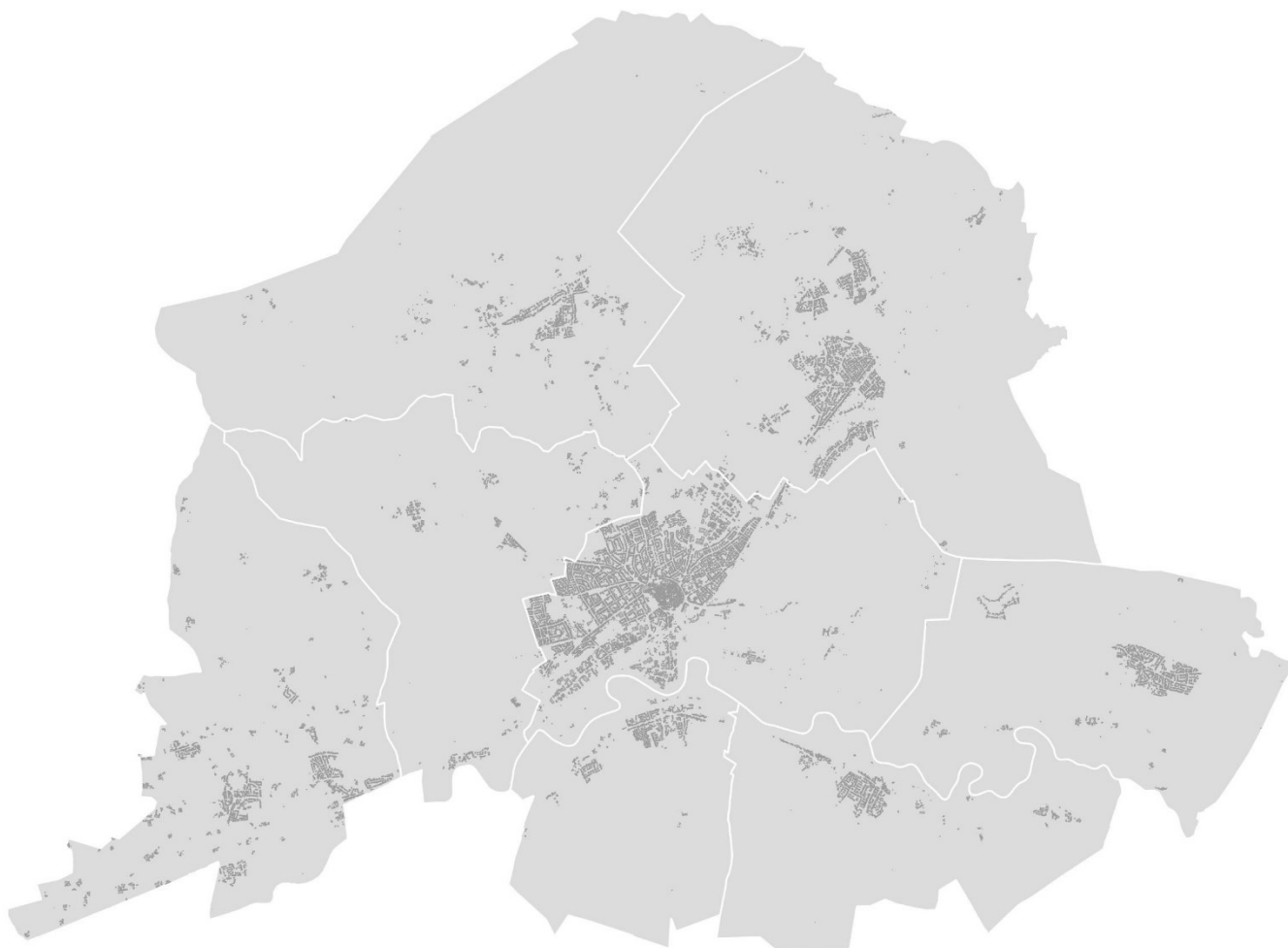

EINZELHANDELSKONZEPT

für die
Stadt Haltern am See
-Fortschreibung-

*Am 07.10.2021 durch den Rat der Stadt Haltern am See als städtebauliches
Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.*



Karte Deckblatt: Darstellung Junker+Kruse, Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See

Einzelhandelskonzept für die Stadt Haltern am See

- Fortschreibung -

Im Auftrag der Stadt Haltern am See

*Am 07.10.2021 durch den Rat der Stadt Haltern am See als
städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB
beschlossen.*

Stefan Kruse
Jana Fieseler-Smolana
Christina Nitz



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

April 2021

Datenschutzerklärung

Diese Datenschutzerklärung klärt darüber auf, wie personenbezogene Daten im Rahmen der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts genutzt werden und zu welchem Zweck das geschieht.

Wir verarbeiten die personenbezogenen Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haltern am See als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus verwenden wir die Daten im Rahmen unserer weiteren Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die bei uns gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald die Daten für die für sie bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info(at)junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ..	7
2	Übergeordnete Zielaussagen	10
2.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.....	13
3	Methodische Vorgehensweise	15
3.1	Angebotsanalyse.....	15
3.2	Nachfrageanalyse.....	20
3.3	Städtebauliche Analyse	21
3.4	Prozessbegleitung	22
4	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung.....	24
4.1	Entwicklungen und Trends vor der Corona-Pandemie.....	24
4.2	Aktuelle Entwicklungen durch die Corona-Pandemie	31
5	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	33
5.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen	33
5.2	Kaufkraftpotenzial in Haltern am See	35
6	Aktuelle Angebotssituation in Haltern am See	39
6.1	Eckdaten des Einzelhandels in Haltern am See	39
6.2	Angebotsstruktur des Einzelhandels in Haltern am See.....	43
6.3	Angebotsstandorte des Einzelhandels in Haltern am See	49
6.3.1	<i>Die Halterner Innenstadt.....</i>	<i>49</i>
6.3.2	<i>Der zentrale Bereich Lippramsdorf</i>	<i>56</i>
6.3.3	<i>Der zentrale Bereich Sythen</i>	<i>59</i>
6.3.4	<i>Dezentrale Standortbereiche.....</i>	<i>61</i>
6.4	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Haltern am See	67
6.5	Wohnungsnaher Grundversorgung in Haltern am See	72
6.6	Analyse der Online-Affinität des Halterner Einzelhandels	78
6.7	Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse	79
7	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Haltern am See	81
8	Einzelhandelskonzept für die Stadt Haltern am See	90
8.1	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild	91
8.2	Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung	92
8.3	Räumliche Standortstruktur	96
8.3.1	<i>Zentrale Versorgungsbereiche.....</i>	<i>100</i>
I.	Hauptzentrum Innenstadt.....	103

II.	Nahversorgungszentrum Sythen	107
III.	Ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Lippamsdorf	108
8.3.2	<i>Sonderstandorte des Einzelhandels in Haltern am See</i>	109
I.	Sonderstandort Recklinghäuser Straße.....	109
II.	Sonderstandort Münsterstraße.....	111
III.	Sonderstandort Gewerbepark Mersch	113
8.3.3	<i>Integrierte (solitäre) Standorte zur Nahversorgung</i>	115
8.4	Halterner Sortimentsliste	118
8.5	Ansiedlungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.....	125
8.6	Prüfschema zur Einzelhandelsentwicklung	137
9	Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzepts	139
9.1	Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO.....	139
9.2	Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO.....	140
9.3	Anwendung des § 15 BauNVO	140
9.4	Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB	140
9.5	Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB	141
9.5.1	<i>Definition des „zentralen Versorgungsbereichs“</i>	142
9.5.2	<i>Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels</i>	142
9.5.3	<i>Festsetzungsinhalte</i>	143
9.5.4	<i>Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung</i>	144
Anhang	145
A1	Verzeichnisse	146
A2	Legende.....	148
A3	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe	149

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS

Die Stadt Haltern am See verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept¹. Ein solches konsensfähiges Einzelhandelskonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben dar. Zum einen erleichtert es der Stadt Haltern am See frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Planvorhaben bzw. Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einschätzen zu können und dient Stadtverwaltung und Politik der Stadt Haltern am See so als fundierte Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen.

Zum anderen zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Eine bedeutsame Grundlage des Einzelhandelskonzepts – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzepts. Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2008 haben Veränderungen in der Halterner Einzelhandelslandschaft stattgefunden und es werden verschiedene Einzelhandelsprojekte bzw. Ansiedlungsanfragen im Stadtgebiet diskutiert.

Doch nicht nur die Halterner Einzelhandelslandschaft erfährt Veränderungen, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- (BauGB-Novellen) wie auf Landesebene (Landesentwicklungsplan NRW – zuletzt geändert im Juli 2019 – (LEP NRW) Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel) mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt².

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat die Stadt Haltern am See das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung mit einer aktuellen Einzelhandelsbestandserfassung sowie der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beauftragt.

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

¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2008): Einzelhandelskonzept für die Stadt Haltern am See. Köln.

² zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

Vor allem soll die Fortschreibung des Konzepts auch die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler wie auch privater Seite weiterhin gewährleisten. Die Stadt Haltern am See erhält mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept und dem „abschließenden“ Ratsbeschluss ein „neues“ städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie auch zukünftig in die Lage versetzt – für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen – Entscheidungen auf Basis des Einzelhandelskonzepts herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben.³ Dies wiederum „entlastet“ die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen, als das jeweilige Einzelhandelskonzept für den betrachteten Standort vorgibt.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzepts i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist in einschlägigen Urteilen, z.B. des OVG Münster, nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorte in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Stadt funktionsgerecht eingebunden ist.“⁴

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

Der europäische Gerichtshof (EuGH) hat in dem Urteil vom 30.01.2018 (Az. C-360/15 und C-31/16) entschieden, dass Einzelhandel eine Dienstleistung im Sinne der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) ist. Demgemäß sind wirtschaftliche Bedarfsprüfungen (im Sinne von prognostischen Ermittlungen der Verkaufsflächenbedarfe) nicht mehr zulässig. Die Steuerung des Einzelhandels muss zudem nicht diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sein. Das vorliegende Einzelhandelskonzept, welches konkrete städtebauliche Zusammenhänge und Kriterien berücksichtigt und bewusst auf eine bedarfsorientierte Argumentation verzichtet, bietet die Grundlage für eine EuGH-konforme Steuerung des Einzelhandels in Haltern am See und erfüllt die Anforderung der Artikel 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie.

Dieses Einzelhandelskonzept wurde während der weltweiten Corona-Pandemie im Jahr 2020 verfasst. Die Auswirkungen für Wirtschaft und das Gesundheitssystem können derzeit nicht zuverlässig prognostiziert werden. Insbesondere für den Einzelhandel ist jedoch von tiefgreifenden strukturellen Veränderungen auszugehen. Diese werden sowohl die kleinteiligen inhabergeführten Betriebe, als auch die größeren Filialisten weltweit betreffen. Zudem wird sich auch sehr wahrscheinlich das Reiseverhalten und damit der Kaufkraftzufluss durch Touristen / Besu-

³ Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 – 4 C 2.07

⁴ OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

cher in Deutschland mindestens im Jahr 2020 verändern.

Das Einzelhandelskonzept geht in der Analyse als auch in der Zielperspektive von dem Status-Quo aus dem Erhebungsjahr 2019 aus. Möglicherweise ist nach der Pandemie, in Folge von wirtschaftlichen Veränderungen, eine Auseinandersetzung mit den Konsequenzen für den Handel und die Dienstleister notwendig.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELAUSSAGEN

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen stehen stadtentwicklungspolitische Entscheidungen – insbesondere auch der Einzelhandelssteuerung im Bezug zu übergeordneten Planungen – auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER LANDESPLANUNG

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der **LEP NRW 2019**⁵ das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP NRW beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, für die Wirtschaft, für Großvorhaben, für Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie eines entsprechenden Wohnungsangebots im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Die Stadt Haltern am See wird als Mittelzentrum eingestuft (LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) ausgewiesen werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität im-

⁵ In seiner zuletzt geänderten Fassung (Juli 2019)

plementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsgebieten

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

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

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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.

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

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

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

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

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz 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.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomeration

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.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1 (Leitsortimente)

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,

- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

2.2 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Ruhr weist als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Plan die fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen unter Aufzeigung der Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Metropole Ruhr auf, zu der auch die Stadt Haltern am See gehört.

Seit dem 21. Oktober 2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) für die Regionalplanung verantwortlich. Die Verbandsversammlung ist regionaler Planungsträger und die Geschäftsführerin / der Geschäftsführer des RVR ist die zuständige Regionalplanungsbehörde. Mit der Aufstellung des Regionalplans Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr werden die für das Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster sowie der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städtegemeinschaft Ruhr abgelöst. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr (RVR) hatte am 6. Juli 2018 beschlossen, den Regionalplan Ruhr zu erarbeiten und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: April 2018) befand sich bis zum 29. Februar 2020 in einem formellen Beteiligungsverfahren.⁶ Die eingegangenen Stellungnahmen werden erfasst, inhaltlich ausgewertet und einer Abwägung unterzogen, die öffentlich bekannt gemacht wird (Ein entsprechender Termin ist zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts nicht bekannt). In die Erarbeitung des Regionalplanes eingeflossen sind die im Rahmen des Regionalen Diskurses formulierten „Perspektiven zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr“. Danach wird für die Einzelhandelsentwicklung in der Region folgendes Leitbild gezeichnet:

„Die Innenstädte, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sollen aufgrund ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und als zentrale Identifikationsräume erhalten und geschützt werden. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in nicht integrierten Lagen soll vermieden werden. Hierzu enthalten die Perspektiven u. a. folgende, für die Regionalplanung relevante Zielvorstellungen:

Wir wollen...

⁶ Siehe dazu: <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/planentwurf/> (Zugriff: 08/2020)

- eine Einzelhandelsstruktur sichern und ermöglichen, die lokal und regional abgestimmt, der Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftentwicklung angemessen und an die vorhandene Siedlungsstruktur angepasst ist.
- die Innenstädte, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren als Grundgerüst einer leistungsfähigen, gestuften Versorgungsinfrastruktur und als zentrale Identifikationsräume der Bevölkerung schützen, stärken und weiterentwickeln.
- eine fußläufig und barrierefrei erreichbare Nahversorgung sichern und fördern.
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen bündeln bzw. konzentrieren.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an möglichst integrierten und mit dem ÖPNV gut erreichbaren Standorten zusammenführen.
- gewerbliche und industrielle Siedlungsbereiche (GIB) vor der Inanspruchnahme durch den Einzelhandel schützen.
- die Einrichtung und die Organisation regionaler Einzelhandelskonzepte aktiv unterstützen und die überregionale, regionale und teilregionale Abstimmung fördern.

