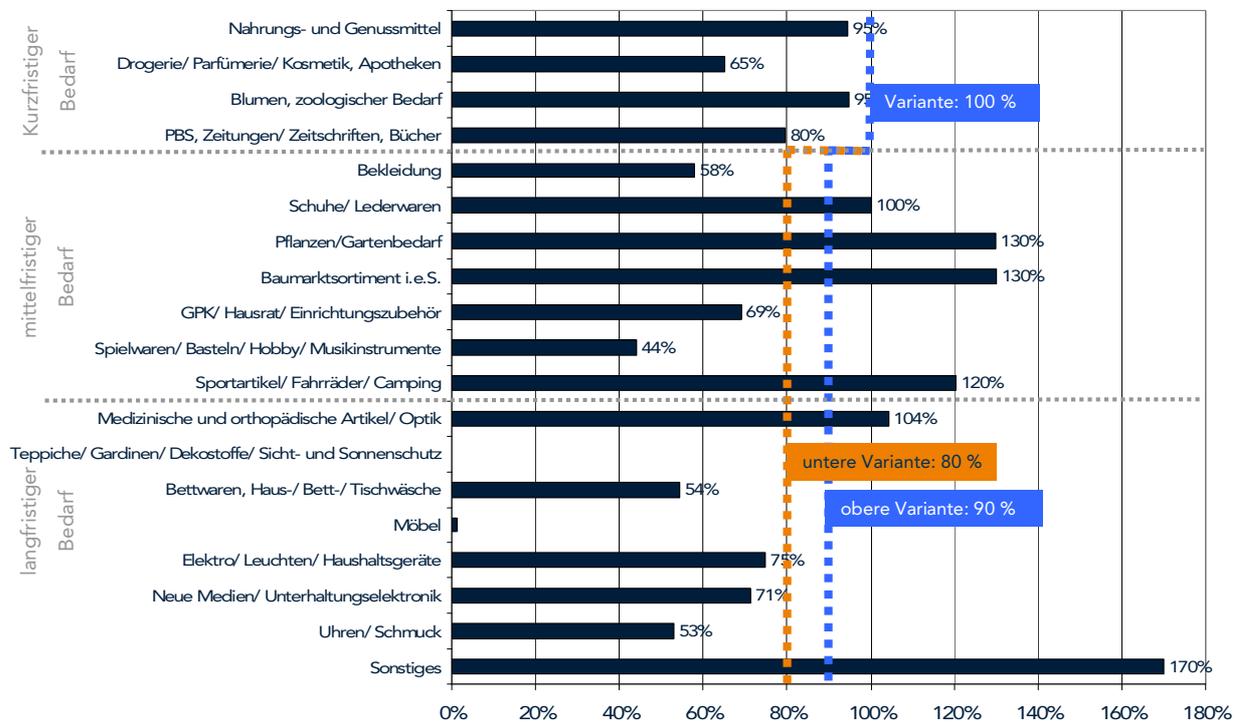
Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Meinerzhagen werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2017 und 2022 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln.

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Meinerzhagen beträgt rd. 83 % (vgl. Kap. 4). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildungen; Ziel-Zentralitäten als gestrichelte Orientierungslinien).

Abbildung 15: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und Ziel-Zentralität



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte.

In den Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs erzielt die Stadt Meinerzhagen bereits heute eine Zentralität von rd. 90 %. Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von bis zu rd. 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. In den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen, zoologischer Bedarf erreicht die Stadt Meinerzhagen bereits heute eine Zentralität von rd. 95 %. Besonders hervorzuheben ist jedoch die mit 65 % vergleichsweise geringe Zentralität im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken. Diese ist durch das Fehlen eines klassischen Drogeriefachmarktes bedingt. Durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Meinerzhagen besteht die Möglichkeit einen möglichst großen Teil der aktuell nicht abgeschöpften Kaufkraft wieder an sich zu binden. Demnach wird auch im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken eine Ziel-Zentralität von 100% als plausibel angesehen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs werden in Meinerzhagen eine untere Ziel-Zentralität von 80 % und eine obere Zielzentralität von 90 % aufgestellt. Eine höhere, über alle Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs übergreifende Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der besonders schwierigen Wettbewerbssituation mit den Nachbarkommunen, die geprägt ist durch die starken Mittelzentren im direkten Umfeld (hier insbesondere Lüdenscheid,

Gummersbach und Attendorn), nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen. So ist im Bereich der mittelfristigen Bedarfsgüter ein deutliches Verbesserungspotential bei den Zentralitätswerten für die Sortimentsbereiche Bekleidung sowie Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente festzuhalten. Im langfristigen Bedarfsbereich fallen insbesondere die Sortimentsgruppen Möbel sowie Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz ins Auge, deren Zentralitätswerte als ausbaufähig zu bewerten sind.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 9: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Meinerzhagen bis 2017/ 2022
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme zwischen 5 und 10 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Meinerzhagen	leichte Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der deutlich negativen Bevölkerungsentwicklung
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralitäten)	sortimentspezifische Impulse in einigen Warengruppen

Quelle: Eigene Darstellung.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Meinerzhagen

In der nachfolgenden Tabelle wird der künftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen dargestellt. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für die Stadt Meinerzhagen.

Tabelle 10: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Meinerzhagen in m² VKF bis 2022

Warengruppe	2017		2022	
	V	△	V	△
Nahrungs- und Genussmittel	500	500	-	500
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	600	600	500	600
Blumen, zoologischer Bedarf	100	100	-	100
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	200	200	100	200
Kurzfristiger Bedarfsbereich	1.400	1.400	600	1.400
Bekleidung	1.000	1.700	800	1.700
Schuhe/ Lederwaren	-	-	-	-
Pflanzen/ Gartenbedarf	-	-	-	-
Baummarktsortiment i. e. S.	-	-	-	-
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	100	300	100	300
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	300	500	300	500
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	-	-	-	-
Mittelfristiger Bedarfsbereich	1.500	2.400	1.200	2.400
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	-	-	-	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	200	200	200	200
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	100	200	100	200
Möbel	800	900	700	900
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	-	200	-	200
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	100	300	-	300
Uhren/ Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	-	-
Langfristiger Bedarfsbereich	1.200	1.900	1.100	1.900
Gesamt	4.100	5.600	2.900	5.700

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; Werte gerundet; V untere Variante △ obere Variante.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergibt folgendes Potential für die Perspektive bis 2017/ 2022: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 4.100 m² bis rd. 5.600 m² in einem Betrachtungszeitraum bis 2017 sowie rd. 2.900 m² bis rd. 5.700 m² Verkaufsfläche bis zum Jahr 2022. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich der mittelfristigen Bedarfsgüter, dort insbesondere in der Branche Bekleidung.

Für Meinerzhagen bedeuten die Prognoseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt Meinerzhagen als Mittelzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotential neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Meinerzhagener Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotential entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren¹⁸ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

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

¹⁸ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

Kurzfristiger Bedarfsbereich

In diesem Sortimentsbereich ist ein gewisser, wenn auch begrenzter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. In der Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheke entspricht das Verkaufsflächenpotential der marktgängigen Verkaufsflächengröße eines Drogeriefachmarktes und könnte die derzeitige Angebotslücke schließen. In den weiteren Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs kann das Verkaufsflächenpotential zur Arrondierung der bestehenden Betriebe genutzt werden. Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 6.4 vorgestellt.

Mittelfristiger Bedarfsbereich

Das Verkaufsflächenpotential im mittelfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im Wesentlichen durch die Warengruppen Bekleidung, GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör sowie Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente. Hier ergibt sich in der Stadt Meinerzhagen ein nennenswertes Verkaufsflächenpotential welches für die Ansiedlung von Fachgeschäften ausreichend ist. Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

Langfristiger Bedarfsbereich

Durch das dargestellte Verkaufsflächenpotential ergibt sich für einige Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs ein Arrondierungsspielraum für die bestehenden Betriebe.

5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Meinerzhagen

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Meinerzhagen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

1. Stärkung der Zentren: Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden,
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden; ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen entwickeln,
3. Bereitstellung ergänzender Sonderstandorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzel-

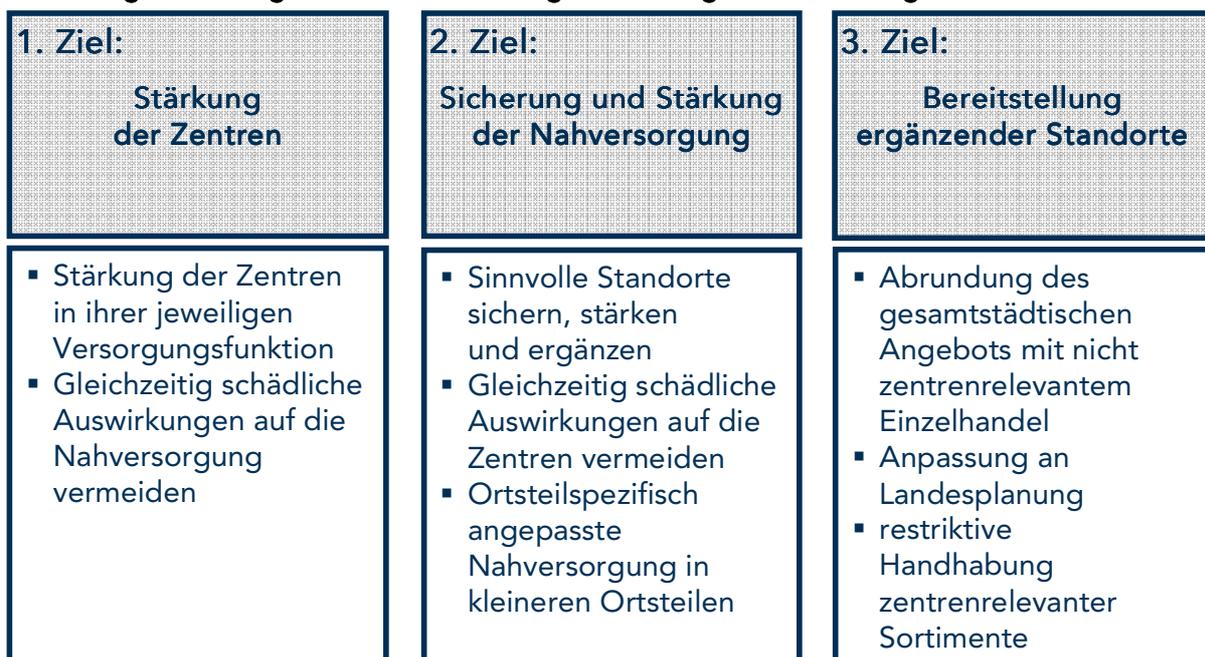
handel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 6.6). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.7 erfolgt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Entwicklungszielstellung: Im Fokus der Entwicklung stehen die zentralen Versorgungsbereiche, die gesichert und gestärkt werden sollen.

Abbildung 16: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Meinerzhagen



Quelle: Eigene Darstellung.