Von besonderer Bedeutung für das Ermöglichen von Chancengleichheit sowie der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollten die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahen Versorgung und eine Flächenpolitik sein, die sich dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ verpflichtet.“⁷

Der Regionalplan Ruhr greift die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung in Nordrhein-Westfalen aus dem LEP NRW auf und sieht u. a. vor, regionale Einzelhandelskonzepte in deren Einrichtung und Organisation aktiv zu unterstützen sowie die Abstimmung in den überregionalen, regionalen und teilregionalen Bereichen zu fördern⁸.

Der Regionalplan Ruhr befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Er wird, wenn er Rechtskraft erlangt, den derzeit rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“, ablösen. Der GEP für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“, ist seit 2004 verbindlich⁹. In Kapitel 3 wird folgendes Ziel zum Einzelhandel festgelegt:

Ziel 5: Zukünftige Standorte für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen, dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen errichtet werden. Dabei sind die Vorgaben des § 24 Abs. 3 LEPro zu beachten.

⁷ Siehe dazu Regionalplan Ruhr Stand April 2018, Kapitel III. Regionaler Diskurs, S. 14 ff

⁸ zum Entwurf und Verfahren des Regionalplans Ruhr siehe:
<https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/>
 (Zugriff: 08/2020)

⁹ Der GEP für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“, wurde vom Regionalrat am 30. Juni 2003 neu aufgestellt, mit Erlassen vom 30.04.2004 und 26.10.2004 genehmigt und im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW, Nr. 39 vom 12.11.2004 bekanntgemacht.

3 METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haltern am See stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen als auch auf sekundärstatistische Quellen.

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

3.1 ANGEBOTSANALYSE

Bestandserhebung

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Dezember 2019 eine flächendeckende **Vollerhebung des Halterner Einzelhandelsbestands** (inkl. Leerstände) durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung des gesamten Stadtgebiets bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe.

Im Rahmen der Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen¹⁰ – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

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

¹⁰ Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschritten bzw. geschätzt.

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

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

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

Zwar legen wir bei der Erfassung der Verkaufsflächen einen sehr hohen Grad von Genauigkeit und Sorgfalt an, jedoch kann und soll diese Bestandserfassung nicht den Anspruch erfüllen, der z. B. an ein DIN-Flächenaufmaß anzulegen ist.

In der sich anschließenden Auswertung werden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle 1 dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortiment
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel, lebende Tiere
	Heim- und Kleintierfutter
Gesundheit und Körperpflege	pharmazeutische Artikel
	Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
	Bücher
Papier / Büroartikel / Schreibwaren (PBS) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Büromaschinen
	Zeitungen / Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung	Bekleidung
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	Hobbyartikel (inkl. Künstlerartikel / Bastelzubehör sowie Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle)
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
	sonstige Babyartikel (Kinderwagen, Kindersicherheit)
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Reitsportartikel
	Sportartikel / -kleingeräte
	Sportbekleidung und Sportschuhe
Sportgroßgeräte	
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren
	Matratzen
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
	Teppiche (Einzelware)
Möbel	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel
	Möbel
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
Baumarktsortimente	baumarktspezifisches Sortiment: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen / Samen
Sonstiges	Erotikartikel
	Sammlerbriefmarken und -münzen


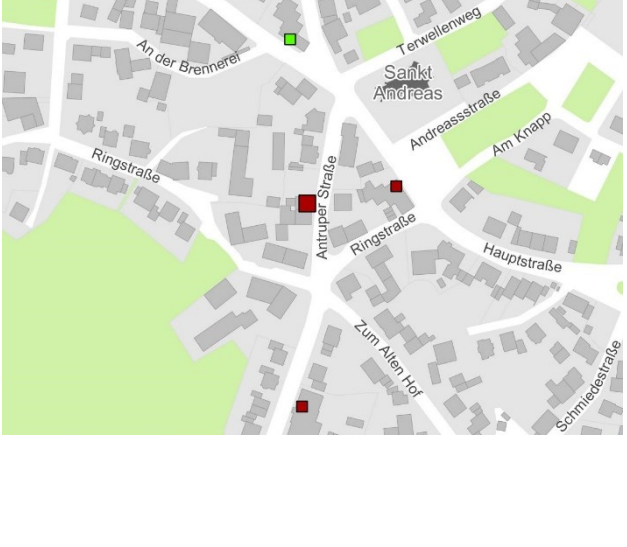
Quelle: eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Halterner Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzepts zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 8.4).

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

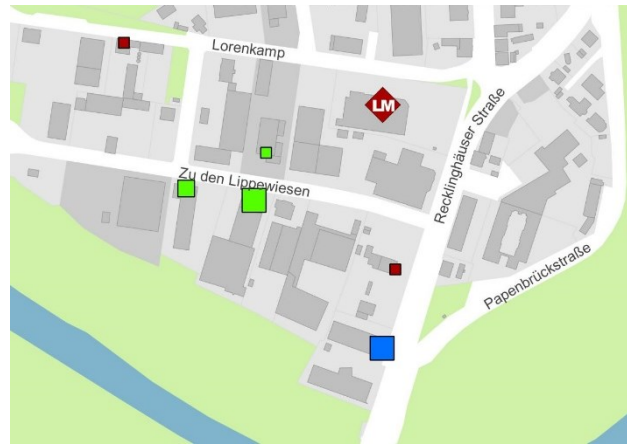
Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

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

Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und Pkw-kundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: Recklinghäuser Straße



Quelle: eigene Zusammenstellung; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Halterner Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Haltern am See. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung“

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

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

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

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

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Haltern am See wird eine Distanz von ca. 700 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

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

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

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

Quelle: eigene Zusammenstellung

3.2 NACHFRAGEANALYSE

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

Sekundärstatistische Daten

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

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

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

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

3.3 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Haltern am See im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Auch im Einzelhandelskonzept von 2008 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Insgesamt werden alle vorhandenen (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und entsprechend abgegrenzt, dies auch mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall auch eine aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

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

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte¹¹
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur

¹¹ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haltern am See. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund einschlägiger Rechtsprechung¹² keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

3.4 PROZESSBEGLEITUNG

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

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haltern am See wurde dementsprechend durch eine Lenkungsgruppe begleitet. Da das vom Gutachterbüro vorgelegte Einzelhandelskonzept eine Entscheidungsgrundlage darstellt, dessen Umsetzung nicht zuletzt auch von der Akzeptanz der politischen Entscheidungsträger in der Stadt Haltern am See abhängt, wurden die politischen Vertreter in die projektbegleitende Lenkungsgruppe eingebunden. Zu den Mitgliedern der Lenkungsgruppe gehörten neben dem Gutachterbüro Vertreter folgender Institutionen bzw. Gremien:

- Fraktion der CDU
- Fraktion der SPD
- Fraktion der WGH
- Fraktion Bündnis 90 / Grüne

¹² vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

- Fraktion der FDP
- Vorsitzender des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses
- Handelsverband NRW Ruhr-Lippe e. V.
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
- Handwerkskammer Münster
- Regionalverband Ruhr

Diese Lenkungsgruppe hat sich zu der 1. Sitzung am 15. Januar 2020 getroffen. Es wurden die Untersuchungsinhalte und ersten Analyseergebnisse vorgestellt und diskutiert. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde von einer weiteren Sitzung als Präsenzveranstaltung abgesehen. Um die Lenkungsgruppe dennoch in die weitere Bearbeitung einzubinden, wurde den Teilnehmern der Entwurf der konzeptionellen Bausteine in Präsentationsform zur Verfügung gestellt. So bestand dennoch die Möglichkeit, Feedback zu geben und Anregungen mitzuteilen.

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

4 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN UND TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

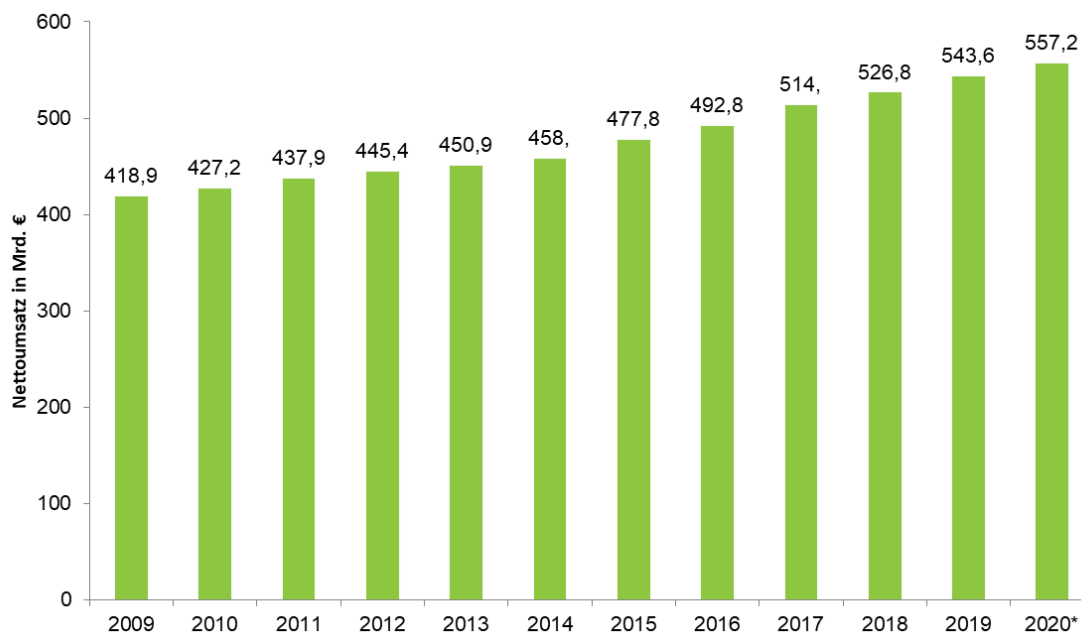
Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund eines Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird. Die Corona-Pandemie und deren Auswirkungen trifft den stationären Einzelhandel enorm und stellt ihn vor neue Herausforderungen. Nachfolgend werden wesentliche Entwicklungen und Trends vor der Corona-Pandemie, welche zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur haben, skizziert. Anschließend werden die zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Oktober 2020) aktuellen Entwicklungen und Auswirkungen durch die Corona-Pandemie thematisiert.

4.1 ENTWICKLUNGEN UND TRENDS VOR DER CORONA-PANDEMIE

Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

- Trotz diverser anderslautender Prognosen setzt sich die Expansion im stationären Einzelhandel noch immer fort: zwischen den Jahren 2010 und 2018 stieg die Gesamtzahl der **Verkaufsfläche** in Deutschland von rund 122 Mio. um ca. 3 % auf rund 125 Mio. m² an¹³. Gleichwohl sind die jährlichen Zuwachsraten in den letzten Jahren gesunken.

Abbildung 1: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 – 2020*)



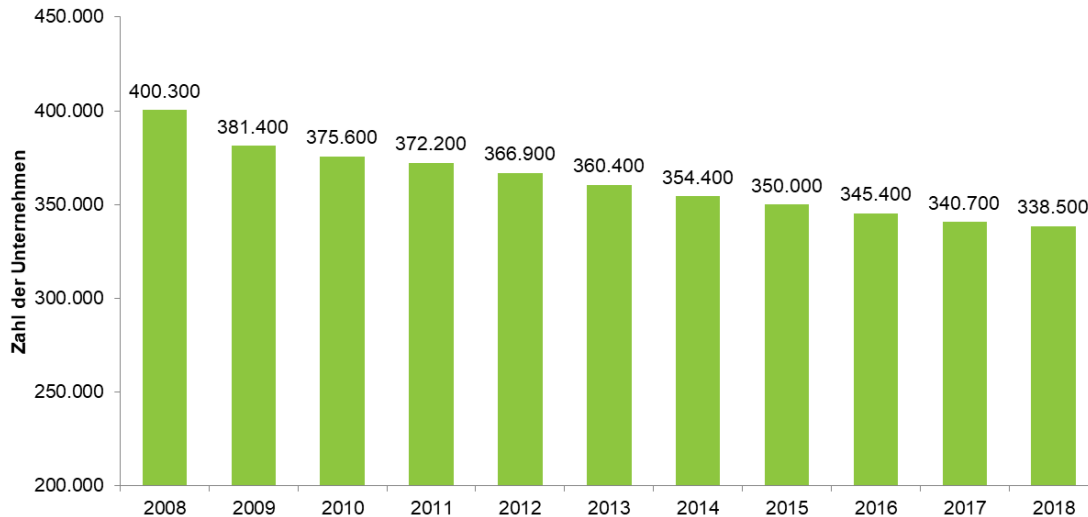
Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2020* (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken)

* Prognose (Stand 01 / 2020)

¹³ Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2018 (in Millionen m²), Abruf unter www.statista.de, (Zugriff: 03/2020)

- Auch der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2019 ein Gesamtumsatz von fast 544 Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 30 % entspricht. Für das Jahr 2020 wird ein weiterer Umsatzzuwachs um rund 2,5 % auf rund 557 Mrd. Euro prognostiziert.¹⁴ (Hinweis: Eine mögliche Korrektur der Prognose aufgrund der Corona-Pandemie liegt zum Redaktionsschluss des Einzelhandelskonzepts nicht vor.)

Abbildung 2: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2008 - 2018



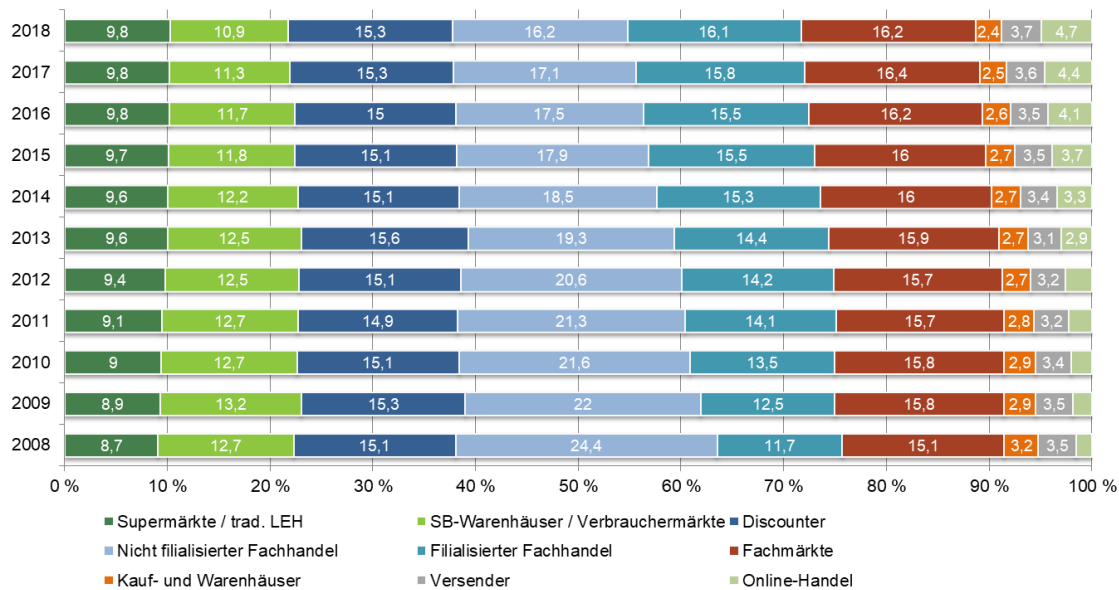
Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2018, veröffentlicht 03/2020

- Gleichzeitig ist die **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** jedoch weiter rückläufig. Zwischen 2010 und 2018 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 375.600 um etwa 10 % auf rund 338.500¹⁵. Diese gegenläufigen Entwicklungen (von Umsatz und Anzahl der Betriebe) sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2008 noch einen Marktanteil von 24,4 % einnahm, lag dieser 2018 nur noch bei 16,2 %¹⁶. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten. Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Woolworth, Wehmeyer, Schlecker) ablesbar.

¹⁴ Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2019 (in Milliarden Euro) mit Prognose für 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 03/2020)

¹⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt; Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2018, veröffentlicht 03/2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 03/2020)

¹⁶ Quelle: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2018; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2019)

Abbildung 3: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2008 – 2018


Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2018; Abruf unter www.statista.de, Zugriff: 03 / 2020

- Die Zahl der **Einkaufszentren** ist hingegen weiter gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. m², existierten im Jahr 2018 schon 479 mit einer Gesamtfläche von 15,4 Mio. m².¹⁷ Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Misstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.
 - In den 80er und 90er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an Pkw-kundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäres Standortnetz) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen.
- Auch für **Factory Outlet Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Wa-

¹⁷ Quelle: EHI Retail Institute, Anzahl der Einkaufszentren in Deutschland in den Jahren von 1965 bis 2018, Gesamtfläche der Shopping-Center in Deutschland (1965-2019), Abruf unter www.statista.de und www.handelsdaten.de (Zugriff: 07/2019)

ren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf. In der Halterner Nachbarstadt Marl befindet sich ein Factory Outlet Center in der Planung. Das sog. „Fashion Outlet Marl“ entsteht im ersten Obergeschoss des innerstädtischen Einkaufszentrums „Marler Stern“. Bislang wurden 13 Shops eröffnet, weitere sollen folgen. Insgesamt sollen bis Mitte 2021 zwischen 70 bis 90 Outlet-Shops realisiert werden¹⁸.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige Anbieter – auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „**neue**“ **Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

Steigender Wettbewerbsdruck durch E-Commerce (=Onlinehandel)¹⁹

- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen „neue“ Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Dazu gehört vor allem der **Onlinehandel**, der durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, besonders hervortritt. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig zunehmende Marktanteile auf: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rund 73 Mrd. Euro im Jahr 2019 an.²⁰ Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert aktuell einem relativen Umsatzanteil von rund 13 %²¹.

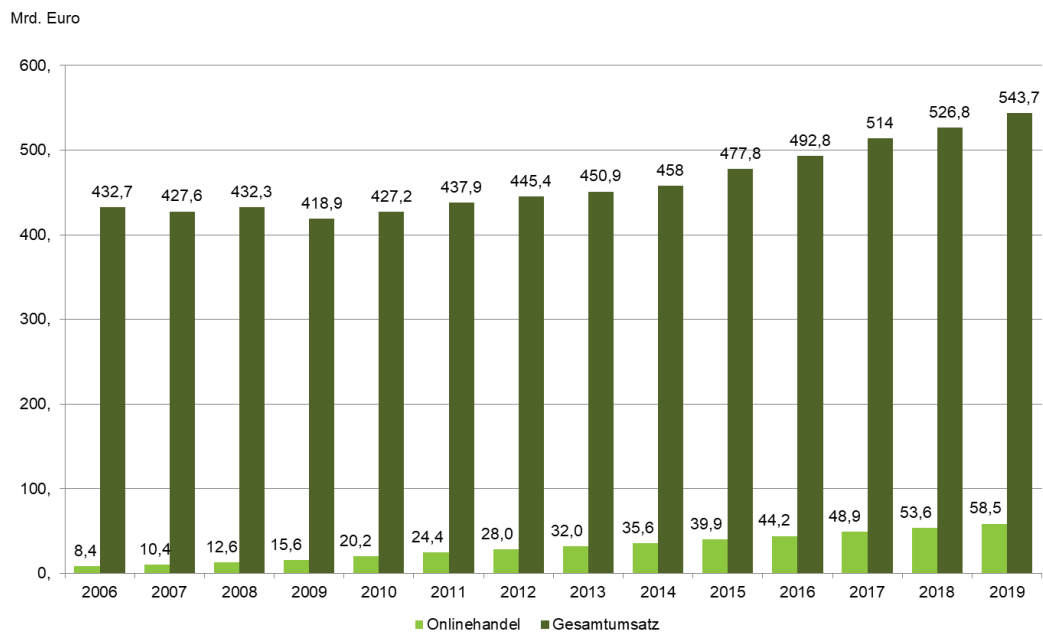
¹⁸ Quelle: <https://www.waz.de/region/rhein-und-ruhr/erstes-outlet-center-im-ruhrgebiet-eroeffnet-mit-zehn-laeden-id230381672.html> (Zugriff: 12/2020); <https://fashion-outlet-marl.de/stores/> (Zugriff: 12/2020)

¹⁹ „Ein Unternehmen betreibt E-Commerce, wenn es rechtsverbindliche Ein- oder Verkäufe über Websites oder automatisierten Datenaustausch (EDI) tätigt. Bezahlung und Auslieferung der Bestellungen müssen bei E-Commerce nicht im Bestellvorgang integriert sein.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; Abruf unter www.destatis.de (Zugriff: 03/2020)

²⁰ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bev), Umsatz im Onlinehandel mit Waren in Deutschland (2000-2018), Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 03/2020)

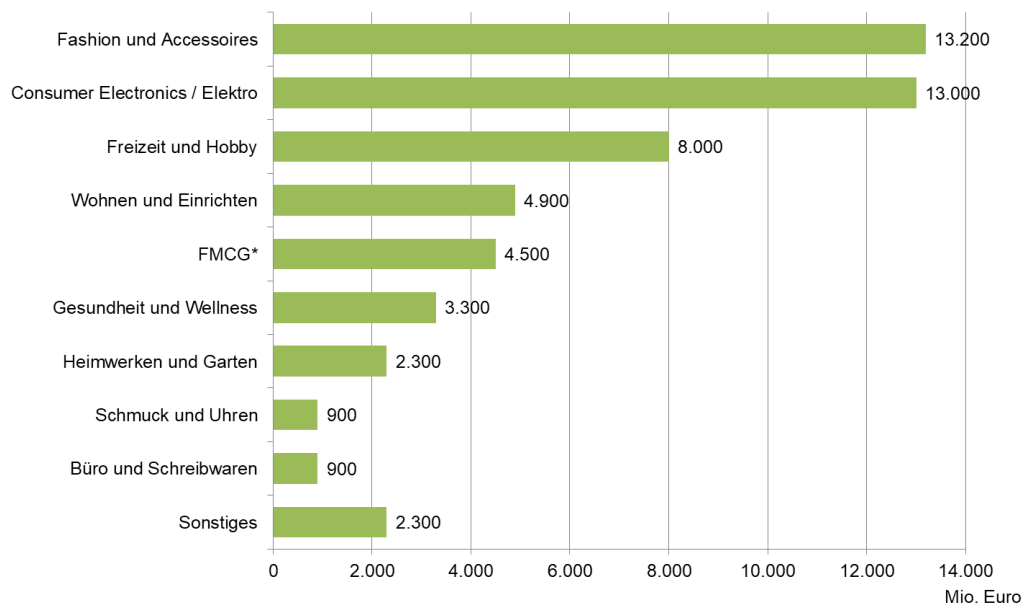
²¹ Eigene Berechnung auf Grundlage von: HDE; Statistisches Bundesamt: Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020 und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2019, Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 03/2020)

Abbildung 4: Marktentwicklung des Onlinehandels sowie des Einzelhandels insgesamt in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE, 2019 (2019: Prognose); eigene Darstellung

Abbildung 5: Größte Warengruppen im Onlinehandel 2018 (nach Umsatz)



Quelle: HDE 2018, eigene Darstellung

*FMCG = Fast Moving Consumer Goods (Konsumgüter, die besonders häufig gekauft und in der Regel täglich benötigt werden (zum Beispiel Lebensmittel, Reinigungsmittel und Körperpflegeprodukte)

Wesentlichen Anteil an der Umsatzentwicklung haben die üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft Sortimente aus dem Bereich Fashion und Accessoires mit 13,2 Mrd. Euro im Jahr 2018, gefolgt von Sortimenten aus dem Elektronikbereich (Consumer Electronics / Elektro) mit 13,0 Mrd. Euro (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 6: Stationärer Handel und Onlinehandel



Quelle: Aufnahmen Junker + Kruse

Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online oder ein bisher nur online agierender Händler geht ins stationäre Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Der Kunde hat bei diesem Konzept beispielsweise die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Online-Shop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben.

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben neue Handelsformate den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste - gekoppelt mit dem Onlinehandel.
- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die Marktzutrittsgrößen bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrecht erhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“

Zentren in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.

- Onlinehandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen stellen die räumliche Planung im Allgemeinen sowie in der Stadt Haltern am See im Besonderen weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.
- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb und vor allem auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Das kann sich durch uniforme und zumeist kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-) Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Wachsende Betriebsgrößen, Konzentrationstendenzen und in Teilen auch eine zunehmende Bedeutung des Onlinehandels auf der einen Seite sowie Angebotsverschiebungen an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite bewirken vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadt- und Ortsteile in größeren Städten.

4.2 AKTUELLE ENTWICKLUNGEN DURCH DIE CORONA-PANDEMIE

Während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts kam es zu der mittlerweile weltweit grassierenden Corona-Pandemie. Im März 2020 ist zur Bekämpfung des Coronavirus bundesweit ein Kontaktverbot in Kraft gesetzt worden, in dessen Zuge das öffentliche Leben und die Wirtschaft umfangreich runtergefahren wurden (=Lockdown). Tausende Einzelhandelsbetriebe mussten über einen Zeitraum von mehreren Wochen geschlossen bleiben. Lediglich sog. systemrelevante Einzelhandelsbetriebe, darunter Lebensmittelanbieter, Drogeriemärkte sowie Bau- und Gartencmärkte, konnten unter strengen Hygieneauflagen (Steuerung des Zutritts, Vermeidung von Warteschlangen und Maskenpflicht) öffnen. Mitte April 2020 durften alle Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Gesamtverkaufsfläche sowie – unabhängig von der Größe – KFZ-Händler, Fahrradgeschäfte und Buchhandlungen wieder öffnen. Dabei wurden die Regelungen von den Bundesländern differenziert ausgelegt, so durften in Nordrhein-Westfalen auch großflächige Möbelmärkte und Einrichtungshäuser öffnen. Mitte Mai 2020 erfolgte dann die vollständige Öffnung aller Einzelhandelsbetriebe, wobei die strengen Hygieneauflagen weiterhin einzuhalten sind. Die Maskenpflicht wurde darüber hinaus auf den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ausgeweitet.

Derzeit absehbare Entwicklungen für den Einzelhandel lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Infolge des Lockdowns kam es insgesamt zu einem massiven Umsatzrückgang im stationären Einzelhandel. Verschiedene Prognosen gehen davon aus, dass die Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr stagniert bzw. leicht unter dem Vorjahresniveau liegen wird²².
- Dabei gibt es allerdings große Unterschiede in den einzelnen Warengruppen. Während im ersten Halbjahr 2020 in den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren enorme Umsatzeinbußen von bis zu rund -30 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden, erzielen der Lebensmitteleinzelhandel, der Bau- und Heimwerkerbedarf sowie der Fahrradhandel z. T. deutliche Umsatzzuwächse zwischen rund +5 % bis +25 %.²³ Auch für das gesamte Jahr 2020 werden in den Bereichen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren Umsatzverluste zwischen -10 % bis -20 % prognostiziert, was zeigt, dass die negativen Entwicklungen des ersten Halbjahres nicht kompensiert werden können. Im Gegensatz dazu wird im Lebensmitteleinzelhandel, Bau- und Heimwerkerbedarf sowie im Fahrradhandel auch für das gesamte Jahr 2020 eine positive Umsatzentwicklung mit bis zu +5 % erwartet²⁴.
- Aufgrund der massiven Umsatzeinbrüche ist mit einem Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe zu rechnen. Der HDE prognostiziert bis zu 50.000 Schließungen im stationären Einzelhandel infolge der Corona-Pandemie²⁵. Erste Unternehmen haben bereits Insolvenz-

²² Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE); Herbstpressekonferenz 22. September 2020; Abruf unter <https://einzelhandel.de/presse/pressekonferenzen/12921-hde-herbstpk-2020> (Zugriff: 09/2020); Hahn Gruppe; 15. Retail Real Estate Report Germany 2020/2021; Bergisch-Gladbach

²³ Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE); Herbstpressekonferenz 22. September 2020; Abruf unter <https://einzelhandel.de/presse/pressekonferenzen/12921-hde-herbstpk-2020> (Zugriff: 09/2020)

²⁴ Quelle: Hahn Gruppe; 15. Retail Real Estate Report Germany 2020/2021; Bergisch-Gladbach; S. 79

²⁵ Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE); Existenzsorgen im Einzelhandel – Rettungsschirm notwendig; Abruf unter <https://einzelhandel.de/presse/aktuellemeldungen/12679-existenzsorgen-im-einzelhandel-rettungsschirm-notwendig> (Zugriff: 09/2020)

verfahren eingeleitet, darunter die Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof sowie bekannte Bekleidungsfilialisten wie Bonita, Esprit, Gina Tricot, Hallhuber und Promod.