6 Einzelhandelskonzept für Meinerzhagen

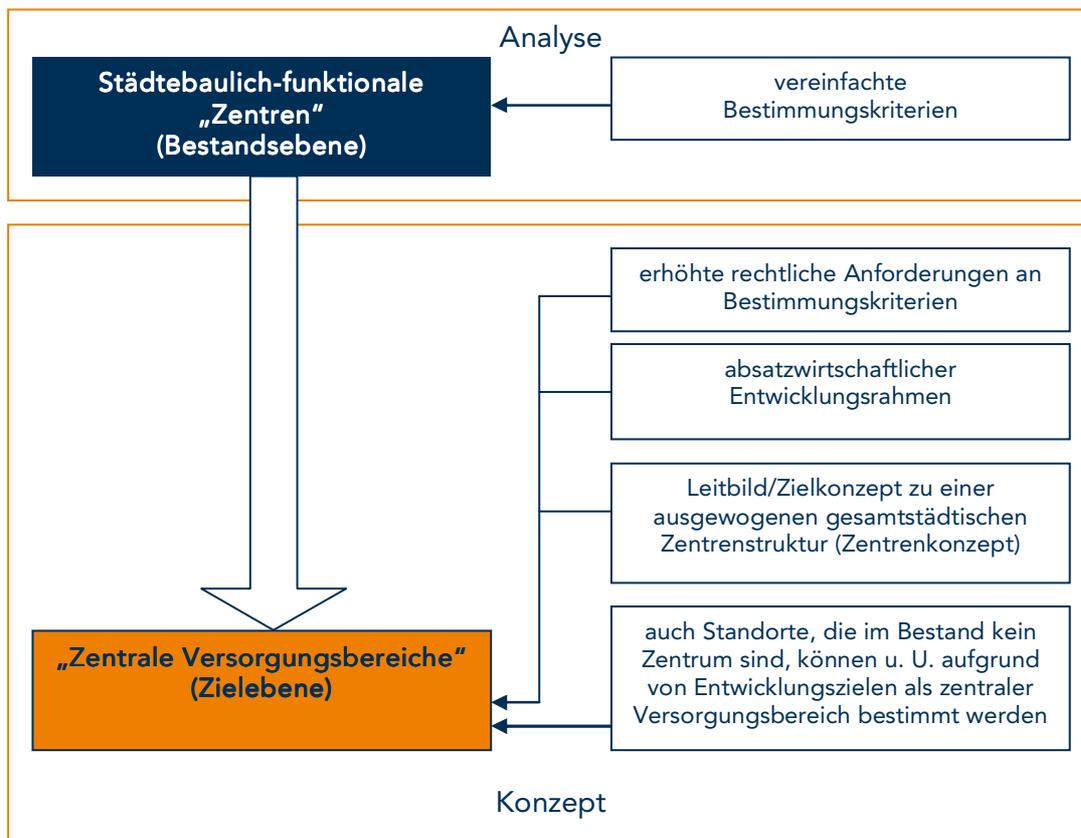
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.4) die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Meinerzhagener Liste“, Kap. 6.6) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kap. 6.7).

6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Meinerzhagen

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für Meinerzhagen unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 17: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

In Meinerzhagen werden zwei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum Meinerzhagen die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nahversorgungszentrum Valbert. Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der beiden zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt.

Abbildung 18: Zentren- und Standortstruktur in Meinerzhagen (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen.

Obschon mehrere weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei diesen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa die Funktion als ergänzende Standorte für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben, wie die Sonderstandorte Oststraße und Darmcher Weg (vgl. hierzu Kap. 6.4).

6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Meinerzhagen

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Meinerzhagen übernimmt als einziger zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Meinerzhagen. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegt zentral im Kernort Meinerzhagen.

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

6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum

Die nachfolgenden Auswertungen und Darstellungen beziehen sich bereits auf die in Kapitel 6.2.4 hergeleitete und begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das Innenstadtzentrum. Durch den Autobahnanschluss an die Bundesautobahn 45 besteht eine Einbindung in das überregionale Fernverkehrsnetz. Innerhalb des Stadtgebietes besteht durch die Landstraße 539 eine direkte Verbindung zwischen den bevölkerungsstärksten Ortsteilen Meinerzhagen und Valbert. Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege sowie die Gestaltung eines überwiegenden Teils des Innenstadtzentrums als Fußgängerzone als gut zu bewerten.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Innenstadtzentrum durch mehrere Haltestellen des Linienbusnetzes innerhalb des Innenstadtzentrums angeschlossen. Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus dem gesamten Stadtgebiet per Linienbus erreicht werden. In fußläufiger Entfernung, rd. 500 m westlich des Innenstadtzentrums, liegt der Bahnhof Meinerzhagen, welcher eine Bahnanbindung in Richtung Gummersbach/Köln gewährleistet. Weiterhin wird die regionale und überregionale Anbindung der Stadtbevölkerung im öffentlichen Verkehr über regelmäßige Busverbindungen nach Gummersbach und Lüdenscheid dargeboten.

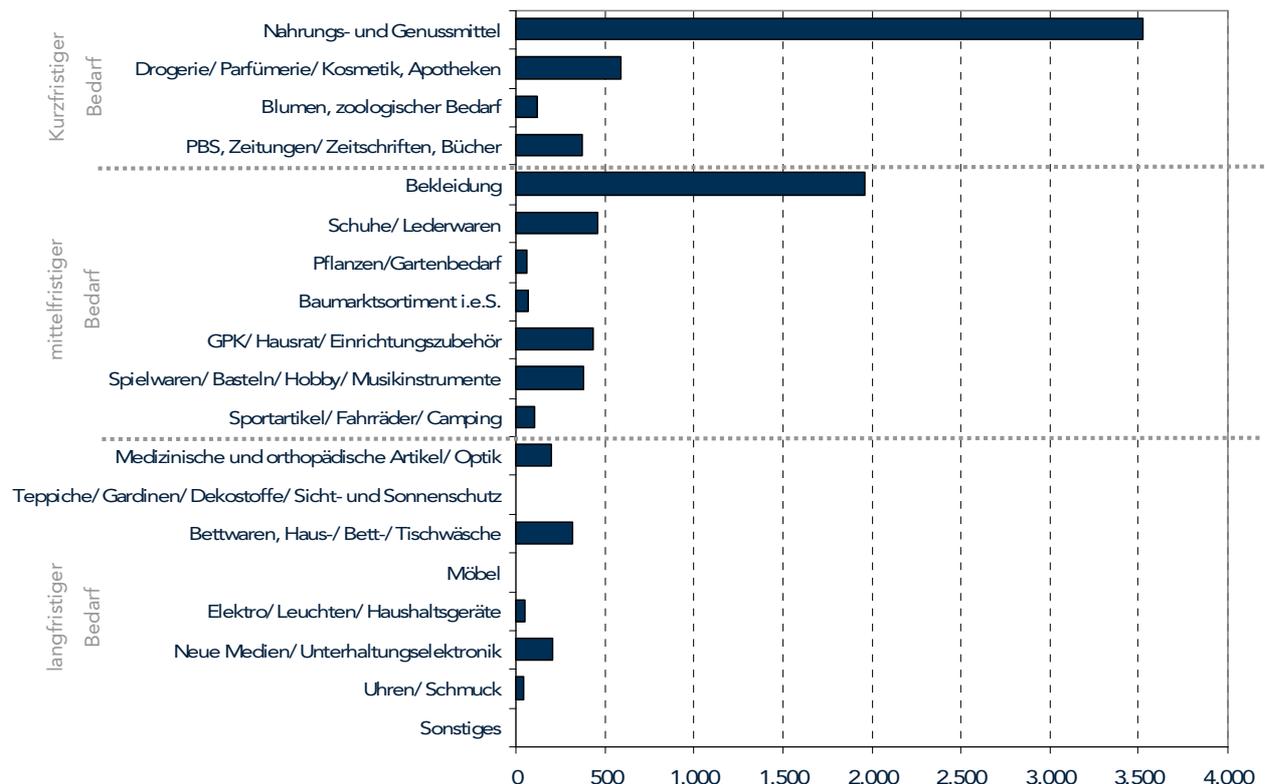
Das Innenstadtzentrum liegt im Westen der Stadt Meinerzhagen. Es erstreckt sich überwiegend zwischen der Volmestraße im Westen sowie der Oststraße im Osten. Im Norden schließt das Innenstadtzentrum den Lebensmittelmarkt Hit mit ein. Die südliche Grenze des Innenstadtzentrums wird durch die Kirchstraße gebildet.

Mit einem Anteil von rd. 54 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 26 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bildet das Innenstadtzentrum den Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Das Zentrum verfügt über ein Angebot in allen Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte und Nutzungsmischung auf.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum 58 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 8.900 m² Verkaufsfläche verortet. Die vier größten Betriebe sind die Lebensmittelsupermärkte Hit und Kaufpark, das Kaufhaus Gassmann sowie der Lebensmittel-discounter Aldi. Diese Betriebe stellen daher wichtige Magnetbetriebe für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Meinerzhagen dar.

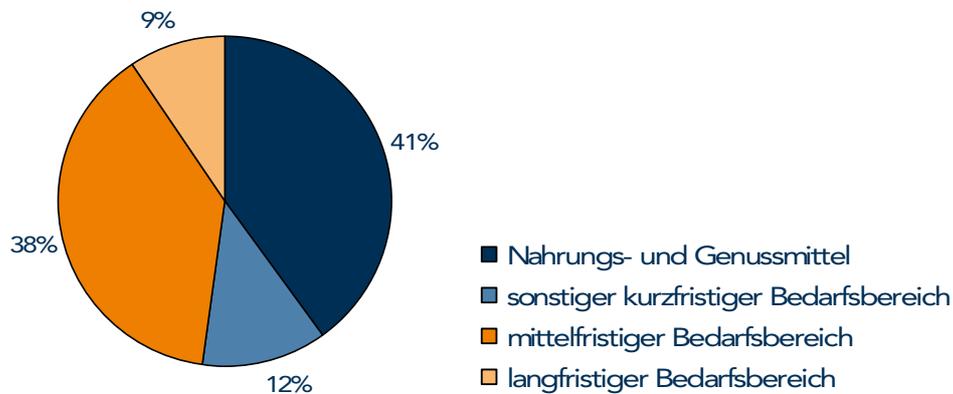
Abbildung 19: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m² im ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012, auf 10 m² gerundet.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des Bereichs Nahrungs- und Genussmittel (rd. 41 %) sowie aus Gütern des sonstigen kurzfristigen (rd. 12 %) und mittelfristigen (rd. 38 %) Bedarfsbereichs. Einen großen Verkaufsflächenanteil verzeichnet im mittelfristigen Bedarfsbereich das Sortiment Bekleidung. Auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. 9 % der Gesamtverkaufsfläche im Innenstadtzentrum angeboten, jedoch ist dieses Angebot insgesamt als gering zu bewerten.

Abbildung 20: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012.

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit rd. 53 % der Verkaufsflächen – davon wiederum über zwei Drittel Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

Branchenstruktur

Bezüglich der räumlichen Verteilung der angebotenen Branchen im Innenstadtzentrum lässt sich eine gewisse räumliche Konzentration erkennen (vgl. nachfolgende Abbildung). So wird der nördliche Bereich des Innenstadtzentrums durch den Lebensmittelmarkt Hit und demnach durch ein Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln geprägt. Der Bereich überwiegend entlang der Derschlager Straße wird durch eine gemischte Sortimentsstruktur des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Weiterhin überwiegt im Bereich zwischen Lindenstraße bzw. Hauptstraße das Nahversorgungsangebot.

Abbildung 21: Branchenstruktur im Innenstadtzentrum

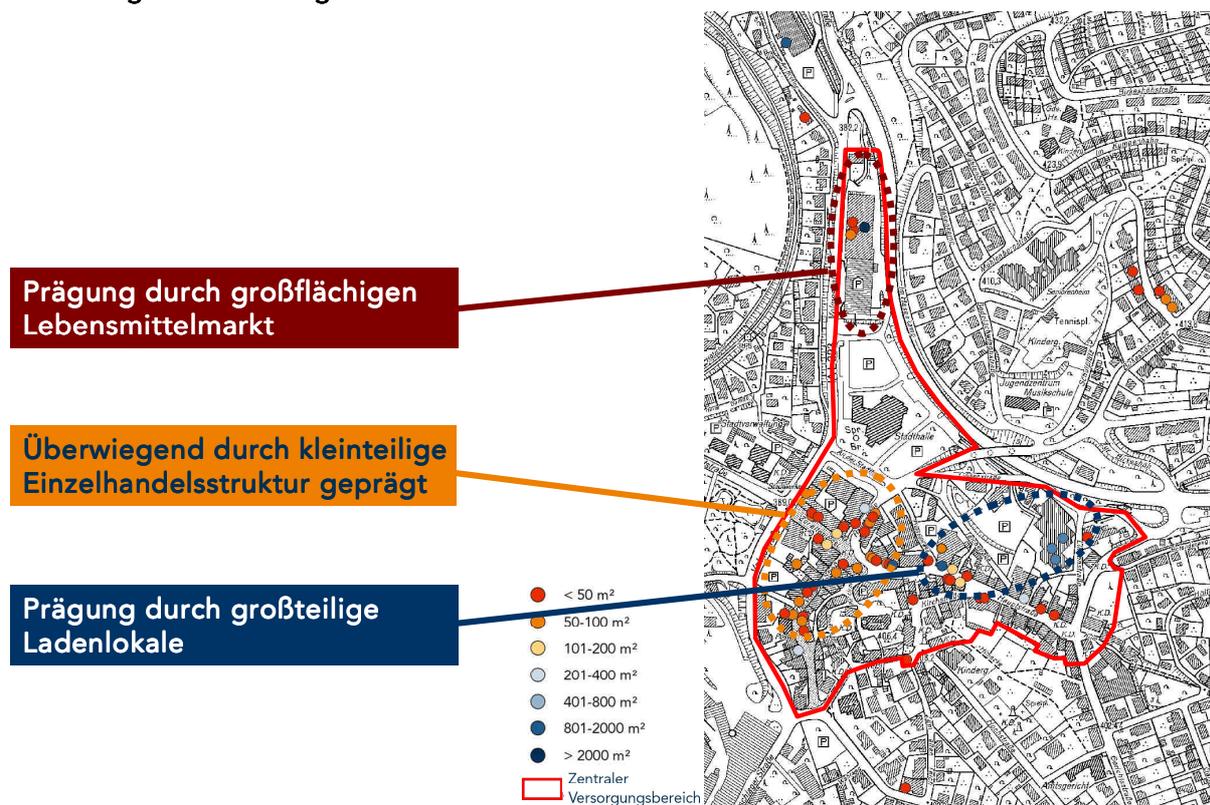


Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen.