- Gleichzeitig gehen renommierte Wirtschaftsinstitute davon aus, dass der Onlinehandel in einigen Branchen durch seine stationäre Unabhängigkeit und einfachere Liefer-, Versorgungs- und Absatzketten ein potentieller Profiteur dieser Krise sein wird.

Folgende, durch die Corona-Pandemie ausgelöste oder verstärkte Trends im Einzelhandel lassen sich bereits beobachten:

- Es gibt zunehmend Online-Plattformen auf lokaler / regionaler Ebene. Diese aufgebauten lokalen / regionalen Online-Plattformen werden diesen Absatzweg dem inhabergeführten Einzelhandel „näherbringen“.
- Insgesamt wird die Verknüpfung von stationärem Einzelhandel und Onlinehandel zunehmen. Dadurch werden Multi-Channel-Konzepte für den stationären Einzelhandel wichtiger denn je.
- Die Bedeutung und Wertschätzung sowohl des stationären Einzelhandels – über die einfache Versorgung mit Gütern hinaus – als auch der Innenstädte bzw. Zentren als Treff- / Einkaufs- / Lebensmittelpunkte wird zunehmen. Das bestätigt eine aktuelle Umfrage des Unternehmens Bonial zum Einfluss von Corona auf das Kaufverhalten und die Entwicklung des innerstädtischen Handels. Demnach kaufen mehr als 40 % der Befragten nun häufiger im lokalen Einzelhandel als vor der Corona-Pandemie und knapp 90 % der Befragten ist eine lebendige Innenstadt wichtig.²⁶

Ein kommunales Einzelhandelskonzept ist ein langfristig angelegtes Steuerungsinstrument für die Einzelhandels- und Stadtentwicklung, welches in regelmäßigen Abständen überprüft und aktualisiert wird (etwa alle fünf Jahre). Auf Grundlage einer Status-Quo-Analyse der Angebots- und Nachfrageseite werden mittelfristige Entwicklungsprognosen getroffen und übergeordnete Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert.

Ein Ende der Maßnahmen scheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt (November 2020) nicht in Sicht. Mittelfristige Prognosen sind aufgrund der ungewissen Dauer der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie und deren wirtschaftlichen Auswirkungen derzeit nicht zuverlässig möglich. Das gilt sowohl für die Angebots- als auch für die Nachfrageseite. Gleichwohl ist der Einzelhandel in erheblichem Ausmaß betroffen.

²⁶ Quelle: Bonial International GmbH; Exklusive Umfrage: 90 Prozent der Deutschen ist eine lebendige Innenstadt wichtig; Abruf unter <https://www.bonial.com/de/pressemitteilungen/exklusive-umfrage/> (Zugriff: 09/2020)

5 NACHFRAGESEITIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Haltern am See eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Haltern am See auswirken können.

5.1 STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

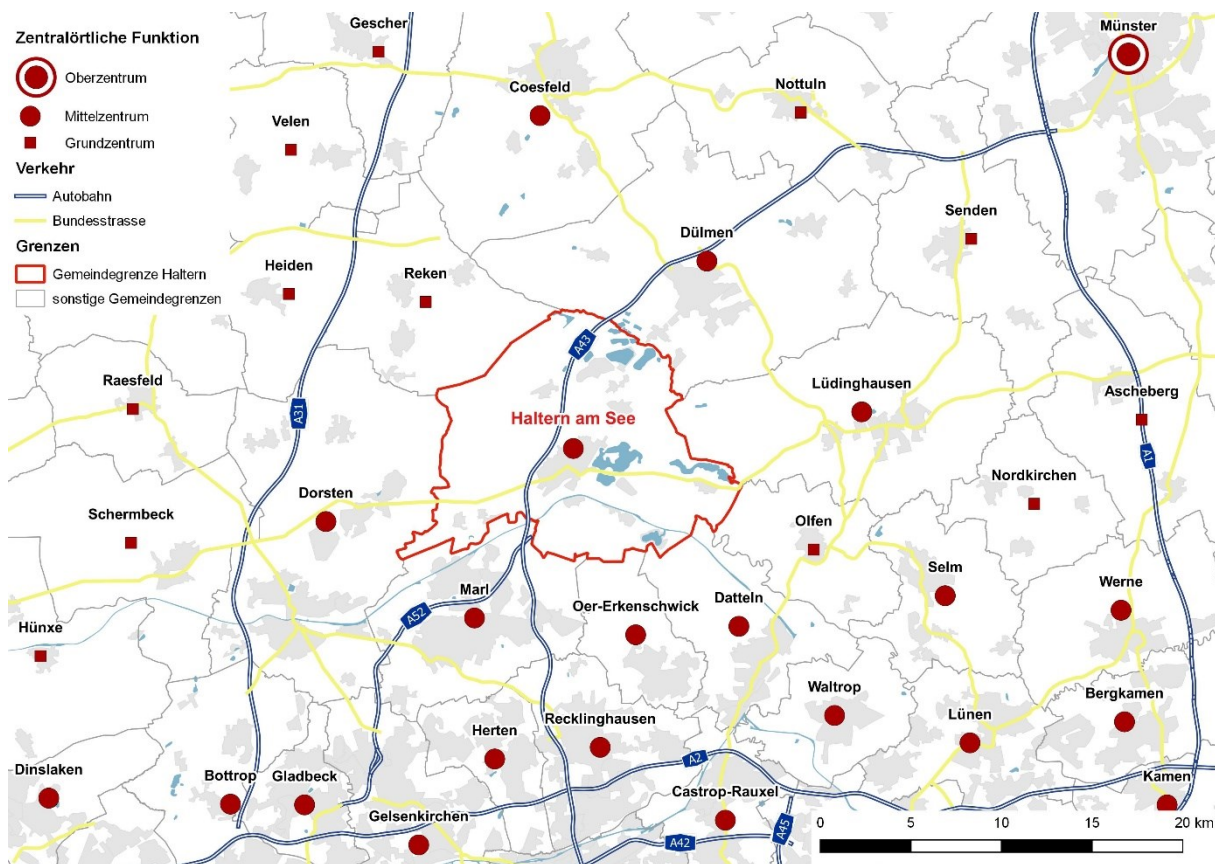
Die Stadt Haltern am See mit rund 38.700 Einwohnern liegt im Nordwesten Nordrhein-Westfalens im Kreis Recklinghausen. Sie befindet sich am südlichen Rand des Münsterlandes und am nördlichen Rand des Ruhrgebiets; sie gehört zur Metropole Ruhr. Haltern am See nimmt die landesplanerische Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums ein. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die unmittelbar an das Halterner Stadtgebiet angrenzenden Städte Dülmen, Lüdinghausen, Datteln, Oer-Erkenschwick, Marl und Dorsten. Die nächstgelegenen Oberzentren Essen, Münster und Dortmund befinden sich in rund 45 bis 50 km Entfernung. Die Stadt Haltern konkurriert als Wirtschaftsstandort vor allem mit den benachbarten Mittelzentren in der Region. Die regionale Wettbewerbssituation wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich durch dynamische Einzelhandelsentwicklungen in der Region (z. B. Planung eines Fashion Outlet Centers in Marl, s. Kapitel 4.1, Seite 26) verschärfen.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen Halterns am See mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. In erster Linie bieten die Bundesautobahn A 43 (Richtung Münster im Norden und Wuppertal im Süden) sowie die Bundesstraße B 58 (Richtung Westel im Westen und Lüdinghausen im Osten) gute überörtliche Straßenverbindungen.

Mit den DB-Anschlussstellen Haltern am See Bahnhof sowie Sythen ist die Stadt an das bundesweite Schienennetz angebunden. Aufgrund seiner zentralen, innenstadtnahen Lage ermöglicht der Halterner Bahnhof auswertigen Kunden den Besuch der Innenstadt mit der Bahn. Darüber hinaus bietet ein Netz aus Buslinien Verbindungen innerhalb Halterns am See und in benachbarte Orte der Region.

Die Stadt Haltern am See hat mit ihrer umfassenden Seen- und Heidelandschaft (Halterner und Hullerner Stausee, Silberseen, Dölmener See und Westrupe Heide) sowie den ausgedehnten Waldgebieten (Hohe Mark, Haard, Borkenberge) eine große Bedeutung als Freizeit- und Naherholungsstandort. Die Stadt ist zudem Wallfahrtsort, beheimatet das LWL-Römermuseum und verfügt über eine vielfältige touristische Infrastruktur.

Karte 1: Lage der Stadt Haltern am See in der Region



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

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Das Halterner Stadtgebiet umfasst rund 160 km² und gliedert sich in acht Ortsteile. In der folgenden Tabelle 4 werden die Einwohner der Ortsteile und deren Anteile an der Gesamtbevölkerung dargestellt.

Tabelle 4: Halterner Ortsteile mit Einwohnerzahlen

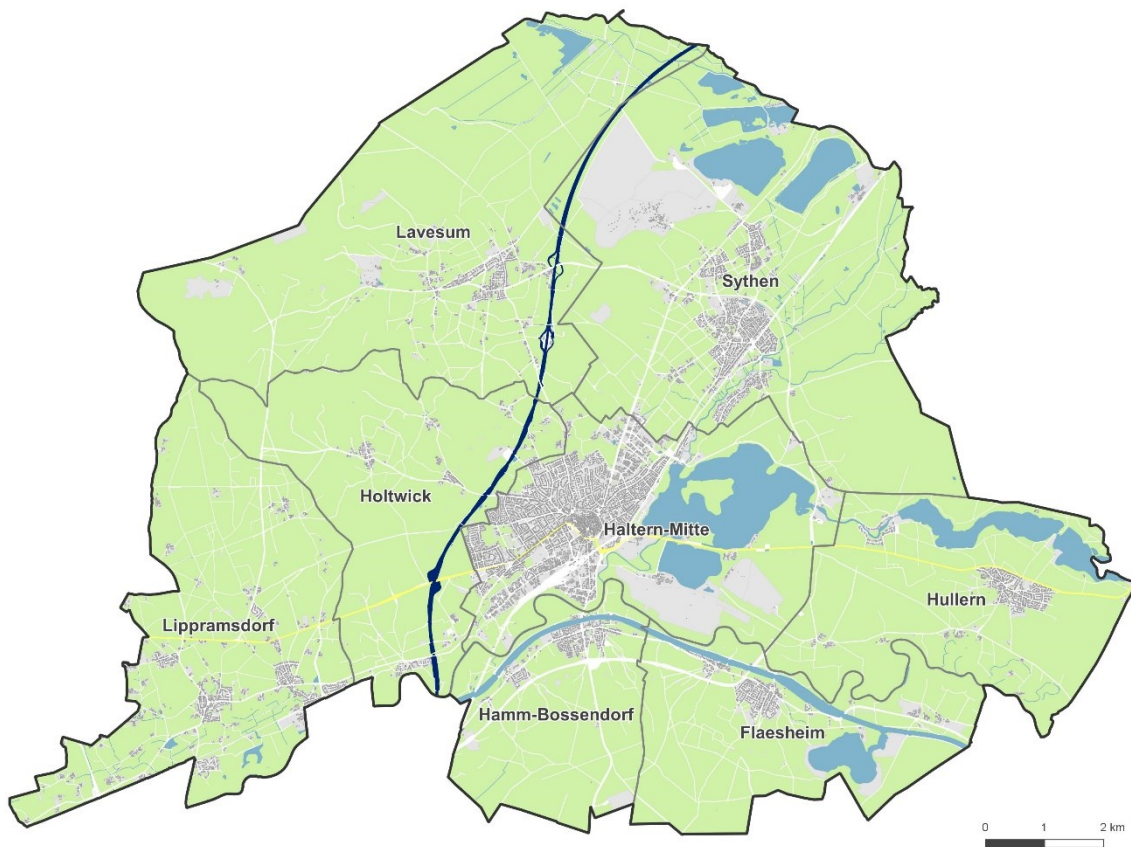
Ortsteile	Einwohner	Anteil
Haltern-Mitte	19.670	51 %
Flaesheim	1.920	5 %
Hamm-Bossendorf	2.080	5 %
Holtwick	950	2 %
Hullern	2.390	6 %
Lavesum	1.720	4 %
Lippramsdorf	3.600	9 %
Sythen	6.350	16 %
Gesamt	38.660	100 %

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Stadt Haltern am See, Stand: 31.12.2019 (Hauptbewohner)

Das Stadtgebiet ist geprägt durch einen zusammenhängenden, zentral gelegenen Siedlungskörper sowie mehrere dispers gelegene, ländlich geprägte Ortsteile (vgl. Karte 2). Mit knapp 19.700 Einwohnern und einem Anteil von rund 50 % an der Gesamtbevölkerung liegt der Siedlungsschwerpunkt in dem Ortsteil Haltern-Mitte. Die übrigen Ortsteile sind diesem quantitativ deutlich untergeordnet. Der Ortsteil Sythen ist dabei bezogen auf die Einwohnerzahl mit rund 6.400 Einwohnern und einem Anteil von 16 % der zweitgrößte Ortsteil, gefolgt von Lippramsdorf mit rund 3.600 Einwohnern und einem Anteil von 9 %. Die Ortsteile Flaesheim, Hamm-Bossendorf, Hullern und Lavesum weisen zwischen rund 1.700 und knapp 2.400 Einwohner auf, was Anteilen zwischen 4 % und 6 % entspricht. Im Ortsteil Holtwick leben rund 950 Einwohner, was in etwa 2 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Haltern am See ausmacht.

Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur Haltern am See



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

5.2 KAUFKRAFTPOTENZIAL IN HALTERN AM SEE

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

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial stellt sich für die Stadt Haltern am See folgendermaßen dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Haltern am See

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Halterner Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro / Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.598	100,4
Blumen (Indoor) / Zoo	119	4,6
Gesundheit und Körperpflege	459	17,8
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	184	7,1
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>3.361</i>	<i>129,9</i>
Bekleidung	578	22,4
Schuhe / Lederwaren	166	6,4
GPK** / Haushaltswaren	121	4,7
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	152	5,9
Sport und Freizeit	168	6,5
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>1.185</i>	<i>45,8</i>
Wohneinrichtung	185	7,2
Möbel	423	16,3
Elektro / Leuchten	196	7,6
Elektronik / Multimedia	447	17,3
Medizinische und orthopädische Artikel	89	3,5
Uhren / Schmuck	81	3,1
Baumarktsortimente	512	19,8
Gartenmarktsortimente	114	4,4
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>2.046</i>	<i>79,1</i>
<i>Sonstige</i>	<i>277</i>	<i>10,7</i>
Gesamt	6.869	265,6

* Papier, Büroartikel, Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

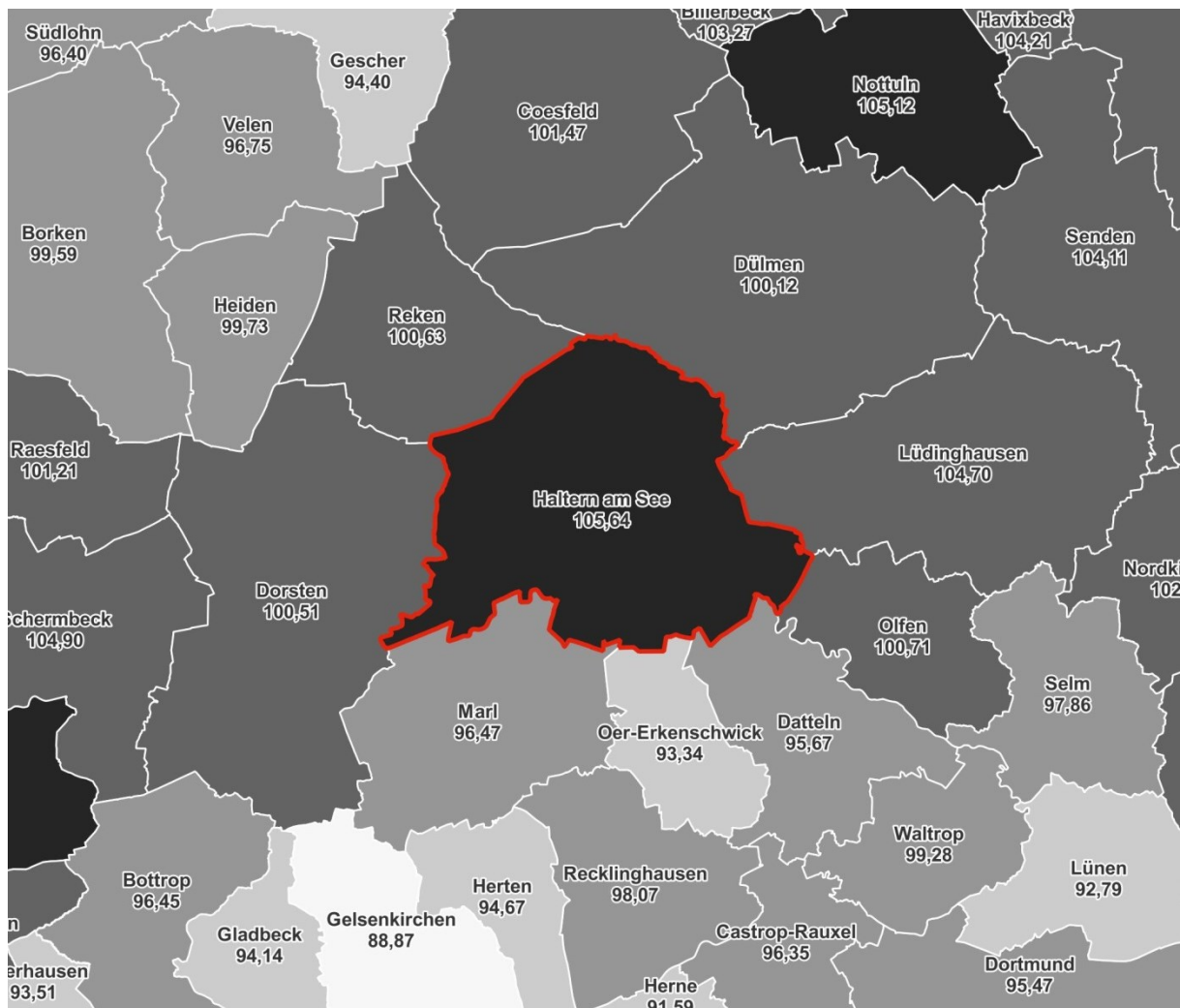
Quelle: eigene Berechnung nach IfH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019, Köln, 2019

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für Haltern am See rund 266 Mio. Euro (2019)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt mit rund 100 Mio. Euro bzw. rund 38 % der höchste Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Bekleidung (rund 22 Mio. Euro bzw. 8 %), Baumarktsortimente (rund 20 Mio. Euro bzw. 7 %) sowie Gesundheit und Körperpflege (rund 18 Mio. Euro bzw. 7 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Elektronik / Multimedia und Möbel.

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Haltern am See zu Grunde. Die sogenannte einzelhandelsre-

vante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Haltern am See vom Bundesdurchschnitt (= 100) an. Derzeit ergibt sich in Haltern am See eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** von **105,6**, d. h. das Kaufkraftniveau der Halterner Bevölkerung liegt um rund 6 % über dem Bundesdurchschnitt. Im Vergleich zum Jahr 2008 (KKZ: 107,8) ist das Kaufkraftniveau leicht gesunken. Dagegen ist das absolute Kaufkraftvolumen um rund 22 % gestiegen.²⁷

Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich (2019)



Quelle: eigene Darstellung nach IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019

²⁷ Auf Basis von MB Research-Daten ergab sich 2008 anhand der damaligen Bevölkerungszahl ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 218 Mio. Euro. (Quelle: CIMA Beratung und Management GmbH (2008): Einzelhandelskonzept für die Stadt Haltern am See. Lübeck. S. 15)

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich (2019)

Kommune	Landesplanerische Versorgungsfunktion	Einwohner (gerundet)	Einzelhandelsrelevante/s	
			Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftvolumen (in Mio. Euro)
Haltern am See	Mittelzentrum	38.700	105,6	265,6
Datteln	Mittelzentrum	34.550	95,7	212,2
Dorsten	Mittelzentrum	75.250	100,5	469,2
Dülmen	Mittelzentrum	46.500	100,1	300,6
Lüdinghausen	Mittelzentrum	24.550	104,7	166,9
Marl	Mittelzentrum	83.700	96,5	519,1
Oer-Erkenschwick	Mittelzentrum	31.400	93,3	187,4
Olfen	Grundzentrum	12.650	100,7	82,3
Reken	Grundzentrum	14.650	100,6	95,2

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von IFH Retail Consultants GmbH, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019

Im **regionalen Vergleich** wird deutlich, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Haltern am See über dem Durchschnitt der Kaufkraftkennziffern der benachbarten Kommunen liegt (vgl. Karte 3 und Tabelle 6). Auffallende Abweichungen deutlich unter den Bundesdurchschnitt weisen Oer-Erkenschwick (93,3), Datteln (95,7) und Marl (96,5) auf, in Lüdinghausen (104,7) liegt die Kaufkraftkennziffer – wie in Haltern am See – deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

6 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION IN HALTERN AM SEE

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

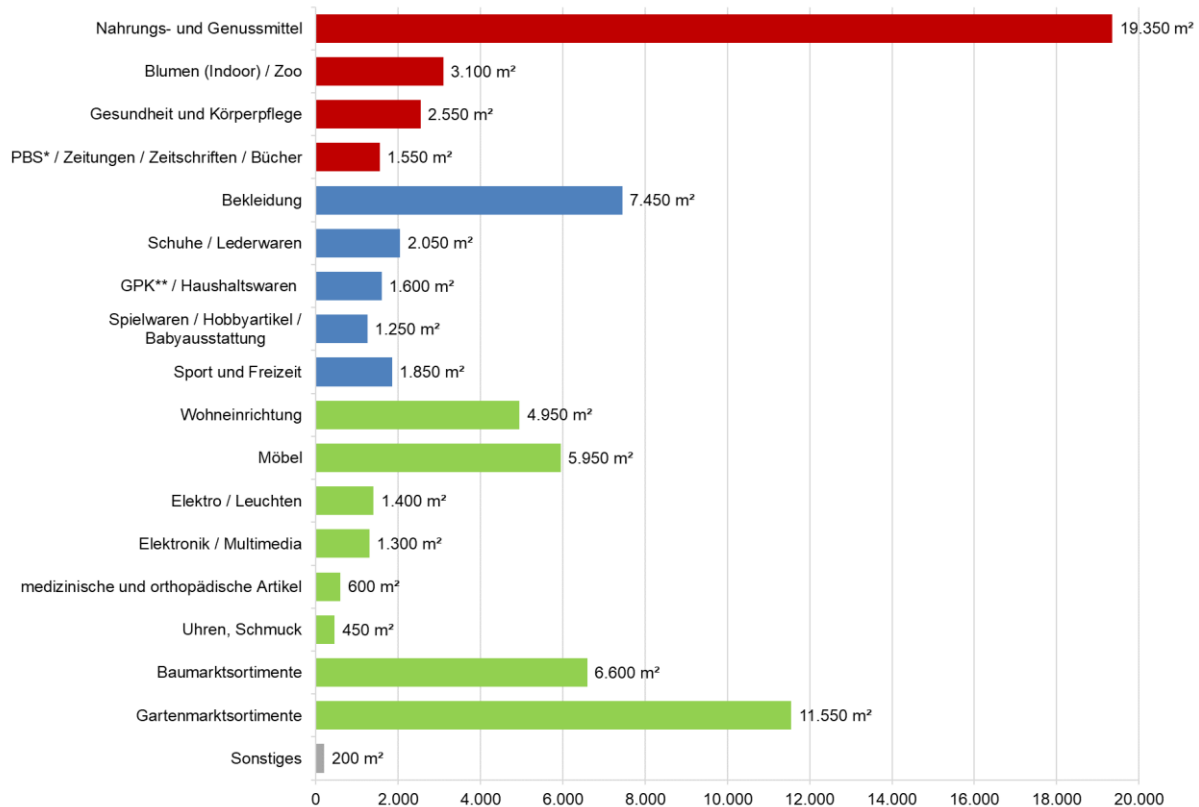
Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem beschlossenen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008. Das heißt: Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Lippramsdorf, Sythen) wurden entsprechend ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es allerdings möglich, dass sich – entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten einzelhandelsrelevanten Entwicklungen – Veränderungen in den räumlichen Abgrenzungen ergeben haben oder damals abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche heute nicht mehr als solche definiert werden können.

6.1 ECKDATEN DES EINZELHANDELS IN HALTERN AM SEE

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Haltern am See getroffen werden. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich grundsätzlich auf den Bestand zum Erhebungszeitpunkt (Dezember 2019). Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Haltern am See stellen sich zu diesem Zeitpunkt wie folgt dar:

- Es bestehen insgesamt **250 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kapitel 2) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **73.700 m²**. Seit 2008 ist somit über alle Warengruppen ein Verkaufsflächenzuwachs von knapp 19.700 m² (+36 %) bei einer leicht rückläufigen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (2008: 298 Betriebe) festzustellen. Hier spiegeln sich u. a. einzelne Veränderungen im Bestand (z. B. Erweiterung von Lebensmittelmärkten) sowie methodische Änderungen wider.²⁸

²⁸ Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde der Elektronikmarkt Medimax in der Innenstadt von Haltern am See geschlossen. Eine Nachnutzung ist geplant. In den Analysedaten dieses Berichtes ist der Markt noch als Bestand berücksichtigt.

Abbildung 7: Warengruppenspezifische Verkaufsflächen in Haltern am See (in m²)


* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019

- **Quantitative Angebotsschwerpunkte** liegen in Haltern am See in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rund 19.350 m² Verkaufsfläche) sowie in der flächenintensiven Warengruppe **Gartenmarktsortimente** (rund 11.550 m² Verkaufsfläche). Aber auch die innerstädtische Leitbranche **Bekleidung** weist mit rund 7.450 m² Verkaufsfläche eine hohe quantitative Bedeutung auf.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **295 m²** und ist gegenüber 2008 (181 m²) deutlich gestiegen. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in anderen Städten mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (280 m²)²⁹ ist der Wert als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **1,90 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m² pro Einwohner. Im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert leicht unter dem Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit 25.000 - 50.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 2,02 m²). In der Gegenüberstellung zur letzten Erhebung (1,41 m²) ist der Wert gestiegen.

²⁹ Quelle: Junker + Kruse-Datenbank aus eigenen Erhebungen in Kommunen zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern (n=45)

In einem warengruppenspezifischen Vergleich der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Größenordnung zeigen sich aus rein quantitativer Sicht zunächst überwiegend übliche Angebotsausstattungen in einem durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Rahmen. Leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen zeigen sich am ehesten in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Gesundheit und Körperpflege, den zentrenrelevanten Warengruppen Bekleidung, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren und Elektronik / Multimedia sowie in der nicht zentrenrelevanten Warengruppe Möbel.