Betriebsgrößenstruktur

Mit rd. 78 % verfügt die Mehrheit der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe über Ladengrößen von unter 100 m² Verkaufsfläche. Der zentrale Versorgungsbereich wird somit größtenteils durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt, lediglich 13 Betriebe weisen eine Verkaufsfläche größer als 100 m² auf. Innerhalb des Innenstadtzentrums lassen sich drei Bereiche bilden, die sich aufgrund der bestehenden Betriebsgrößenstrukturen voneinander unterscheiden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 22: Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen.

Der nördliche Bereich des Innenstadtzentrums ist durch den ansässigen großflächigen Lebensmittelmarkt vorgeprägt, weiterhin ist der östliche Bereich durch großteiligere Ladenlokale geprägt. Die kleinteilige Einzelhandelsstruktur ist insbesondere im westlichen Bereich des Innenstadtzentrums vorherrschend.

Die Kleinteiligkeit (bzw. Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Gesamtattraktivität erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen,¹⁹
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur²⁰ angeboten werden kann.

Diesen Problemen steht der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum partiell gegenüber, so dass für dessen Weiterentwicklung entsprechend großflächigere Strukturen bereitgestellt werden sollten (Vertiefendes hierzu siehe nachfolgendes Kapitel).

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.²¹

In Meinerzhagen wird das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum durch 115 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über das Innenstadtzentrum verteilt.

¹⁹ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

²⁰ Eine breite Sortimentsstruktur bezeichnet ein Angebot von mehreren Sortimentsgruppen, wohingegen eine tiefe Sortimentsstruktur durch ein vielfältiges Angebot innerhalb einer Sortimentsgruppe geprägt wird.

²¹ Vgl. Einzelhandelserlass NRW.

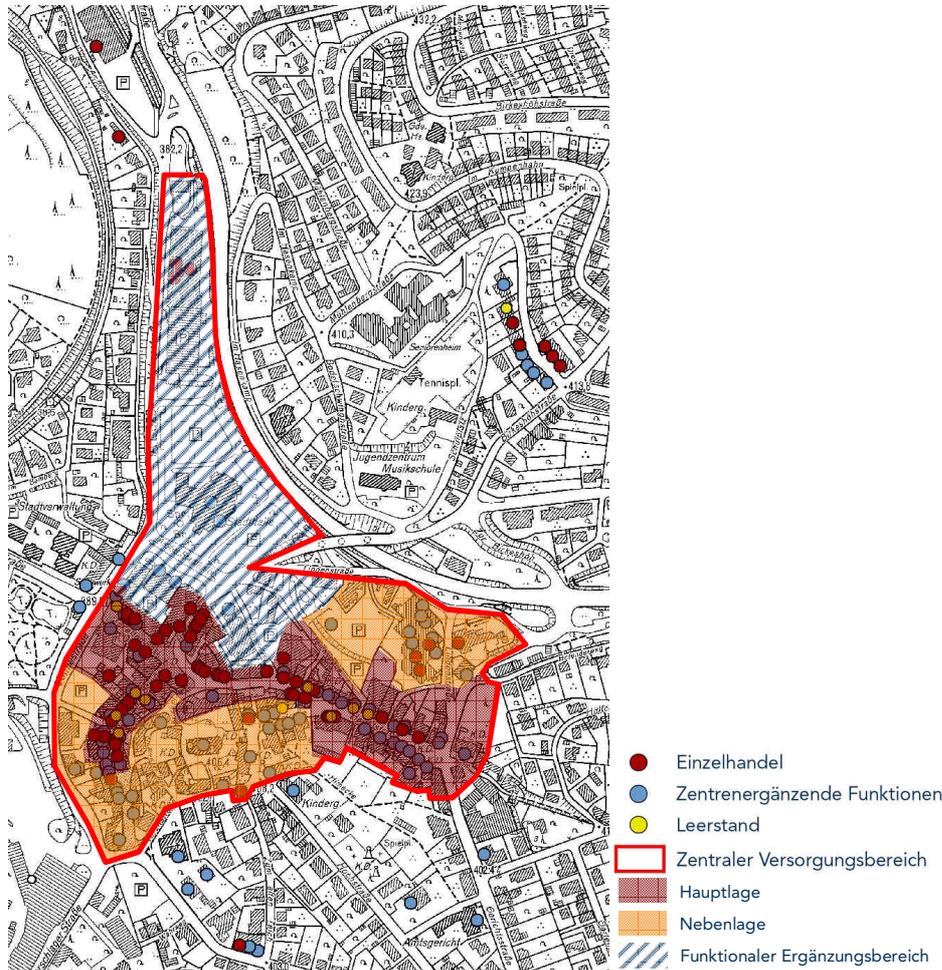
Ladenleerstand

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (10/2012 und 11/2012) insgesamt zehn Ladenlokale leer. Bei den Leerständen handelt es sich im größten Teil um kleinere Ladenlokale. Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich insgesamt eine Leerstandsquote von rd. 6 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Dies stellt einen durchschnittlichen Wert für ein Innenstadtzentrum eines Mittelzentrums dar. Die Leerstände weisen eine überwiegend räumlich verstreute Lage über das gesamte Innenstadtzentrum auf, so dass sie aus Kundensicht weniger ins Auge fallen. Eine leichte Konzentration leerstehender Ladeneinheiten ist zum Erhebungszeitpunkt lediglich in den Bereichen Derschlagerstraße und Hauptstraße zu verzeichnen.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums

Zur inneren Differenzierung der Meinerzhagener Innenstadt werden die Haupt- und Nebelagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur.

Abbildung 23: Innere Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen.

Innerhalb des Innenstadtzentrums in Meinerzhagen bildet sich entlang der Hauptstraße und der Fußgängerzone im Bereich der Straße Zur alten Post und im nördlichen Bereich der Derschlager Straße eine Hauptlage aus. Ein großer Teil der Hauptlage – mit Ausnahme der Hauptstraße – ist als Fußgängerzone ausgewiesen und bietet eine überwiegend ansprechende Gestaltung, ergänzende Gastronomieangebote und eine entsprechende Aufenthaltsqualität.

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen. Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer außerhalb des Einzelhandels angesiedelt sind.

Die als Nebenlagen zu klassifizierenden Bereiche im Innenstadtzentrum von Meinerzhagen lassen sich in zwei Bereiche unterteilen. Zum einen ist der Bereich der südlichen Derschla-

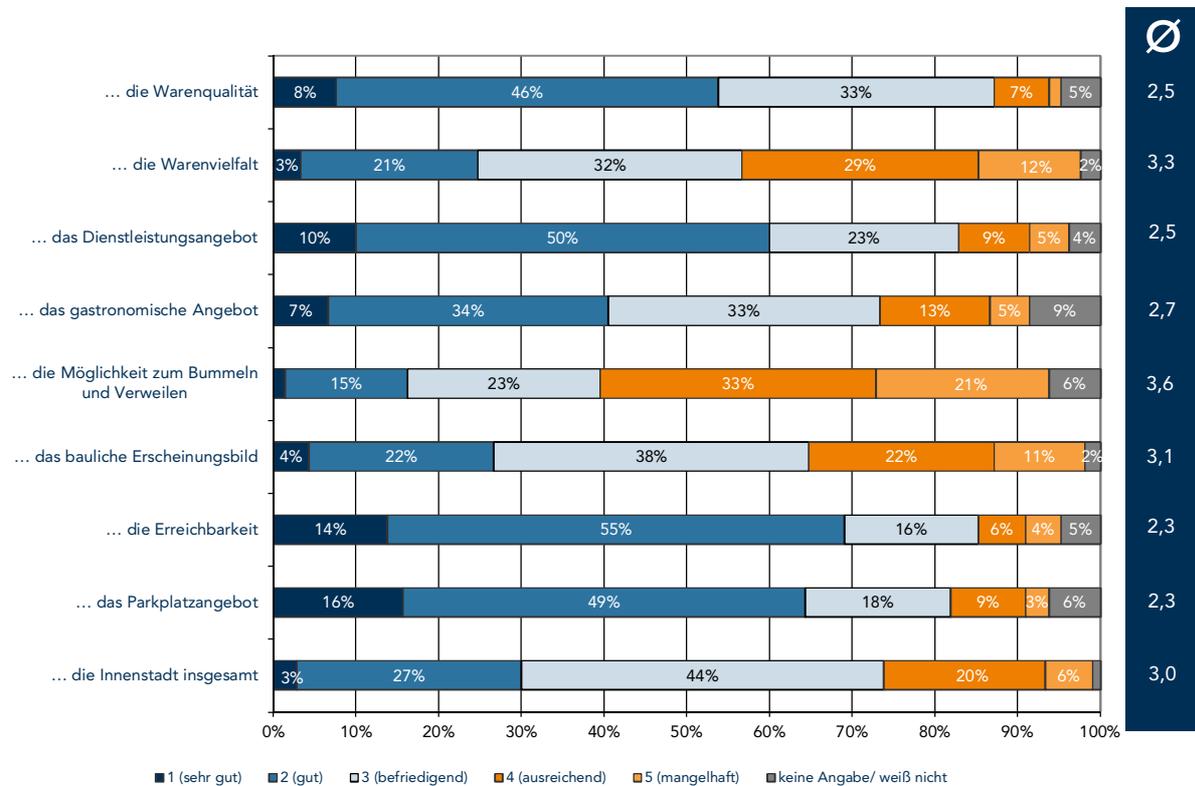
ger Straße und südlich der Hauptstraße als Nebenlage zu klassifizieren. Weiterhin schließt der Bereich Lindenstraße im Nordosten an die Hauptlage an.

Ein weiterer Bereich komplettiert als sog. funktionaler Ergänzungsbereich den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Er umfasst den Bereich rund um den Lebensmittelmarkt Hit und das Stadthallenumfeld. Der Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs muss dieser funktionale Ergänzungsbereich berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden. Er beinhaltet neben den Einzelhandelsnutzungen im Norden wichtige zentrenergänzende Funktionen, welche einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns liefern, indem diese auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und zu einer zusätzlichen Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen.

6.2.2 Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht

In der nachfolgenden Abbildung werden die im Rahmen der Haushaltsbefragung zur Attraktivität der Innenstadt abgefragten Aspekte dargestellt und zentrale Aussagen näher erläutert.

Abbildung 24: Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 10/2012; n=210; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Innenstadt von Meinerzhagen und würde gerne wissen, welche Schulnote Sie hierfür vergeben würden.“

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass das Innenstadtzentrum über die verschiedenen Aspekte hinweg gut bis befriedigend bewertet wird. Von den befragten Haushalten werden insbesondere das Parkplatzangebot und die Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums als gut bewertet. Weiterhin erhalten die Qualität der angebotenen Waren und das Dienstleistungs- und Gastronomieangebot in der Innenstadt positive Wertungen. Die Möglichkeiten zum Bummeln und Verweilen in der Meinerzhagener Innenstadt und die Vielfalt der angebotenen Waren werden jedoch von den Haushalten lediglich als befriedigend bis ausreichend bewertet und verdeutlichen einen Handlungsbedarf in diesen Bereichen.

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

6.2.3 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Aufgrund der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs für die Stadt Meinerzhagen ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden.

Tabelle 11: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Meinerzhagen

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum als Ganzes ▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben auch unter Berücksichtigung des Projektes Regionale 2013 „Oben an der Volme“ für Meinerzhagen ▪ Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion insbesondere mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, dabei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften: Kleinteiligkeit bewahren ▪ Gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe, z. B. durch Ausbau vorhandener Betriebe, ergänzend Ansiedlung von neuen (u. a. filialisierten) Frequenzbringern. ▪ Ausbau des Warenangebots, weitere (spezialisierte/ bisher fehlende) Angebote schaffen ▪ Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z.B. von Filialisten) ▪ Nachnutzung bestehender Leerstände ▪ Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option

Quelle: Eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen sowie auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum resultieren können.²²

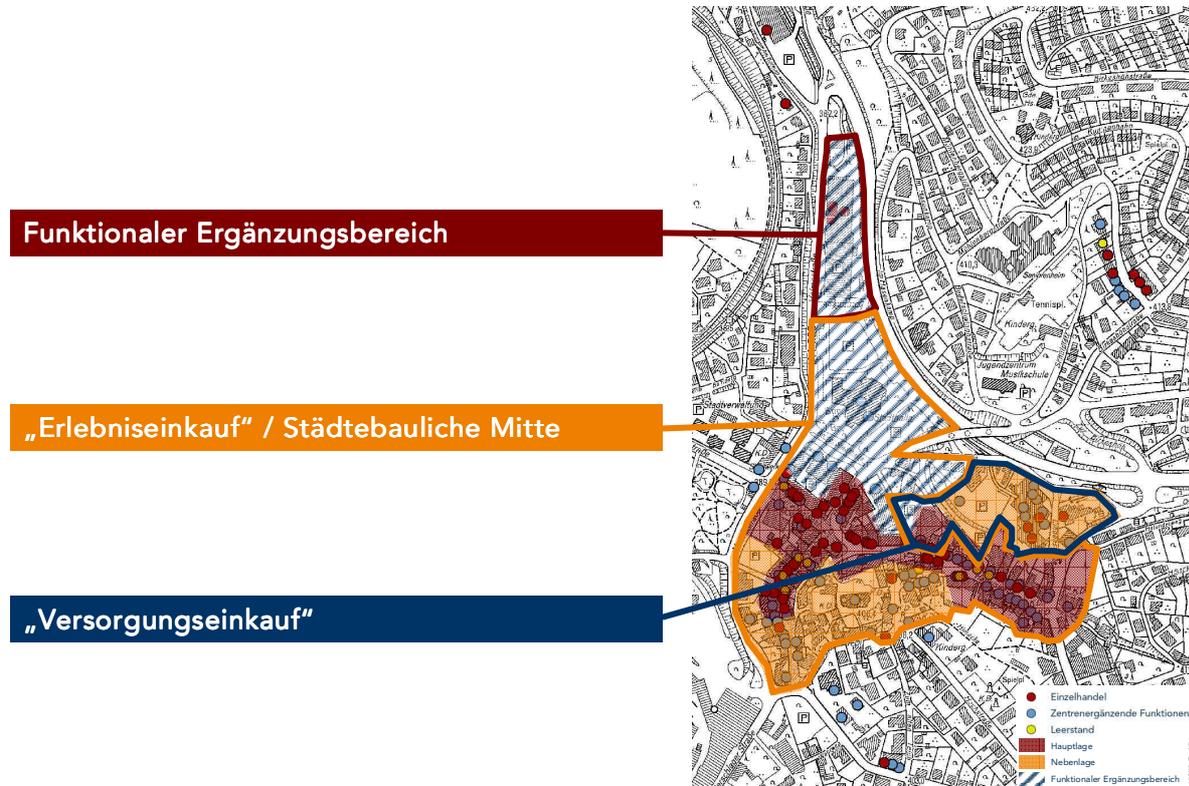
²² Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder –ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder –verbesserung ansiedeln.

2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstrukturen dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entsprechen), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer Nähe.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. hierzu Kap. 6.7.2).
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die rechnerischen Ansiedlungspotenziale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind.
5. Auch die Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentren- und *nicht* zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment ist im Innenstadtzentrum grundsätzlich wünschenswert; zur Stärkung der konkreten Versorgungsfunktion des Zentrums ist dies jedoch nicht erforderlich.

Räumliche Entwicklungszielstellung für das Innenstadtzentrum

Neben den zuvor aufgeführten Empfehlungen wird für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum auch eine räumliche Entwicklungszielstellung formuliert, welche sich wie folgt darstellt:

Abbildung 25: Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen.

Die in der Abbildung dargestellten drei Standortbereiche

- Funktionaler Ergänzungsbereich,
- „Erlebniseinkauf“ / Städtebauliche Mitte und
- „Versorgungseinkauf“

sollen gemäß der räumlichen Entwicklungszielstellung entsprechend der in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten Empfehlungen weiterentwickelt werden.

Tabelle 12: Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Innenstadtzentrum

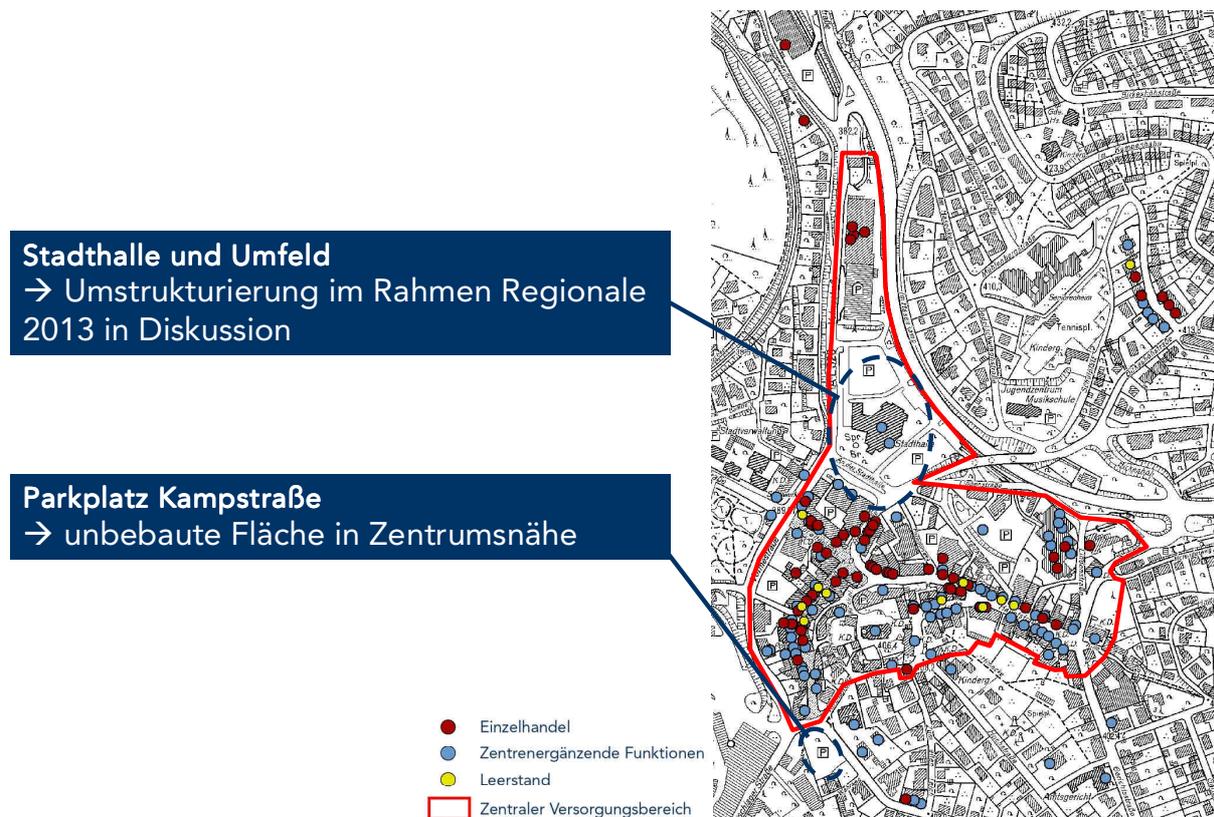
Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Innenstadtzentrum	
Versorgungseinkauf	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ großteilig, funktional geprägte Strukturen ▪ Angebote insb. im kurzfristigen Bedarfsbereich ▪ sehr gute Erreichbarkeit durch MIV ▪ Frequenzerzeuger für ZVB <p>Räumliche Entwicklungszielstellung:</p> <p>→ Standort für den Versorgungseinkauf</p> <p>→ Ansiedlung vorwiegend von nahversorgungsrelevanten Betrieben; im Bereich mittel- und langfristig nachgefragter Sortimenten insb. Fachmarktkonzepte</p> <p>→ grundsätzlich potentieller Standort für großflächige Entwicklungen</p>
„Erlebniseinkauf“ / städtebauliche Mitte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit gemischter Sortimentsstruktur und Fachgeschäften ▪ Gastronomieangebote ▪ gewachsene Einzelhandelslage, überwiegend Fußgängerzone ▪ überwiegend ansprechende städtebauliche Gestaltung ▪ Zentrum im Sinne der europäischen Stadt ▪ Umstrukturierung des Stadthallenumfelds im Rahmen des Projektes Regionale 2013 „Oben an der Volme“ in Diskussion <p>Räumliche Entwicklungszielstellung:</p> <p>→ Bereich für den Erlebniseinkauf mit hoher Aufenthaltsqualität</p> <p>→ Funktionsmischung sichern</p> <p>→ Städtebauliche Qualität bewahren/optimieren</p> <p>→ Grundsätzlich aber auch Vorrangstandort für fachmarkt-orientierte Einzelhandelsentwicklungen (sofern realisierbar)</p>
Funktionaler Ergänzungsbereich	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort eines großflächigen Lebensmittelmarkts ▪ bedeutender Nahversorgungsstandort ▪ sehr gute Erreichbarkeit MIV ▪ Kopplungspotential mit Innenstadt vorhanden <p>Räumliche Entwicklungszielstellung:</p> <p>→ Anbindung an die weiteren Lagen des Innenstadtzentrums optimieren</p> <p>→ Umstrukturierung im Rahmen Projektes Regionale 2013 „Oben an der Volme“</p>

Quelle: eigene Darstellung.

Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Innerhalb der Innenstadt von Meinerzhagen befinden sich mehrere potentielle Entwicklungsflächen, die aus fachgutachterlicher Sicht für einzelhandelsorientierte Ergänzungen, Umnutzungen oder Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung der Innenstadt grundsätzlich entwickelt werden könnten (vgl. nachfolgende Abbildung).²³

Abbildung 26: Aktuell erkennbare Flächenpotenziale zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen.

Die Flächen wurden hinsichtlich ihres städtebaulich-funktionalen Beitrags zur Innenstadtentwicklung, ihrer Standortrahmenbedingungen sowie sonstiger fachlicher Belange geprüft, um zu einer ersten Einschätzung hinsichtlich der Priorisierung der Flächen aus städtebaulich-funktionaler Sicht zu kommen (s. nachfolgende Tabelle).

²³ Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden.

Tabelle 13: Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen innerhalb der Innenstadt von Meinerzhagen

Potentielle Entwicklungsflächen	Städtebaulich-funktionaler Beitrag zur Innenstadtentwicklung	Bewertungskriterien	
		Standort-rahmenbedingungen	Sonstige Fachbelange
Stadhalle und Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzial zur Stärkung der städtebaulichen Mitte des Innenstadtzentrums ▪ Potenzial zur Optimierung der städtebaulichen Struktur, der Aufenthaltsqualität und der Anbindung des funktionalen Ergänzungsbereichs an die städtebauliche Mitte ▪ Städtebauliche Ordnung der Fläche entsprechend des Projektes Regionale 2013 „Oben an der Volme“ zu empfehlen ▪ Fläche zur Stärkung des Innenstadtzentrums als Ganzes – auch als Einzelhandelsnutzung - geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teil des zentralen Versorgungsbereichs ▪ Flächengröße erscheint geeignet für Einzelhandelsentwicklung ▪ Gute verkehrliche Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen des Projektes Regionale 2013 „Oben an der Volme“ Umstrukturierung in Diskussion
Parkplatz Kampstraße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringer Beitrag zur Stärkung der Innenstadt als Ganzes ▪ Schaffung einer städtebaulichen Anbindung an die Nebenlage erforderlich sowie hohe Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung aufgrund der herausgehobenen Lage der Fläche ▪ Aktuell keine Einzelhandelsentwicklung zu empfehlen, da ausreichend Flächen in Innenstadtzentrum vorhanden ▪ Mittel- bis langfristig erneut zu prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Rande des Innenstadtzentrums gelegen ▪ Flächengröße erscheint geeignet für Einzelhandelsentwicklung ▪ Gute verkehrliche Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Derzeitige Nutzung als Parkplatz müsste im Rahmen einer Bebauung anderweitig vorgehalten werden

Quelle: Eigene Darstellung.

Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt zu generieren. In einer solchen Detailbewertung können Empfehlungen u. a. zu folgenden Aspekten erarbeitet werden:

- Welche bauliche Ausprägung und Anbindung sollte auf den potenziellen Entwicklungsflächen verwirklicht werden, um jeweils größtmögliche Synergieeffekte mit den verschiedenen Teillagen der Innenstadt zu erreichen?

- Welche Ankermieter und welche weiteren Einzelhandelsangebote sind zur Bereicherung der Innenstadt auf den jeweiligen Potentialflächen zu empfehlen? Wie kann der Branchenmix der Innenstadt verbessert werden?
- Welche Größenordnung einer Einzelhandelsansiedlung ist als noch verträglich für die verschiedenen Teillagen der Innenstadt zu bewerten?

zungsbereiche. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Haupteinkaufslagen mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Wesentlichen erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich auf den räumlichen Bereich zwischen der Volmestraße im Westen und der Oststraße im Osten und schließt somit die Haupt- und Nebenlagen des Innenstadtzentrums mit ein. Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Kirchstraße sowie im südöstlichen Bereich durch die Hauptstraße begrenzt.
- Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich um den funktionalen Ergänzungsbereich erweitert, da dieser zum einen im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den Haupt- und Nebenlagen des Innenstadtzentrums steht und zum anderen einen wichtigen Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich darstellt. Weiterhin ist in diesem Bereich die Stadthalle als wesentliche zentrenergänzende Funktion in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert worden.
- Im Westen orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an der Volmestraße und schließt die östlich gelegenen Bereiche mit ein, welche überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind.
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs greift im Osten die Siedlungsbereiche bis zur Einmündung der Lindenstraße in die Oststraße auf. Weiterhin werden die Grundstücksbereiche westlich der Lindenstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Hauptstraße in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert. Somit wird die Abgrenzung hier um die Nebenlage des Innenstadtzentrums erweitert und integriert den eher fachmarktorientierten und auf den Versorgungseinkauf ausgerichteten Bereich an der Lindenstraße, welcher zur Funktionsfähigkeit und Attraktivierung des Innenstadtzentrums als Ganzes beiträgt.
- Im Süden verläuft die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Hauptstraße im Südosten, sowie die nördlichen Bereiche entlang der Kirchstraße im Südwesten. In diesem Bereich werden wichtige zentrenergänzende Funktionen und stadthistorische Bereiche in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs eingeschlossen.

6.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Valbert

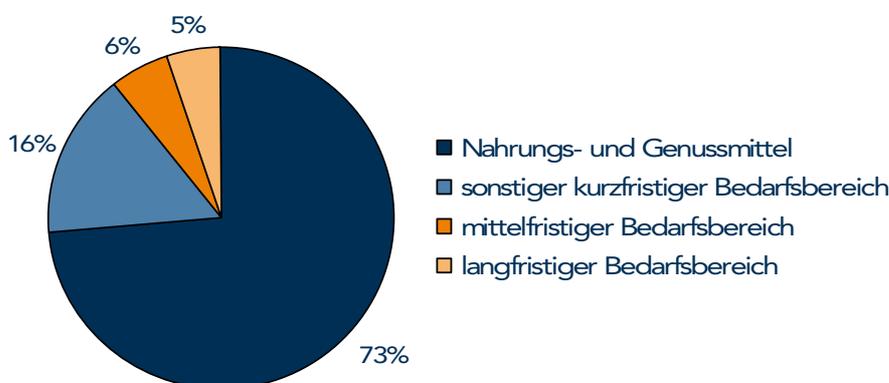
Das Nahversorgungszentrum Valbert ist zentral im Ortsteil Valbert gelegen. Das Nahversorgungszentrum stellt sich demnach sowohl für den MIV als auch für Fußgänger als gut erreichbar dar, zudem ist die Anbindung an das Linienbusnetz durch zwei Haltestellen gewährleistet. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich beidseitig des in Ost-West-Ausrichtung verlaufenden Straßenzugs Ihnestraße.

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Valbert wird überwiegend durch freistehende Wohn- und Geschäftshäuser und straßenbegleitendes Parken entlang der Ihnestraße geprägt. Eine stärkere städtebauliche Verdichtung im Vergleich zu den umliegenden Siedlungsbereichen in Valbert kann nicht festgestellt werden. Der Kreuzungsbereich Ihnestraße/ Schulstraße hat durch eine Platzaufweitung eine angemessene städtebauliche Gestaltung erfahren. Auch die einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raums wirkt sich positiv auf die Attraktivität des Nahversorgungszentrums Valbert aus.

Im Nahversorgungszentrum Valbert sind insgesamt 11 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, welches einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Meinerzhagen von rd. 10 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.900 m² machen sie etwa 6 % der Gesamtverkaufsfläche Meinerzhagens aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 16 zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslage. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung wurden drei Leerstände im Nahversorgungszentrum Valbert ermittelt, die jedoch keine prägende Wirkung auf das Funktionsgefüge des Zentrums haben.

Die größten Betriebe sind der Lebensmittelsupermarkt Rewe²⁴ und der Lebensmittel-discounter Lidl. Diese Anbieter stellen wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer für das Nahversorgungszentrum dar. Die zwei genannten Magnetbetriebe, die der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen sind, dominieren zudem die Fristigkeitsstruktur des Nahversorgungszentrums Valbert (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 28: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Valbert



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012.

²⁴ Der Betrieb des Lebensmittelmarkts Rewe wurde Ende September 2013 eingestellt.

Im Bezug auf die Verkaufsflächenanteile des Nahversorgungszentrums Valbert ist der größte Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich (insgesamt rd. 89 %) zu erkennen. Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sind nur geringfügig vorhanden, wodurch die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs in Valbert als Nahversorgungszentrum für die im Ortsteil Valbert lebende Bevölkerung deutlich wird.

Um seine Versorgungsfunktion erfüllen zu können, sollte ein Nahversorgungszentrum ein bestimmtes Spektrum an Einzelhandelsbetrieben vorweisen können (vgl. Tabelle 14). Insbesondere in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Pharmazeutische Artikel sollten ausreichende Angebote vorhanden sein. In Bezug auf das Nahversorgungszentrum Valbert kann ein attraktiver Betriebstypenmix festgestellt werden. Ein nennenswertes Defizit besteht lediglich im Bereich Drogeriewaren, da im zentralen Versorgungsbereich Valbert kein Drogeriefachmarkt angesiedelt ist. Jedoch bieten die vorhandenen Lebensmittelmärkte dieses Sortiment als Randsortiment an, so dass auch dieses Sortiment das Angebot im Nahversorgungszentrum ergänzt.

Tabelle 14: Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Valbert

	Betriebsstruktur	NVZ Valbert
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LM-Vollsortimenter ▪ LM-Discounter ▪ Betriebe des LM-Handwerks 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓
(Schnitt-) Blumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Floristik Fachgeschäft 	<ul style="list-style-type: none"> ✓
Drogeriewaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogeriefachmarkt oder ▪ Randsortiment in LM-Märkten 	<ul style="list-style-type: none"> X ✓
Pharmazeutische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apotheke 	<ul style="list-style-type: none"> ✓
Zeitungen/ Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachgeschäft ▪ Kioskbetriebe oder ▪ Randsortiment in LM-Märkten 	<ul style="list-style-type: none"> X ✓ ✓
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bank-SB-Terminals ▪ Ladenähnliche DL (z.B. Friseur, Reinigung, Schuster, Schlüsseldienst, Internetcafé, Versicherung...) ▪ Postagentur 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imbiss, Café 	<ul style="list-style-type: none"> ✓

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; Der Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters Rewe wurde Ende September 2013 eingestellt.

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Valbert

Ergänzend zu den obigen Ausführungen werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Valbert empfohlen.

Tabelle 15: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Valbert

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Valbert²⁵▪ funktionale Verbesserung des Nahversorgungsangebots▪ Orientierung am Kaufkraftpotential in Valbert▪ Bereitstellung der wohnortnahen Grundversorgung dienenden Angebote im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (< 800 m² VKF)▪ Erhaltung der Aufenthaltsqualität

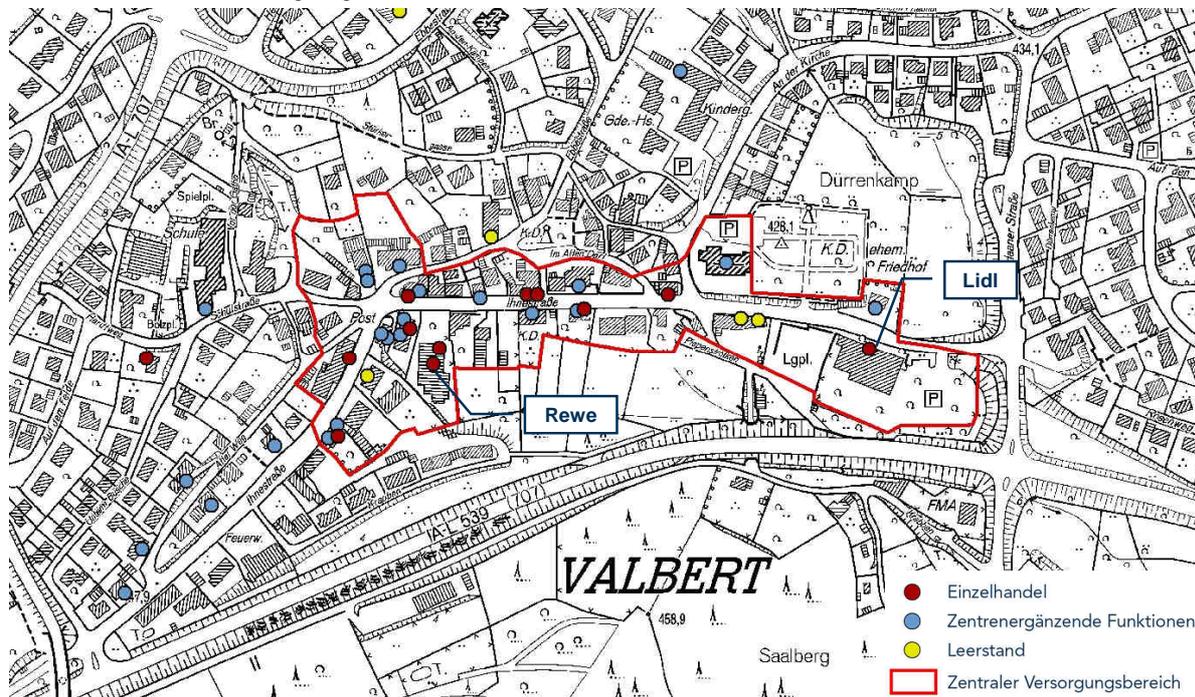
Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Valbert als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

²⁵ Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs für den Stadtteil Valbert wäre es zielführend einen weiteren Lebensmittelmarkt (nach der erfolgten Schließung des Rewe-Marktes) innerhalb des Nahversorgungszentrums Valbert anzusiedeln.

Abbildung 29: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Valbert als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012, Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen.

Im Wesentlichen erstreckt sich das Nahversorgungszentrum Valbert in ost-westlicher Richtung beidseitig entlang der Ihnestraße samt rückwärtiger Bebauung zwischen der Kreuzung mit der Haaner Straße im Osten und dem Auslaufen des Einzelhandelsbesatzes entlang der Ihnestraße in westlicher Richtung. Neben den Einzelhandelsbetrieben schließt die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Valbert auch die wesentlichen zentrenergänzenden Funktionen und Parkflächen mit ein, da diese zur Attraktivitätssteigerung und zur Funktionalität des Zentrums beitragen.

6.4 Das Nahversorgungskonzept

In diesem Kapitel wird zunächst die Nahversorgungsstruktur der Stadt Meinerzhagen analysiert, worauf aufbauend gesamtstädtische Entwicklungsziele erarbeitet werden.

6.4.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Meinerzhagen

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

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die

Verkaufsflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

Im Folgenden wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegfallen könnten.