Tabelle 7: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich

Warengruppe	Haltern am See (rund 38.800 Einwohner)	Kommunen mit 25.000 - 50.000 Einwohnern (Durchschnitt)
Nahrungs- und Genussmittel	0,50	0,44
Blumen (Indoor) / Zoo	0,08	0,07
Gesundheit und Körperpflege	0,07	0,08
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	0,04	0,04
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>0,68</i>	<i>0,62</i>
Bekleidung	0,19	0,23
Schuhe / Lederwaren	0,05	0,06
GPK** / Haushaltswaren	0,04	0,08
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	0,03	0,03
Sport und Freizeit	0,05	0,06
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>0,36</i>	<i>0,46</i>
Wohn Einrichtung	0,13	0,08
Möbel	0,15	0,23
Elektro / Leuchten	0,04	0,04
Elektronik / Multimedia	0,03	0,05
Medizinische und orthopädische Artikel	0,02	0,02
Uhren / Schmuck	0,01	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,47	0,49
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>0,85</i>	<i>0,92</i>
Gesamtsumme	1,90	2,02

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019 und Junker + Kruse-Datenbank aus eigenen Erhebungen in Kommunen zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern (n=45)

In der nachfolgenden Tabelle 8 werden die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen, Umsätze und Zentralitäten in Haltern am See aufgeführt. Die Zentralität zeigt an, wie viel der lokal

vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der entsprechenden Warengruppe; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin.

Tabelle 8: Umsätze und Zentralitäten in Haltern am See nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	19.350	96,9	0,96
Blumen (Indoor) / Zoo	3.100	7,0	1,51
Gesundheit und Körperpflege	2.550	18,5	1,04
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.550	6,9	0,97
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>26.500</i>	<i>129,3</i>	<i>0,99</i>
Bekleidung	7.450	22,5	1,00
Schuhe / Lederwaren	2.050	7,4	1,15
GPK** / Haushaltswaren	1.600	3,7	0,79
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	1.250	3,7	0,62
Sport und Freizeit	1.850	5,6	0,86
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>14.150</i>	<i>42,9</i>	<i>0,93</i>
Wohn Einrichtung	4.950	8,9	1,24
Möbel	5.950	6,8	0,41
Elektro / Leuchten	1.400	5,6	0,73
Elektronik / Multimedia	1.300	8,5	0,49
Medizinische und orthopädische Artikel	600	4,8	1,38
Uhren / Schmuck	450	4,2	1,34
Baumarktsortimente	6.600	9,3	0,47
Gartenmarktsortimente	11.550	8,8	2,00
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>32.800</i>	<i>56,9</i>	<i>0,72</i>
Gesamtsumme (inkl. sonstiges)	73.700	229,1	0,86

* Papier, Büroartikel, Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019

- Dem in der Stadt Haltern am See vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 266 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 229 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,86** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt rund 14 % unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Per Saldo lässt sich also feststellen, dass die örtlich vorhandene Kaufkraft nicht komplett am Einkaufsstandort Haltern am See gebunden werden kann. Angesichts der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation ist dieser Wert – unabhängig von waren-gruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – zwar grundsätzlich als gut einzuord-

nen. Die Stadt Haltern am See wird der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum allerdings nur eingeschränkt gerecht.

Zwar ist gegenüber dem Jahr 2008 eine positive Umsatzentwicklung (rund 43 Mio. Euro; +24 %) zu beobachten, jedoch stieg das Kaufkraftvolumen in diesem Zeitraum ebenfalls stärker (+22 %) an. Dementsprechend ist die Zentralität über alle Warengruppen im Vergleich zum Jahr 2008 (0,85) konstant.

- Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion Halterns erscheinen aus rein quantitativer Sicht insbesondere die Zentralitätswerte in den Warengruppen GPK / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung, Sport und Freizeit, Möbel, Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia sowie Baumarktsortimente ausbaufähig. Weiterführende Betrachtungen hierzu erfolgen in den weiteren Analyseschritten zur qualitativen bzw. strukturellen sowie räumlichen Angebotsstruktur in Haltern am See. Die daraus abgeleiteten Aussagen zu Entwicklungsperspektiven des Halterner Einzelhandels erfolgen in Kapitel 7 dieses Konzepts.

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

6.2 ANGEBOTSSTRUKTUR DES EINZELHANDELS IN HALTERN AM SEE

Das Einzelhandelsangebot in Haltern am See weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit rund 19.350 m² entfällt der größte Einzelanteil (rund 26 %) der Gesamtverkaufsfläche in Haltern am See auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (89 Betriebe, rund 36 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) im Halterner Stadtgebiet eine quantitative Rolle spielen. Der Bereich Nahrungs- und Genussmittel nimmt mit rund 97 Mio. Euro den größten Einzelanteil (43 %) am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,50 m² liegt über dem Vergleichswert aus Kommunen vergleichbarer Größenordnung³⁰ (0,44 m² pro Einwohner) und weist auf eine im Bundesvergleich überdurchschnittliche Ausstattung hin. Die Zentralität von 0,96 zeigt per Saldo nur sehr geringe Kaufkraftabflüsse. Diese Werte zeigen aus rein quantitativer Sicht zunächst einen guten Ausstattungsgrad in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Haltern am See und unterstreichen die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppe innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte.
- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln aus rein quantitativer Sicht zunächst eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Haltern am See wi-

³⁰ Quelle: Junker + Kruse-Datenbank aus eigenen Erhebungen in Kommunen zwischen 25.000 und 50.000 Einwohnern (n=45)

der. Rund 2.550 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege**. Mit rund 0,07 m² Verkaufsfläche je Einwohner besteht hier eine für Städte dieser Größenordnung leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (Schnitt: 0,06 m² / EW)³¹. Dabei existieren zwei Drogeriemärkte im Stadtgebiet, wovon sich einer innerhalb der Innenstadt befindet. Das weitere sortimentspezifische Fachangebot besteht neben Fachgeschäften in der Halterner Innenstadt (u. a. Parfümerie) vor allem in einer Vielzahl Apotheken. Rund die Hälfte der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche entfällt auf Nebensortimente der Lebensmittelanbieter, wo sie maßgeblich zur wohnortnahen Grundversorgung der Halterner Bevölkerung beitragen.

- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** existieren im Halterner Stadtgebiet neun Kernsortimentsanbieter, darunter ein Zoofachmarkt sowie Blumen- und Zoofachgeschäfte. Rund drei Viertel der insgesamt knapp 3.100 m² Verkaufsfläche in dieser Warengruppe entfällt auf Randsortimentsangebote u. a. der Lebensmittelmärkte sowie Bau- und Gartenmärkte (Tierfutter und Schnittblumen).
- In der Warengruppe **Papier / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** ist ein Verkaufsflächenangebot von rund 1.500 m² vorhanden. Das Angebot umfasst Fachangebote wie Buch-, Presse- oder Schreibwarenhandel, aber auch Randsortimentsangebote (Schreibwaren und Zeitschriften in Lebensmittelmärkten) und Angebote in Tankstellenshops und preisorientierten Fachdiscountern. Positiv zu werten ist die Konzentration von sechs Fachanbietern in der Innenstadt, darunter auch mit einer Buchhandlung und einem Schreibwarengeschäft die zwei größten Fachanbieter in dieser Warengruppe im Stadtgebiet.

Insgesamt entfällt mit rund 26.500 m² mehr als ein Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und etwas mehr als die Hälfte des Umsatzes im Halterner Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 0,99 per Saldo ein fast ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis. Insgesamt ist eine gute strukturelle Angebotsmischung zu verzeichnen.

Detailliertere Aussagen zur wohnortnahen Grundversorgungssituation in Haltern am See folgen in Kapitel 6.5 dieser Untersuchung.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 7.450 m² Verkaufsfläche (rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche), 26 Einzelhandelsbetrieben (rund 10 % aller Halterner Betriebe) und über 22 Mio. Euro Umsatz in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels **Bekleidung**. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,19 m² / Einwohner liegt unter dem Vergleichswert aus Kommunen vergleichbarer Größenordnung³² (0,23 m² pro Einwohner). Die sortimentspezifische Zentralität von 1,00 weist auf ein ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis. Mehr als zwei Drittel der Verkaufsfläche und drei Viertel aller Betriebe befinden sich in der Halterner Innenstadt. Auch sind die beiden einzigen großflächigen Kernsortimentsanbieter in der Innenstadt lokalisiert. Mit knapp einem Viertel der warengruppenspezifischen Verkaufs-

³¹ Ebd.

³² Ebd.

fläche entfällt ein nicht unwesentlicher Teil auf nicht integrierte Streulagen und dabei insbesondere auf den Standortbereich Münsterstraße.

- Die Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** weist mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche aus quantitativer Sicht ein für eine Stadt dieser Größenordnung gutes Angebot auf. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,05 m² liegt im Bereich des Vergleichswertes aus Kommunen vergleichbarer Größenordnung³³. Die sortimentspezifische Zentralität von 1,15 liegt auf einem guten Niveau und zeigt leichte Kaufkraftzuflüsse. In dieser Warengruppe entfallen knapp zwei Drittel auf die Halterner Innenstadt, in der der größte Anbieter lokalisiert ist. Aber auch ein Drittel der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche befindet sich in nicht integrierten Streulagen und hauptsächlich im Standortbereich Münsterstraße.
- Ein weiterer Angebotsbaustein der mittelfristigen Bedarfsstufe ist die **Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** mit rund 1.600 m² Verkaufsfläche und 3,7 Mio. Euro Umsatz. Dieses Angebot beinhaltet neben vier Kernsortimentsanbietern, davon drei in der Halterner Innenstadt³⁴, in erster Linie Angebote von Rand- und Nebensortimenten von übrigen Fachgeschäften, Lebensmittelanbietern und Drogeriemärkten sowie von preisorientierten Billiganbietern und Bau- und Gartenmärkten, auf die rund drei Viertel der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche entfällt. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von rund 0,04 m² liegt deutlich unter dem Vergleichswert aus Kommunen vergleichbarer Größenordnung³⁵. Die sortimentspezifische Zentralität von 0,79 zeigt deutliche Kaufkraftabflüsse und liegt auf einem ausbaufähigen Niveau.
- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 0,62 die mit deutlichem Abstand niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Das Verkaufsflächenangebot beträgt insgesamt rund 1.250 m² Verkaufsfläche. Von den insgesamt sechs Kernsortimentsanbietern in dieser Warengruppe befinden sich drei in der Halterner Innenstadt (2x Hobbyartikel und 1x Spielwaren), einer im Nebenzentrum Sythen (Hobbyartikel) und zwei in nicht integrierten Lagen (Hobbyartikel und Babyausstattung). Darüber hinaus werden Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung als Randsortiment oder Aktionswaren u. a. von Lebensmittelanbietern, Drogerie- oder Discountmärkten angeboten. Das warengruppenspezifische Angebot ist sowohl aus quantitativer wie qualitativer Sicht als ausbaufähig zu bewerten. Dabei ist anzumerken, dass der mittelständische Spielwarenhandel in den letzten Jahren verstärkt durch Angebotskonzentrationen in großen Fachmärkten sowie die zunehmende Konkurrenz des E-Commerce geprägt war. Dennoch besitzt dieser Angebotsbaustein eine hohe Bedeutung für eine attraktive innerstädtische Angebotsstruktur.
- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** ist mit rund 1.850 m² Verkaufsfläche und einem sortimentspezifischen Umsatz von rund 5,6 Mio. Euro (Zentralität: 0,86) in Haltern am See vertreten. Das Angebot ist durch Fachanbieter mit den Kernsortimenten Sportbekleidung / Sportschuhe, Fahrräder und technisches Zubehör und Angelsport vielfältig strukturiert. Des Weiteren wird die Warengruppe als Randsortiment (bzw. Aktionswaren) vorgehalten. Aller-

³³ Ebd.

³⁴ Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurden zwei Anbieter in der Innenstadt geschlossen. In den Analysedaten dieses Berichts sind diese noch als Bestand berücksichtigt.

³⁵ Ebd.

dings befinden sich lediglich ein Viertel der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche und drei von insgesamt zehn verschiedenen Fachanbietern in der Halterner Innenstadt. Ein großflächiger Anbieter existiert in Haltern am See nicht. Der größte Anbieter befindet sich in einer nicht integrierten Streulage.

Mit insgesamt rund 14.150 m² Verkaufsfläche, 54 Kernsortimentsanbietern und einem Umsatz von rund 43 Mio. Euro (Gesamtzentralität: 0,93) haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen bedeutenden Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot in Haltern am See bei einer für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung und im Hinblick auf die regionale Angebots- und Konkurrenzsituation jedoch insgesamt **adäquaten quantitativen Angebotsausstattung**. Dabei sind die Betriebsstrukturen kleinteilig, mit Verkaufsflächen z. T. sehr deutlich unterhalb der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche). Aus rein quantitativer Sicht zeigt sich in den Warengruppen GPK / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung sowie Sport und Freizeit ein Angebotsdefizit. Positiv ist derzeit das vorhandene Angebot des innerstädtischen (v. a. mittelständischen) Fachhandels zu werten. Dennoch befindet sich ein nicht unwesentliches Angebot dieser Warengruppen außerhalb der Innenstadt in nicht integrierten Streulagen.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Rund 32.800 m² Verkaufsfläche und damit knapp die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfallen auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Bau-** (rund 6.600 m² Verkaufsfläche) **und Gartenmarktsortimente** (rund 11.550 m² Verkaufsfläche) und **Möbel** (rund 5.950 m² Verkaufsfläche). Diese Flächenanteile repräsentieren jedoch nicht zwangsläufig einen besonderen Stellenwert dieser Warengruppen innerhalb der Halterner Einzelhandelsstrukturen, sondern sind z. T. auf das flächenintensive Angebot der Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen. Zu nennen sind hier insbesondere der Baumarkt Hagebau, die Gartenmärkte Raiffeisen-Markt, Gärtnerei Schwalvenberg und Blumen Hauernert sowie der Möbelmarkt Re-so. Im Gegensatz zu dem Zentralitätswert bei den Gartenmarktsortimenten (2,00) lassen die Zentralitätswerte in den Warengruppen Möbel (0,41) und Baumarktsortimente (0,47) auf ein Angebotsdefizit schließen.
- In der Warengruppe **Wohneinrichtung**, auf die rund 4.950 m² Verkaufsfläche entfallen, ist eine im Vergleich zu anderen Städten der Größenordnung Halterns am See leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von knapp 0,13 m² (0,08 m² / Einwohner³⁶) festzuhalten und eine Zentralität von 1,24, die per Saldo Kaufkraftzuflüsse aus der Region zeigt. Dies liegt jedoch nur in untergeordnetem Maße an innerstädtischen Facheinzelhandelsbetrieben, sondern vielmehr auch an den (niedrigpreisorientierten) Fachmärkten sowie kleineren Fachanbietern in Streulagen im Stadtgebiet oder den Randsortimentsangeboten.
- Das Angebot in den Warengruppen **Elektro / Leuchten** und **Elektronik / Multimedia** umfasst zusammen rund 2.700 m² Verkaufsfläche und einen geschätzten Umsatz von rund 14 Mio. Euro. Größter Anbieter ist ein Elektronikmarkt in der Halterner Innenstadt, auf den

³⁶ Ebd.

rund die Hälfte der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche entfällt³⁷. Darüber hinaus existieren einige Fachanbieter (u. a. ein Fachhandel für Lampen / Leuchten). Randsortimentsangebote von Lebensmittelanbietern, Baumärkten und discountorientierten Anbietern umfassen in Summe mehr als ein Drittel der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche. Die Zentralität in der Warengruppe Elektronik / Multimedia liegt bei 0,49 und in der Warengruppe Elektro / Leuchten bei 0,73 und deutet damit in beiden Warengruppen auf z. T. deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass besonders die Warengruppe Elektronik / Multimedia – einem Sortiment des Onlinehandels der ersten Stunde – einer verstärkten Wettbewerbssituation unterliegt, was neben dem Onlinehandel auch in der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation begründet liegt.

- In den Angeboten der Warengruppen **medizinische und orthopädische Artikel** (rund 600 m² Verkaufsfläche) sowie **Uhren / Schmuck** (rund 450 m² VKF) bestehen hauptsächlich kleinteilige Angebotsstrukturen. Von insgesamt 19 Betrieben befinden sich 18 in der Halterner Innenstadt. Die Zentralität der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel liegt bei 1,38, die der Warengruppe Uhren / Schmuck bei 1,34; die Werte weisen auf Kaufkraftzuflüsse aus der Region.

Insgesamt zeigt sich aus rein quantitativer Sicht ein überwiegend durchschnittliches bis leicht unterdurchschnittliches Angebot in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe. Die Zentralität von 0,72 weist auf Kaufkraftabflüsse und damit auf eine ausbaufähige (über)regionale Ausstrahlungskraft hin.

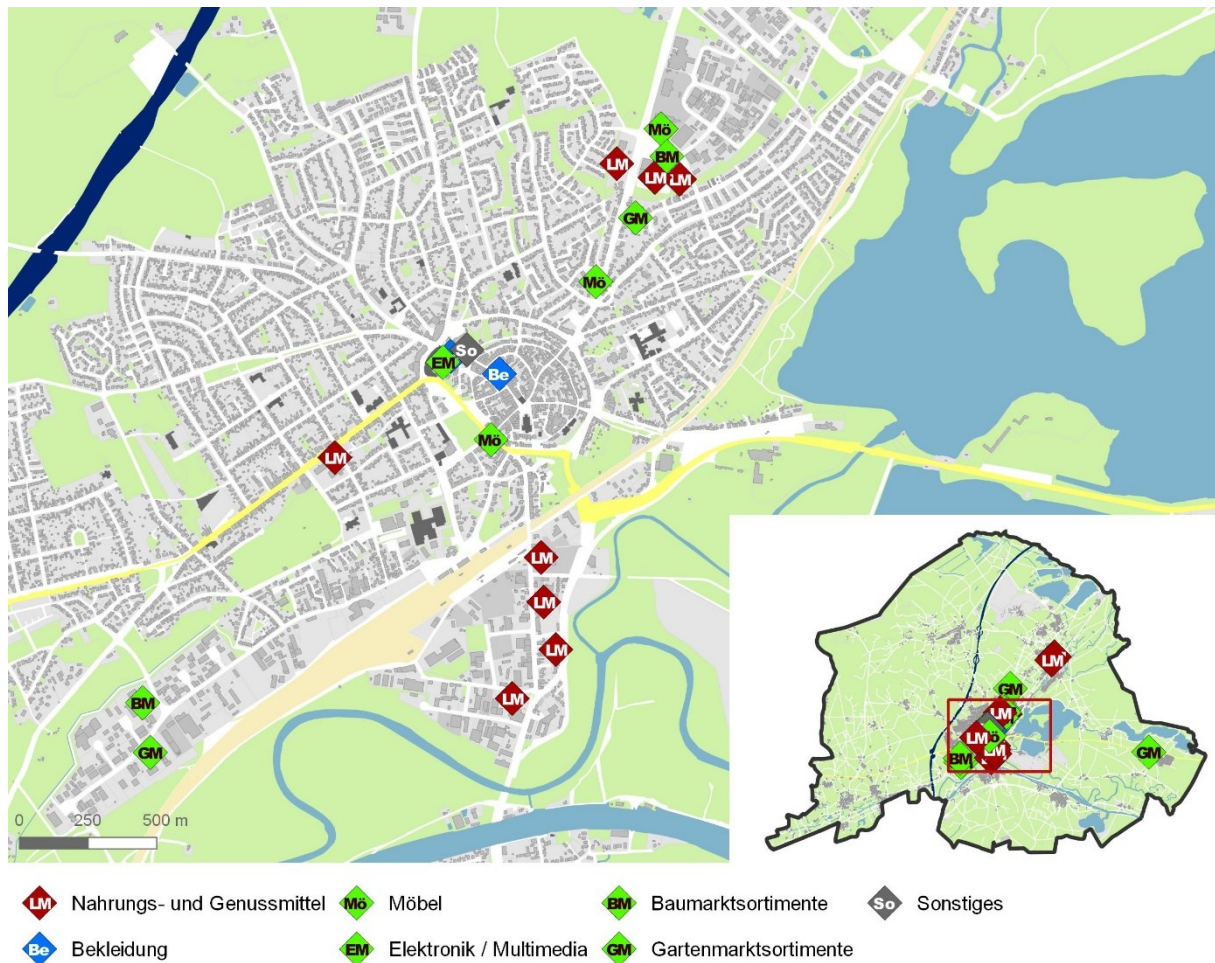
Großflächiger Einzelhandel in Haltern am See

- Aktuell existieren in Haltern am See **22 großflächige Anbieter**³⁸ mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 42.300 m². Obwohl diese Betriebe nur rund 9 % aller Anbieter darstellen, umfassen sie **mehr als die Hälfte des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots**.
- Mit rund 20.000 m² Verkaufsfläche entfallen rund 47 % der Fläche der großflächigen Betriebe auf die sechs Anbieter der Hauptbranchen **Bau- und Gartenmarktsortimente**, was auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen ist.
- Zehn Betriebe und rund 13.500 m² Verkaufsfläche, d. h. knapp ein Drittel der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter, entfallen auf Kernanbieter der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Hierbei handelt es sich um drei Verbrauchermärkte, einen Supermarkt, fünf Lebensmitteldiscounter sowie einen Getränkemarkt.

³⁷ Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde der Elektronikmarkt Medimax in der Innenstadt von Haltern am See geschlossen. Eine Nachnutzung ist geplant. In den Analysedaten dieses Berichtes ist der Markt noch als Bestand berücksichtigt.

³⁸ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Karte 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m²) in Haltern am See



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

- Weitere rund 5.200 m² des Verkaufsflächenangebots der großflächigen Anbieter entfallen auf die Warengruppe **Möbel**. Dies entspricht einem Anteil von rund 12 % an der Verkaufsfläche aller großflächigen Anbieter.
- Darüber hinaus existieren drei großflächige Anbieter mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** in den Bereichen Bekleidung und Elektronik / Multimedia.

Leerstände in Haltern am See

- Zum Erhebungszeitpunkt (Dezember 2019) bestehen im Halterner Stadtgebiet **15 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche³⁹ von rund 2.250 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 6 % der Ladenlokale und rund 3 % der Verkaufsfläche, was im Rahmen üblicher Fluktuationsraten (bis zu 10 %) liegt.
- Rund zwei Drittel der Ladenleerstände (elf Ladenlokale) liegen innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt. Bezogen auf die Innenstadt beträgt die Leerstandsquote knapp 10 % der Ladenlokale und 6 % der Fläche. Die leerstehenden Ladenlokale in der In-

³⁹ Der Flächenwert der Leerstände ist geschätzt, da die Ladenlokale teilweise nur bedingt einsehbar bzw. messbar waren.

nenstadt sind sehr kleinteilig, was die durchschnittliche Größe der Leerstände in der Innenstadt von weniger als 91 m² unterstreicht.

- Ein Leerstandsproblem lässt sich in der Stadt Haltern am See zum Erhebungszeitpunkt somit nicht feststellen.

Karte 5: Leerstände in Haltern am See



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

6.3 ANGEBOTSSTANDORTE DES EINZELHANDELS IN HALTERN AM SEE

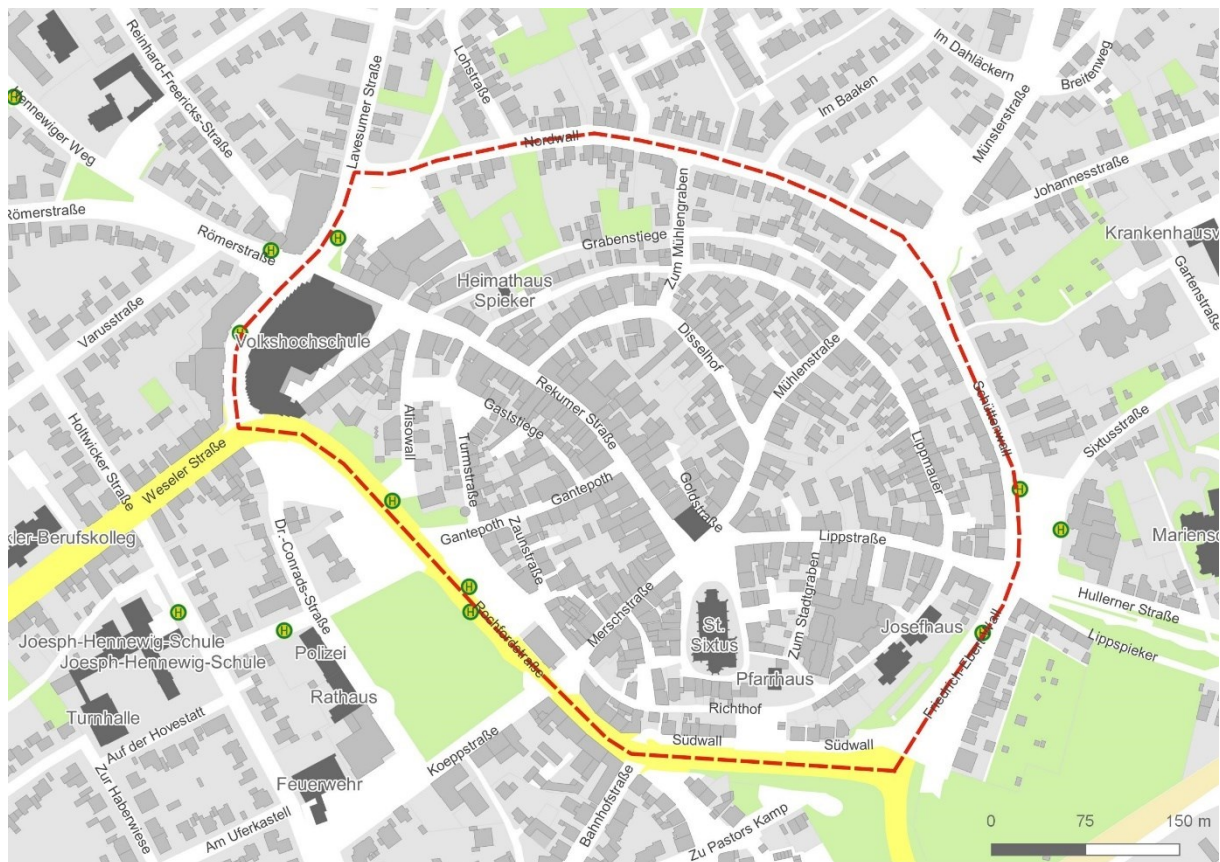
Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Halterner Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In der Stadt Haltern am See kristallisieren sich folgende räumlich funktionale Angebotsstandorte heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind und / oder im Einzelhandelskonzept 2008 definiert wurden:

6.3.1 DIE HALTERNER INNENSTADT

Die Halterner **Innenstadt**, zentral im Stadtgebiet gelegen, bildet den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Haltern am See. Innerhalb dieses Stadtbereichs prägen der historische Grundriss mit der kleinteiligen Altstadtbebauung und eine hohe Nutzungsdichte mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen das

Stadtbild. In der Nähe zur Innenstadt, rund 400 m südöstlich, befindet sich mit dem DB-Bahnhof ein Anschluss an das bundesweite Schienennetz.

Karte 6: Halterner Innenstadt



 Zentraler Versorgungsbereich 2008

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept 2008; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Das Geschäftszentrum erstreckt sich im Wesentlichen innerhalb des innerstädtischen Erschließungsringes mit dem Südwall im Süden, dem Nordwall im Norden, der Lavesumer Straße und der Rochfordstraße im Westen sowie dem Schüttenwall und dem Friedrich-Ebert-Wall im Osten.

Einzelhandelsangebot

Die Halterner Innenstadt ist mit insgesamt 105 Betrieben (rund 42 % der Betriebe in Haltern am See) und rund 15.150 m² Verkaufsfläche (rund 21 % der Verkaufsfläche in Haltern am See) der bedeutendste Angebotsschwerpunkt in Haltern am See.⁴⁰

Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt in der Innenstadt bei rund 144 m² und unterstreicht die Kleinteiligkeit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur, welche im Rahmen der historischen Strukturen zur Individualität der Innenstadt beiträgt. Größte Anbieter und bedeutende Magnetbetriebe sind das Bekleidungskaufhaus Modewerk und der Elektronikfach-

⁴⁰ Im Laufe der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde der Elektronikmarkt Medimax in der Innenstadt von Haltern am See geschlossen. Eine Nachnutzung ist geplant. In den Analysedaten dieses Berichtes ist der Markt noch als Bestand berücksichtigt.

markt Medimax im nördlichen Bereich der Rekumer Straße und das Bekleidungskaufhaus Heckmann im mittleren Bereich der Rekumer Straße.