Die Stadt Meinerzhagen verfügt gesamtstädtisch über eine gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt sie z. B. bei der Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln bei rd. 0,42 m² Verkaufsfläche je Einwohner und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,39 m² (vgl. folgende Tabelle). Die hohe lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht, dass sich die Meinerzhagener Bürger nahezu ausschließlich innerhalb von Meinerzhagen mit Lebensmitteln versorgen, welches sich auch in der Zentralität von rd. 95 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt. Hier wird jedoch auch deutlich, dass die Stadt Meinerzhagen kaum Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Grundzentren erzielen kann. Auch wird deutlich, dass trotz der hohen Verkaufsflächenausstattung leichte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind, welche sich insb. darin begründen dürften, dass einige der ansässigen Betriebe nicht (mehr) vollumfänglich den aktuellen Kunden- und Betreiberanforderungen genügen.

Tabelle 16: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Meinerzhagen

Einwohner	20.784
Verkaufsflächenausstattung	8.730 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,42 m ² VKF/ EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m²)</small>
Verkaufsflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im zentralen Versorgungsbereich: rd. 56 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 42 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 2 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 x Verbrauchermarkt (rd. 1.500 - 3.000 m² VKF) ▪ 2 x Supermarkt* (rd. 400 - 1.500 m² VKF) ▪ 5 x Lebensmitteldiscounter ▪ 3 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 28 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
Zentralitätskennziffer	rd. 95 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; Berechnungen Stadt + Handel; Einwohnerzahlen: Stadt Meinerzhagen: Stand: 09/2012, nur Hauptwohnsitz; * Der Rewe Lebensmittelmarkt in Valbert wurde Ende September 2013 geschlossen.

Trotz der guten quantitativen Ausstattung besteht, wie in Kapitel 5.1 dargestellt, vor dem Hintergrund der zu Grunde gelegten Zielzentralität ein rechnerisches Entwicklungspotential im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, welches vor allem zur Sicherung und Optimierung der Bestandsstrukturen, ggf. zur Schließung von Versorgungslücken (sofern es die Prüfkriterien des Nahversorgungskonzepts zulassen) genutzt werden sollte.

Nahversorgungsstruktur in Meinerzhagen

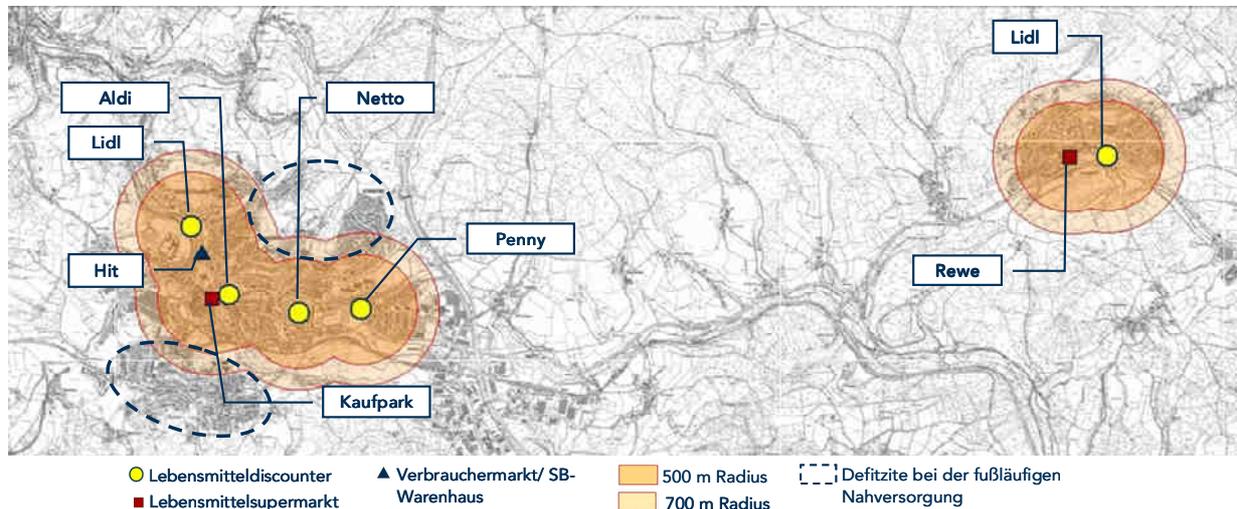
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²⁶ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr

²⁶ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

optimal zu werten. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die bestehenden Lebensmittelgeschäfte in Meinerzhagen.

Abbildung 30: Die Nahversorgungsstruktur in Meinerzhagen im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen; der Rewe Lebensmittelmarkt in Valbert hat Ende September 2013 seinen Betrieb eingestellt.

Aus Abbildung 30 ist ersichtlich, dass die bestehenden Lebensmittelanbieter in Meinerzhagen eine gute quantitative und qualitative Ausstattung bereit halten. Lediglich im Siedlungsschwerpunkt Meinerzhagen sind Defizite bei der fußläufigen Nahversorgung im Norden und Süden zu verzeichnen. In beiden Siedlungsgebieten ist zurzeit eine eher geringe Mantelbevölkerung zu verzeichnen, im Norden befindet sich jedoch eine neue Einfamilienhaussiedlung in Entwicklung. In diesem Bereich wurde bereits mehrfach die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angedacht, welche entsprechend der Prüfroutinen des Nahversorgungskonzeptes zu bewerten wäre.

Die derzeitige Mantelbevölkerung in den abgesetzteren Ortsteilen ist zu gering für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes, sodass sich hieraus nicht direkt ein räumliches Optimierungserfordernis ergibt. Die Etablierung alternativer, kleinflächiger oder mobiler Versorgungskonzepte ist in diesen Siedlungsbereichen sinnvoll.

Zusammenfassend kann die Nahversorgungsstruktur der Stadt Meinerzhagen wie folgt bewertet werden:

- Quantitativ gute Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Insgesamt gute lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Guter Betriebstypenmix aus einem Verbrauchermarkt, zwei Lebensmittelsupermärkten sowie fünf Lebensmitteldiscountern;

- Leicht unterdurchschnittliche Zentralität (nahezu keine Zuflüsse) aufgrund z. T. nicht optimaler Standortrahmenbedingungen der Betreiber
- Gute räumliche Ausstattung in Valbert sowie der Kernstadt Meinerzhagen, wo lediglich Randbereiche räumlich schlechter versorgt sind.

6.4.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Meinerzhagen

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur in Meinerzhagen wurde im vorhergehenden Kapitel analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung in Meinerzhagen ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Kap. 5.1),
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kap. 5.2),
- dem instrumentellen Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.4) sowie
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kap. 6.7).

Empfehlungen für die gesamtstädtische Nahversorgungsentwicklung in Meinerzhagen

Da das Ansiedlungspotential für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Meinerzhagen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Tabelle 17: Empfehlungen zur Nahversorgung

Meinerzhagen	
<p>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch Erweiterungen/ Neuansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten ▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten, auch über das ermittelte VKF-Potential hinaus <p>2. Priorität: Sicherung/ Optimierung der Nahversorgungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Standorte in städtebaulich integrierten Lagen ▪ Erweiterung/ Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen nur zur Sicherung/ Optimierung der Nahversorgungsstruktur (sofern es das Prüfschema zulässt, siehe folgende Ausführungen) 	

Quelle: Eigene Darstellung.

1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, ist zu empfehlen, Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst anzusiedeln. Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die aktuellen landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Die Verkaufsflächendimensionierung der jeweiligen Vorhaben hat sich daran zu orientieren.

2. Priorität: Sicherung/ Optimierung der Nahversorgungsstruktur

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (städtebaulich integrierte Lagen) kann ein Nahversorgungsangebot zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungsstruktur in Meinerzhagen empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der Entwicklungsziele) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Aufgrund der bestehenden guten räumlichen Ausgangslage ist hierbei primär auf die Sicherung der bestehenden Angebotsstandorte der Nahversorgung auch in den städtebaulich integrierten Lagen abzielen. Weitere Erweiterungen oder Ansiedlungen in städtebaulich integrierten Lagen sind nur zur Sicherung/ Optimierung der Nahversorgungsstruktur zu empfehlen.

Für derartige Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierter Lage sind im Rahmen einer Prüfung der städtebaulich gewinnbringenden Entwicklung folgende Bewertungskriterien anzuwenden:

- Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen.
- Der Standort des Vorhabens muss in städtebaulich integrierter Lage (baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang, gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen) liegen.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens muss bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung i. d. R. 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich (i.d.R. 700 Meter, je nach Standortlage aber durchaus variierend: rd. 500 bis max. 1.000 Meter) nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen sowie die topographischen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall über die aufgeführten Werte hinaus gehen kann.
- Kommt die Prüfung der Nahversorgungsfunktion zu dem Schluss dass die projektierte Verkaufsflächendimensionierung über die Nahversorgungsfunktion hinaus wirkt, ist ergänzend zu prüfen, ob dem Vorhabenstandort eine Mitversorgungsfunktion für fußläufig unterversorgte Bereiche zukommt, die eine angemessen größere Dimensionierung der Verkaufsfläche rechtfertigt. Zudem sind hierbei die aktuellen Marktanforderungen der Handelsseite zu berücksichtigen.
- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Einzugsbereich des Vorhabens (hier i. d. R. 700 m-Radius) möglichst wenig mit denen der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden.
- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem Einzugsbereich (hier i. d. R. 700 m-Radius) mehr als 50 % der Einwohner des Einzugsbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.

- Weiterhin ist eine Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen zu empfehlen.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten zudem die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die aktuellen landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, die in einer gesonderten Einzelfallprüfung²⁷ für alle Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche detailliert betrachtet werden sollen.

Empfehlungen für die abgesetzten Ortsteile von Meinerzhagen

In den kleineren abgesetzten Ortsteilen der Stadt Meinerzhagen sind aktuell keine oder stark eingeschränkte Nahversorgungsangebote vorhanden. Grundsätzlich sind kleinflächige Nahversorgungsflächen empfehlenswert, jedoch sind solche Nahversorgungsflächen wirtschaftlich meist kaum tragfähig. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche stellen daher alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft werden:

- Liefer- und Bestellservice,
- Hofläden mit Schwerpunkt zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort → Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“).

Des Weiteren übernimmt die Kernstadt von Meinerzhagen für die weiteren Ortsteile der Stadt eine wichtige Mitversorgungsfunktion, die durch die Arrondierung des vorhandenen Angebots noch verbessert werden kann.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.7.2); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Innenstadt als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

²⁷ Mindestinhalte einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung: Nachvollziehbare Benennung der Eingangsgrößen der Untersuchung (u. a. Angaben zu sortimentspezifischen VKF-Daten und zur prognostizierten, in Spannweiten angegebenen Flächenproduktivität des geplanten Vorhabens), Ermittlung des Einzugsbereichs, ggf. Berücksichtigung von betriebstypologischen Besonderheiten, Ermittlung der Umsatzumverteilung in Spannweiten und bezogen auf einzelne betroffene städtebaulich und landesplanerisch relevante Standorte (u. a. zentrale Versorgungsbereiche), ggf. Berücksichtigung der vorhandenen Stärken und Schwächen der betroffenen Standorte, Gesamtbewertung des geplanten Vorhabens unter Bezug auf die städtebaulichen und landesplanerischen Gesetzesvorgaben.

6.5 Konzept für ergänzende Standortbereiche in Meinerzhagen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Meinerzhagen Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die ergänzenden Standortbereiche grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen ergänzenden Standortbereiche detailliert analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

6.5.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standortbereichen

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Meinerzhagen (vgl. Kap. 5.1) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standortbereiche verbunden.

Ergänzende Standortbereiche sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den ergänzenden Standortbereichen also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von ergänzenden Standortbereichen und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird ins-

besondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige ergänzende Standortbereiche ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotential im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Meinerzhagen werden mit den Sonderstandorten Darmcher Weg und Oststraße zwei Standortbereiche empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen. Hierbei soll der Sonderstandort Oststraße als primärer Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment weiterentwickelt werden. Die empfohlenen Sonderstandorte sollten im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. dazu Kap. 6.7) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

6.5.2 Sonderstandort Darmcher Weg

Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen

Der Sonderstandort Darmcher Weg liegt östlich des Kernorts Meinerzhagen an der L 539 in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt Meinerzhagen gelegen und ist demnach für den MIV sehr gut erreichbar. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum von Meinerzhagen beträgt etwa drei Kilometer.

Am Sonderstandort Darmcher Weg befindet sich ein Obi Baumarkt in Solitärlage. Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Sonderstandort ein wichtiger Einzelhandelsstandort im städtischen Gefüge. Aus Kundensicht ergibt sich eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Die Standorteigenschaften (gute verkehrliche Erreichbarkeit, Vorprägung durch großflächigen Einzelhandelsbetrieb) des Sonderstandorts Darmcher Weg sollten als positive Entwicklungsvoraussetzung für die Weiterentwicklung genutzt werden. Zielstellung dieser Weiterentwicklung soll es sein, die Versorgungsfunktion des Standorts – insb. im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/ Gartenbedarf – zu sichern. Es werden folglich nur solche Weiterentwicklungen empfohlen, die zur Standortsicherung erforderlich sind.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär ebenfalls in

den zentralen Versorgungsbereichen und zur Sicherung/ Optimierung der Nahversorgung auch in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.7).

Da in den Randsortimenten bereits gegenwärtig teilweise Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen besteht, soll zum Schutz dieser zentralen Versorgungsbereiche in Meinerzhagen ein restriktiver Umgang, demnach eine sortimentspezifische Begrenzung derartiger Randsortimente, auch hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten vollzogen werden. Diese sortimentspezifische Begrenzung von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte sich an den Verkaufsflächenstrukturen der jeweiligen Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen orientieren.

Somit verbleiben für den Sonderstandort Darmcher Weg folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft ergänzender Standort (mit dem Fokus auf die derzeitige Versorgungsfunktion) sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment²⁸
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Darmcher Weg folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen (vgl. Ansiedlungsleitsatz III, Kapitel 6.7.2).

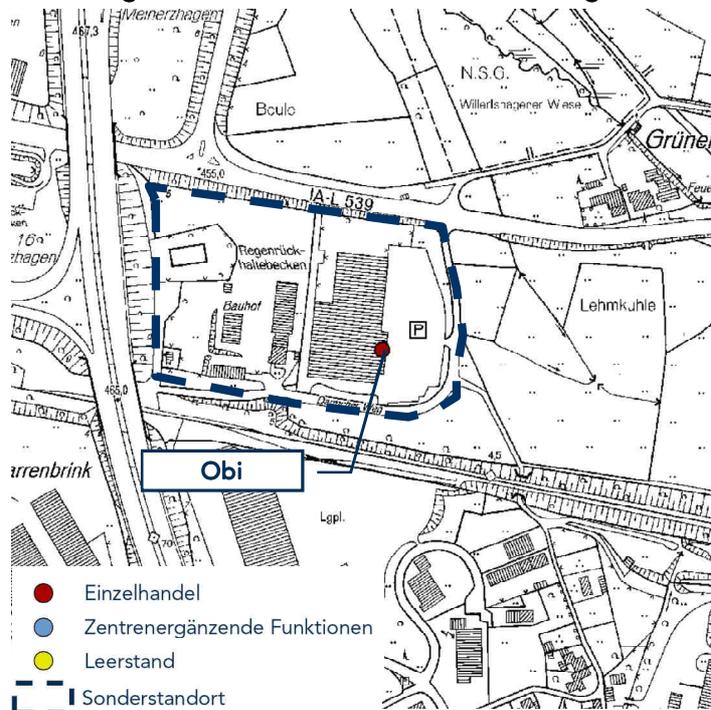
Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandorts im Detail, insbesondere bauleitplanerisch, vor-

²⁸ Der Bereich des Sonderstandorts Darmcher Weg ist im aktuell geltenden Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt, so dass evtl. Weiterentwicklung des Sonderstandorts vor diesem Hintergrund abgewogen werden sollte.

genommen werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die durch die Abgrenzung der bestehenden Bebauungspläne bereits gefolgt wird.

Abbildung 31: Sonderstandort Darmcher Weg



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen.

6.5.3 Sonderstandort Oststraße

Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen

Der Sonderstandort Oststraße liegt östlich des Innenstadtzentrums Meinerzhagen. Der Standort ist unmittelbar an die Bundesstraße B 54 (Oststraße) angebunden und ist demnach für den MIV sehr gut erreichbar. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum von Meinerzhagen beträgt knapp einen Kilometer.

Die insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe am Sonderstandort Oststraße verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.700 m² und vereinen rd. 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich und stellen demnach einen wichtigen Standort im Meinerzhagener Standortgefüge dar. Die bzgl. der Verkaufsfläche größten Betriebe stellen das Bekleidungsgeschäft Schriever gefolgt vom Elektronikfachmarkt Expert dar. Diese werden durch weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe angebotsseitig ergänzt. Der Sonderstandort Oststraße wird durch unterschiedliche Sortimentsbereiche geprägt. Der Angebotsschwerpunkt (rd. 67 % der Verkaufsfläche) liegt im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche, aber auch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere

Nahrungs- und Genussmittel (rd. 21 % der Verkaufsfläche), werden zu einem nicht unbedeutenden Anteil angeboten.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Die Standorteigenschaften (gute verkehrliche Erreichbarkeit, Vorprägung durch großflächigen Einzelhandelsbetrieb) des Sonderstandorts Oststraße sollten als positive Entwicklungsvoraussetzung für die Weiterentwicklung genutzt werden. Der Sonderstandort Oststraße soll als der primäre Ansiedlungsbereich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment weiterentwickelt werden.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Sicherung/ Optimierung der Nahversorgung auch in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.7).

Da in den Randsortimenten bereits gegenwärtig teilweise Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen besteht, soll zum Schutz dieser zentralen Versorgungsbereiche in Meinerzhagen ein restriktiver Umgang, demnach eine sortimentspezifische Begrenzung derartiger Randsortimente, auch hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten vollzogen werden. Diese sortimentspezifische Begrenzung von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte sich an den Verkaufsflächenstrukturen der jeweiligen Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen orientieren.

Somit verbleiben für den Sonderstandort Oststraße folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft der primäre Sonderstandort sein

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

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Oststraße folgende Empfehlungen ausgesprochen:

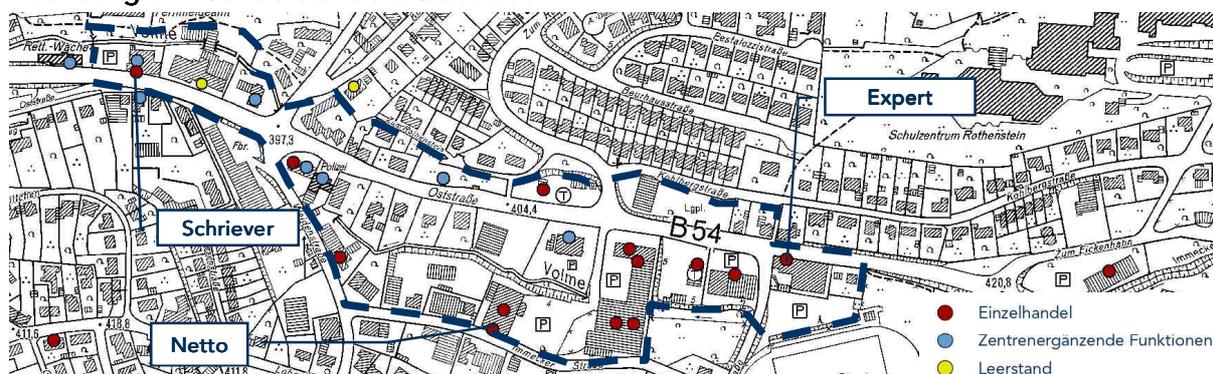
- Restriktiver Umgang mit der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

- Für Nahversorgungsbetriebe innerhalb des Sonderstandortes kann eine Ausnahmeregelung unter Beachtung der Regelungen des Nahversorgungskonzepts (vgl. Kapitel 6.4) empfohlen werden.
- Restriktiver Umgang mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen (vgl. Ansiedlungsleitsatz III, Kapitel 6.7.2).

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels über die dargestellte räumliche Festlegungsempfehlung hinaus, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandortes im Detail, insbesondere bauleitplanerisch, vorgenommen werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Abbildung 32: Sonderstandort Oststraße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; Kartengrundlage: Stadt Meinerzhagen.

Dessen ungeachtet sollten mittel- bis langfristig neue Ansiedlungsflächen im oder unmittelbar angrenzend an den Sonderstandort ausgelotet werden.

6.6 Sortimentsliste für die Stadt Meinerzhagen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Meinerzhagen als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes

Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

6.6.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.²⁹

6.6.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.³⁰ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

²⁹ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

³⁰ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Tabelle 18: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Die aktuelle städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar (vgl. nachstehende Abbildung):

Tabelle 19: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Meinerzhagen

Sortimente	ZVB		siL		niL		Gesamt* (in m ²)
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Augenoptik	100	82 %	50	18 %	-	-	150
Baumarktsortiment im engeren Sinne	50	1 %	250	4 %	6.300	95 %	6.550
Bettwaren	250	100 %	-	-	-	-	250
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	5.600	86 %	900	14 %	-	-	6.500
Blumen	50	56 %	< 50	44 %	-	-	50
Bücher	150	65 %	< 50	2 %	100	34 %	250
Computer (PC-Hardware und - Software)	< 50	13 %	150	87 %	-	-	150
Drogeriewaren	650	71 %	200	24 %	50	4 %	900
Elektrogroßgeräte	-	-	300	100 %	-	-	300
Elektrokleingeräte	50	26 %	150	74 %	-	-	200
Fahrräder und Zubehör	< 50	86 %	< 50	14 %	-	-	50
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	100	86 %	< 50	14 %	-	-	100
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	-	-	-	-	950	100 %	950
Glas/ Porzellan/ Keramik	100	91 %	< 50	9 %	-	-	100
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	100	97 %	< 50	3 %	-	-	100
Hausrat	350	89 %	< 50	1 %	50	10 %	400
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	50	13 %	400	74 %	50	13 %	550
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	100	100 %	-	-	-	-	100
Leuchten/ Lampen	-	-	-	-	350	100 %	350
Medizinische und orthopädische Geräte	100	100 %	-	-	-	-	100
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	< 50	70 %	< 50	30 %	-	-	< 50
Nahrungs- und Genussmittel	5.000	56 %	3.600	42 %	200	2 %	8.700
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren	200	83 %	50	16 %	< 50	1 %	200

Fortsetzung Tabelle 19

Parfümerieartikel/ Kosmetik	50	100 %	-	-	-	-	50
Pflanzen/ Samen	50	9 %	150	23 %	450	68 %	650
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	100	63 %	50	37%	-	-	200
Schuhe, Lederwaren	450	36 %	800	63 %	< 50	1 %	1.250
Spielwaren/ Basteln	250	90 %	50	10 %	-	-	250
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	50	5 %	1.100	95 %	-	-	1.150
Telekommunikationsartikel	100	51 %	100	49 %	-	-	200
Uhren/ Schmuck	50	59 %	< 50	41 %	-	-	50
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	< 50	5 %	350	93 %	< 50	2 %	400
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	100	22 %	50	6 %	300	72 %	450
Zeitungen/ Zeitschriften	100	59 %	50	35 %	< 50	6 %	150
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	100	11 %	750	72 %	200	17 %	1.000
Erotikartikel	derzeit in Meinerzhagen nicht vorhanden						
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	derzeit in Meinerzhagen nicht vorhanden						
Kinderwagen	derzeit in Meinerzhagen nicht vorhanden						
Musikinstrumente und Musikalien	derzeit in Meinerzhagen nicht vorhanden						
Teppiche (ohne Teppichböden)	derzeit in Meinerzhagen nicht vorhanden						
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	derzeit in Meinerzhagen nicht vorhanden						

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2012 und 11/2012; VKF auf 50 m² gerundet; * Differenzen zur absoluten und prozentualen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besuchfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu Tabelle 18) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den städtebaulichen Lagekategorien städtebaulich integrierte Lage (siL) und städtebaulich nicht integrierte Lage (niL) als **zentrenrelevant** definiert:

- Computer (PC-Hardware und – Software)
- Elektrokleingeräte
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche in Meinerzhagen (insbesondere des Innenstadtzentrums) ist möglich. In einzelnen Sortimenten bestehen Verkaufsflächenpotentiale gemäß des dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (s. Kap. 5.1), sodass insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in den Zentren in Meinerzhagen festgestellt werden kann.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Meinerzhagen als sog. „Meinerzhagener Liste“.

6.6.3 Sortimentsliste für die Stadt Meinerzhagen („Meinerzhagener Liste“)

Tabelle 20: Sortimentsliste für die Stadt Meinerzhagen („Meinerzhagener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.

³¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel/ Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/ Kosmetik)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Meinerzhagen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Meinerzhagen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) ³²
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßgeräte und Campingartikel ohne Campingmöbel, Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³³ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.7 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Meinerzhagen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

³² Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

³³ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

6.7.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Nahversorgungskonzept und das Konzept für ergänzende Standorte sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen, tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Meinerzhagener Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in der Stadt Meinerzhagen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁴

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

³⁴ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potentiale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Meinerzhagen, insbesondere des Innenstadtzentrums.

6.7.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Meinerzhagen empfohlen:

Leitsatz I:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln:³⁵

- **Innenstadtzentrum** zur Versorgung der Stadt Meinerzhagen und dem Umland (mittelzentrale Versorgungsfunktion)
- **Nahversorgungszentrum Valbert** zur Versorgung des zugeordneten Stadtteils, i.d.R. dürfte die Grenze der Großflächigkeit dabei nicht überschritten werden

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten (aber nicht nahversorgungsrelevanten) Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein. Damit kann das **Innenstadtzentrum Meinerzhagen** in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum verhindert. Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze) deren Überschreiten im stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Einzelhandel mit zentrenrelevantem (aber nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment soll zukünftig begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion in dem **Nahversorgungszentrum Valbert** angesiedelt und ausgebaut werden, i.d.R. dürfte die Grenze der Großflächigkeit dabei nicht überschritten werden. Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in dem Nahversorgungszentrum Valbert begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordnetem Nahversorgungszentrum. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein angemessener Entwicklungsrahmen für dieses erhalten, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen.

³⁵ Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebots.

Leitsatz II:

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln und auszubauen.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung auch an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt bzw. ausgebaut werden, wenn die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Meinerzhagen zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegen stehen.

Gemäß Nahversorgungskonzept kann das bestehende Nahversorgungsangebot nachrangig in städtebaulich integrierten Lagen weiterentwickelt werden, wenn hierdurch die flächendeckende Nahversorgung gesichert bzw. optimiert wird (vgl. Kap. 6.4). Grundsätzlich sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment anhand der differenzierten Bewertungskriterien, wie in Kapitel 6.4 dargestellt, hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielstellungen dieses Einzelhandelskonzepts geprüft werden.

Leitsatz III:

Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf die ausgewiesenen Sonderstandorte fokussiert werden.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen. Aus städtebaulich-funktionalen Gründen sollen sie aber primär an den innerhalb dieses Konzepts ausgewiesenen Sonderstandorten Darmcher Weg und Oststraße angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe, entgegenzuwirken. Durch diese Fokussierung auf diese Sonderstandorte wird zudem gewährleistet, dass innerhalb des Stadtgebietes von Meinerzhagen auch für ‚klassische‘ Gewerbebetriebe Flächen bereitgehalten werden.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen.

Die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich entgegenzuwirken.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall³⁶ vorgenommen werden. Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche als geeigneter Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion und der Rechtsprechung ab (vgl. u. a. Kuschnerus 2007).

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

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *in den zentralen Versorgungsbereichen* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können im Grundsatz an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wo dies nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zu-

³⁶ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

lässig ist und städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung zur Standortbündelung primär an den empfohlenen Sonderstandorten nahe zu legen ist.

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

6.8 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

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

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte³⁷ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

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

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.

³⁷ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotentiale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Meinerzhagener Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

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

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu dem zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll³⁸ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

³⁸ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts³⁹ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁴⁰ Die Definition einer aus der sozialen und ökonomischen Realität abgeleiteten Nutzungsart in Meinerzhagen mit der Festlegung von konkreten Verkaufsflächengrößen, im Sinne eines sog. Meinerzhagener Ladens, wurde nicht vorgenommen.

Die Meinerzhagener Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁴¹

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

³⁹ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁴⁰ Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07.

⁴¹ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO**⁴². In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp** (z.B. **Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.**) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m² und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Meinerzhagener Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz III:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Meinerzhagener Sortimentsliste) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Meinerzhagener Sortimentsliste): maximal **xy** m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 12 BauGB⁴³ entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

b) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁴⁴

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Gebietstyp nach BauNVO**. In diesem Gebiet sind zulässig **Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe** [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren-

⁴² Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁴³ Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁴⁴ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Meinerzhagener Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Meinerzhagener Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten⁴⁵(*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen*) nicht zulässig.“

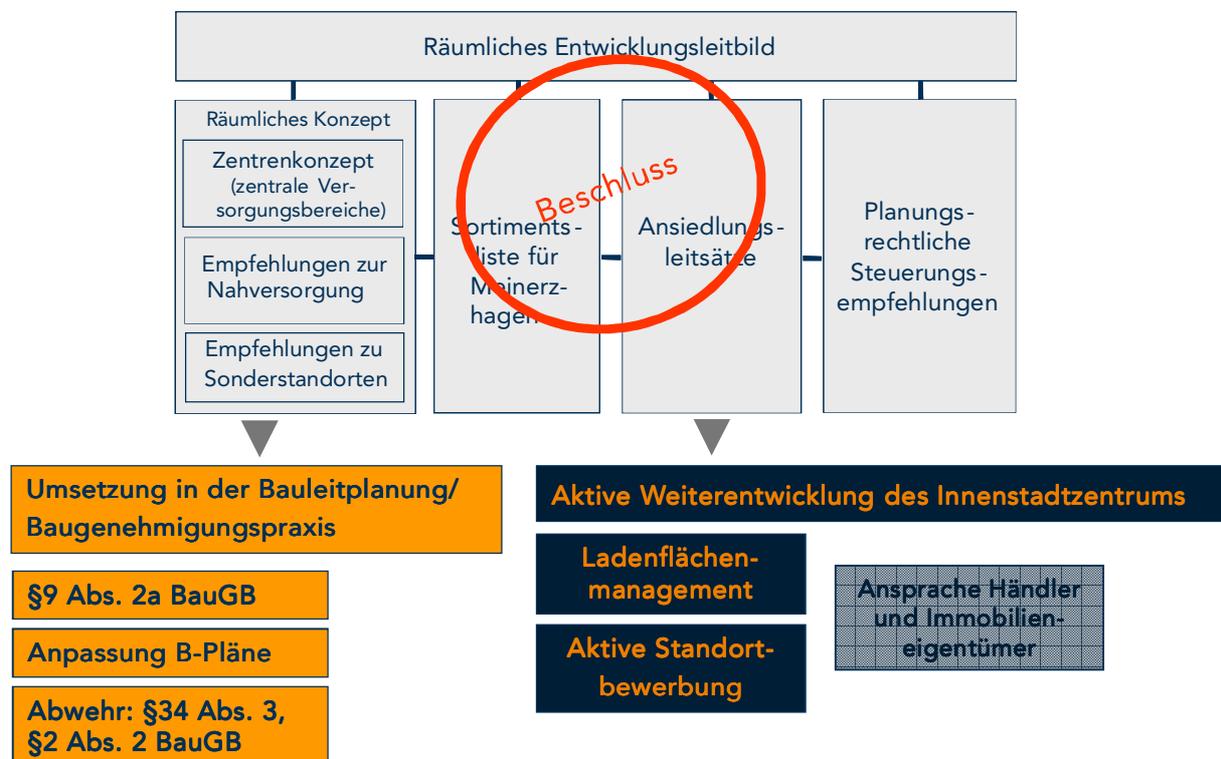
⁴⁵ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser .

7 Schlusswort

Die Stadt Meinerzhagen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine solide Ausgangsbasis, die insbesondere bezogen auf das Innenstadtzentrum einer Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion bedarf. Während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 33: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung

der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

Hahn Gruppe (2007): Retail Real Estate Report 2007/2008. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2008): Retail Real Estate Report 2008/2009. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2009): Retail Real Estate Report 2009/2010. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2011. Bergisch Gladbach

Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG (2006): Retail Real Estate Report 2006. Bergisch Gladbach

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

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

Stadt Meinerzhagen: Einwohnerdaten Stadt Meinerzhagen (Stand der Daten: 26.04.2012)

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

Statistisches Bundesamt (WZ 2008) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Stadt Meinerzhagen, Stadt Kierspe, Stadt Halver und Gemeinde Schalksmühle (Hg.) (2011): Regionales Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Oben an der Volme.

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Berlin

Sonstige Quellen

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: www.wegweiser-kommune.de, abgerufen am 12.10.2012.

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de, abgerufen 15.04.2010.

Website IT.NRW: www.it.nrw.de, abgerufen 12.10.2012.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	6
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	13
Abbildung 3:	Lage Meinerzhagens in der Region	18
Abbildung 4:	Siedlungsstruktur Stadt Meinerzhagen	19
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Meinerzhagen	21
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) nach Warengruppen und Lagebereichen	23
Abbildung 7:	Einkaufsorientierung in Meinerzhagen - Überblick (Haushaltsbefragung)	25
Abbildung 8:	Einkaufsorientierung in Meinerzhagen - Detail (Haushaltsbefragung)	26
Abbildung 9:	Vermisste Angebote in Meinerzhagen	29
Abbildung 10:	Die Zentren- und Standortstruktur in Meinerzhagen	31
Abbildung 11:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	36
Abbildung 12:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Meinerzhagen	37
Abbildung 13:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	38
Abbildung 14:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010	39
Abbildung 15:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und Ziel-Zentralität	40
Abbildung 16:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Meinerzhagen	45
Abbildung 17:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	47
Abbildung 18:	Zentren- und Standortstruktur in Meinerzhagen (empfohlenes Zielkonzept)	48
Abbildung 19:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m ² im ZVB Innenstadtzentrum	50
Abbildung 20:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum	51
Abbildung 21:	Branchenstruktur im Innenstadtzentrum	52
Abbildung 22:	Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadtzentrum	53

Abbildung 23:	Innere Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum_____	56
Abbildung 24:	Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht_____	58
Abbildung 25:	Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Innenstadtzentrum_____	61
Abbildung 26:	Aktuell erkennbare Flächenpotenziale zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum_____	63
Abbildung 27:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Zielkonzept)_____	66
Abbildung 28:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Valbert _____	68
Abbildung 29:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Valbert als zentraler Versorgungsbereich_____	71
Abbildung 30:	Die Nahversorgungsstruktur in Meinerzhagen im Überblick_____	74
Abbildung 31:	Sonderstandort Darmcher Weg _____	82
Abbildung 32:	Sonderstandort Oststraße _____	84
Abbildung 33:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik _____	103

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	8
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	14
Tabelle 4:	Die Bevölkerungsverteilung in Meinerzhagen _____	18
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Meinerzhagen _____	20
Tabelle 6:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	21
Tabelle 7:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Meinerzhagen _____	28
Tabelle 8:	Vermisste Angebote in Meinerzhagen im Detail _____	30
Tabelle 9:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	41
Tabelle 10:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Meinerzhagen in m ² VKF bis 2022 _____	42
Tabelle 11:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Meinerzhagen _____	59
Tabelle 12:	Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Innenstadtzentrum _____	62
Tabelle 13:	Kurzcheck potenzieller Entwicklungsflächen innerhalb der Innenstadt von Meinerzhagen _____	64
Tabelle 14:	Funktionelle Aufstellung des zentralen Versorgungsbereiches Valbert _____	69
Tabelle 15:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Valbert _____	70
Tabelle 16:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Meinerzhagen _____	73
Tabelle 17:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	76
Tabelle 18:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	86
Tabelle 19:	Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Meinerzhagen _____	87
Tabelle 20:	Sortimentsliste für die Stadt Meinerzhagen („Meinerzhagener Liste“) _____	90

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Business Improvement District (BID)

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

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

Einzelhandel

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

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

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fabrikladen (Factory Outlet)

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

Fachdiscounter

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

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

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

Factory-Outlet-Center (FOC)

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

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

Grenzrentabilität

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

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

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

Innenstadt

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

Innenstadtzentrum (IZ)

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

Katalogschauraum

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

Kaufhaus

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

Kaufkraft

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

Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

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

Kaufkraftkennziffer

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

Lebensmitteldiscounter

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

Nahversorgungszentrum (NVZ)

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

SB-Warenhaus

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

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

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

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

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

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

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

Ortsteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

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

Supermarkt

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

Trading-Down-Prozess

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

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

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

Umsatz

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

Urban Entertainment Center (UEC)

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

Verbrauchermarkt

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

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleis-

tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

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

Zentralitätskennziffer

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