In der folgenden Tabelle ist das Einzelhandelsangebot in der Halterner Innenstadt differenziert nach Warengruppen dargestellt:

Tabelle 9: Angebotssituation in der Halterner Innenstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt in %
Nahrungs- und Genussmittel	19	1.600	8 %
Blumen (Indoor) / Zoo	3	200	7 %
Gesundheit und Körperpflege	10	800	31 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	6	850	56 %
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>38</i>	<i>3.450</i>	<i>13 %</i>
Bekleidung	20	5.300	71 %
Schuhe / Lederwaren	6	1.300	63 %
GPK** / Haushaltswaren	3	550	34 %
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	3	550	43 %
Sport und Freizeit	3	450	25 %
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>35</i>	<i>8.150</i>	<i>57 %</i>
Wohn Einrichtung	5	600	12 %
Möbel	2	100	2 %
Elektro / Leuchten	-	550	39 %
Elektronik / Multimedia	6	1.150	89 %
Medizinische und orthopädische Artikel	9	550	91 %
Uhren / Schmuck	9	450	99 %
Baumarktsortimente	1	150	2 %
Gartenmarktsortimente	-	-	-
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>32</i>	<i>3.550</i>	<i>11 %</i>
sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	105	15.150	21 %

* Papier, Büroartikel, Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019

Insgesamt verfügt das Zentrum über Angebote in (fast) allen Warengruppen, wobei der Angebotsschwerpunkt erwartungsgemäß im Bereich des mittelfristigen Bedarfs liegt, auf den rund 57 % der innerstädtischen Verkaufsfläche entfallen. Die innerstädtische Leitbranche Bekleidung stellt derzeit mit rund 5.300 m² den größten Verkaufsflächenanteil in der Halterner Innenstadt dar (rund 71 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dieser Warengruppe in Haltern am See). Hier wird ein breites und differenziertes Angebot vorgehalten, das – in Form von großflächigen

Anbietern bzw. kleineren Fachgeschäften – hauptsächlich inhabergeführte Betriebe aber auch einige Filialisten umfasst. Die Warengruppe Schuhe / Lederwaren nimmt rund 1.300 m² ein (rund 63 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dieser Warengruppe in Haltern am See), welche hauptsächlich durch ein größeres und mehrere kleinere, überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte vorgehalten werden.

Das Angebot in der kurzfristigen Bedarfsstufe fällt mit rund 3.450 m² Verkaufsfläche deutlich geringer aus. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kann die Halterner Innenstadt nur rund 1.600 m² Verkaufsfläche (rund 8 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dieser Warengruppe in Haltern am See) aufweisen, was aber den zweitgrößten Verkaufsflächenanteil darstellt. Damit rangiert die Innenstadt quantitativ deutlich hinter den Standortbereichen Recklinghäuser Straße (rund 6.200 m² Verkaufsfläche) und Münsterstraße (4.200 m² Verkaufsfläche), die jedoch in städtebaulich nicht integrierten Lagen liegen. Einziger strukturprägender Lebensmittelanbieter der Halterner Innenstadt ist derzeit der kleinflächige Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount in der Rekumer Straße.

Angebote der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe runden mit einer Verkaufsfläche von knapp 3.550 m² das innerstädtische Einzelhandelsangebot ab, wobei der Angebotsschwerpunkt auf die Warengruppe Elektronik / Multimedia entfällt. Dies ist auf den großflächigen Elektronikfachmarkt Medimax zurückzuführen. Das weitere Angebot ist überwiegend kleinteilig und inhabergeführt.

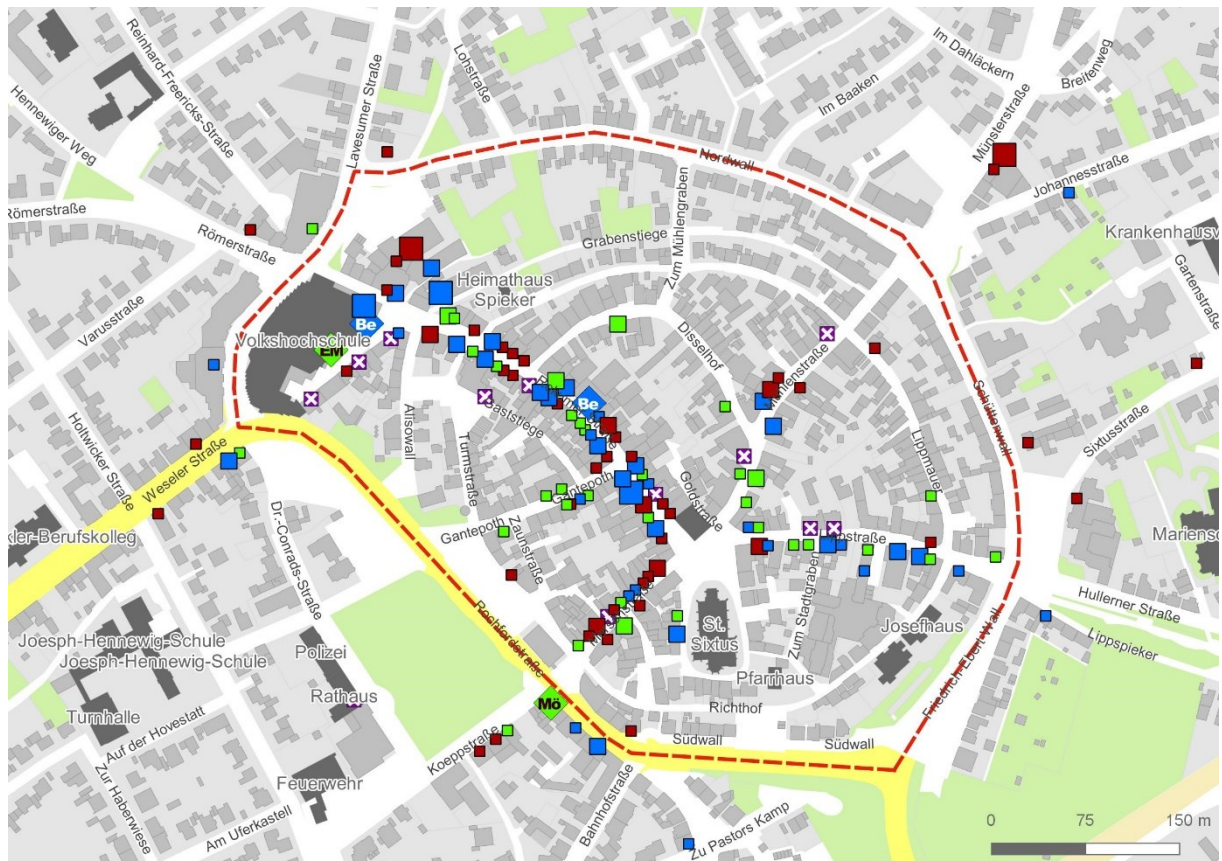
Leerstände

Im zentralen Bereich stehen zum Zeitpunkt der Erhebung (Dezember 2019) insgesamt elf Ladenlokale mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche leer. Eine Konzentration ist dabei nicht festzustellen. Die Leerstände sind kleinteilig und weisen eine durchschnittliche Flächengröße von rund 91 m² auf. Mit einer Leerstandsquote von rund 10 % der Ladenlokale und rund 6 % der Fläche ist keine Leerstandsproblematik zu erkennen. Generell ist zu berücksichtigen, dass kleine Ladenlokale in Nebenlagen in der Regel nur eingeschränkt als Einzelhandelsflächen vermarktbar sind, so dass Folgenutzungen an diesen Standorten sowohl durch Einzelhandel, aber vor allem auch durch Dienstleistungen oder Gastronomie in Erwägung zu ziehen sind.

Räumlich funktionale Struktur

Die Halterner Innenstadt zeichnet sich durch ein dichtes Einzelhandelsangebot (vgl. dazu Karte 7), einen innenstadtrelevanten Branchen- und Nutzungsmix, eine innenstadttypische Anbieterstruktur sowie eine historisch geprägte städtebauliche Gestaltung bzw. sehr gute Aufenthaltsqualität aus.

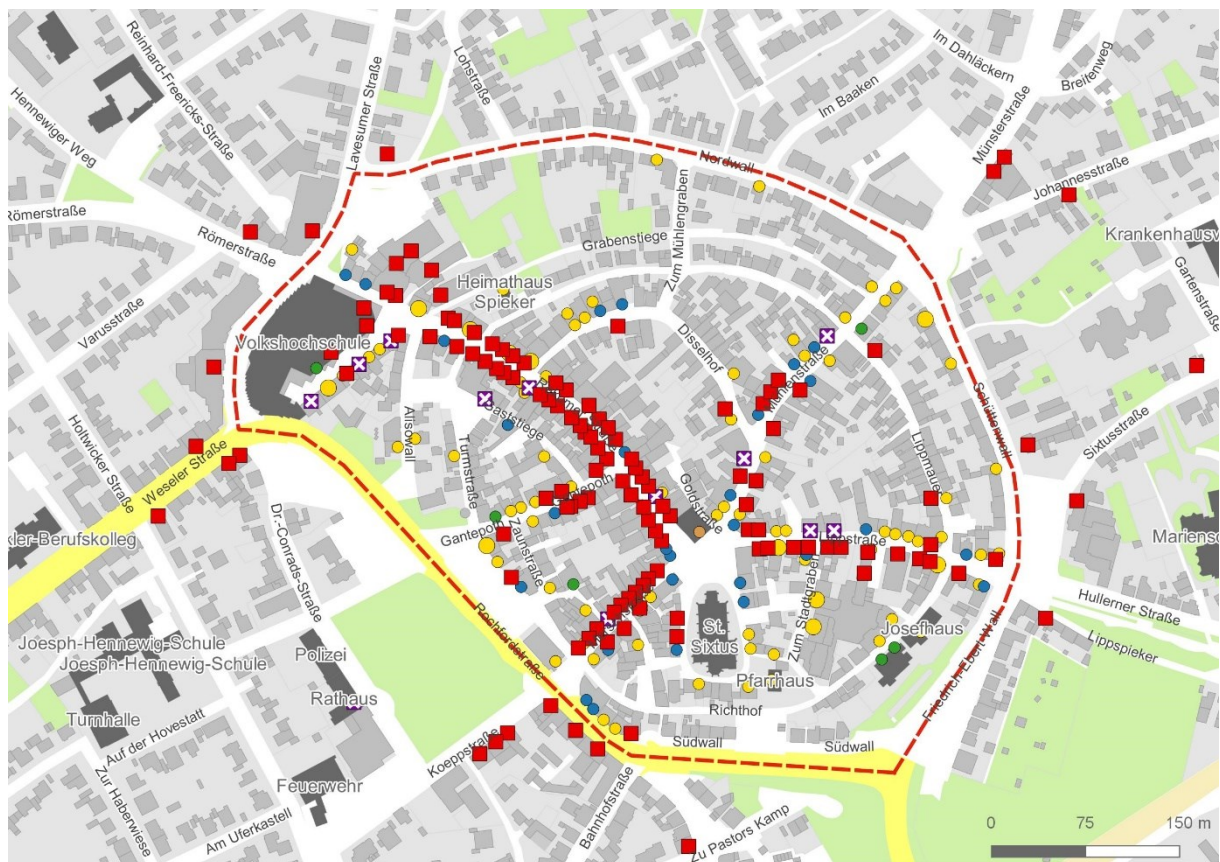
Karte 7: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen in der Halterner Innenstadt



Zentraler Versorgungsbereich 2008	Bedarfsstufen	Größenklassen
Großflächiger Einzelhandel	kurzfristige Bedarfsstufe	< 100 m ² Gesamtverkaufsfläche
Bekleidung	mittelfristige Bedarfsstufe	100 - 399 m ² Gesamtverkaufsfläche
Möbel	langfristige Bedarfsstufe	400 - 800 m ² Gesamtverkaufsfläche
Elektronik / Multimedia	Leerstand	

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept 2008; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Karte 8: Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen in der Halterner Innenstadt



Zentraler Versorgungsbereich 2008	Sonstige Nutzungen	Anzahl
Einzelhandelsbetrieb	Dienstleistung & Handwerk	1 sonst. Nutzung
Leerstand	Gastgewerbe	2-4 sonst. Nutzungen
	Kunst, Kultur, Bildung	
	Öffentliche Einrichtung	

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept 2008; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Die wichtigsten Einzelhandelslagen sind die **Rekumer Straße** und die **Merschstraße**, die als Fußgängerzone den dichtesten Geschäftsbesatz innerhalb der Innenstadt aufweisen. Das Einzelhandelsangebot ist vielfach noch inhabergeführt und wird durch Filialisten ergänzt. Die drei großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Halterner Innenstadt sind in der oberen Rekumer Straße ansässig. Dazu gehören die Bekleidungskaufhäuser Modewerk und Heckmann sowie der Elektronikfachmarkt Medimax. Der inhabergeführte Einzelhandel ist hauptsächlich kleinteilig und weist in Teilen ein spezialisiertes Angebot auf. In Summe ergibt sich ein attraktiver, individuell geprägter Mix. Insgesamt weist dieser Bereich eine sehr gute und einladende Gestaltung auf, die eine angenehme, belebte Einkaufsatmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen lässt. Verweilmöglichkeiten bieten dabei die Gastronomie und verschiedene Sitzmöglichkeiten im Straßenverlauf.

Foto 1 und Foto 2: Rekumer Straße

Quelle: Aufnahmen Junker + Kruse (September 2020)

Foto 3 und Foto 4: Markt und Merschstraße

Quelle: Aufnahmen Junker + Kruse (September 2020)

Südlich an die Rekumer Straße grenzt der **Markt**, der zentral gelegen ein wichtiger Identitätsfaktor des Zentrums ist. Prägend sind insbesondere die Sixtuskirche, das Alte Rathaus und der Marktbrunnen. Der Markt wird von gastronomischen Nutzungen dominiert, die zur Belebung des Platzes beitragen. Darüber hinaus findet hier zweimal wöchentlich der Wochenmarkt statt.

Die **Mühlenstraße**, die **Lippstraße** und die Straße **Gantepoth** stellen Nebenlagen dar. Die Mühlenstraße verläuft nördlich vom Markt bis zum Nordwall und die Lippstraße östlich vom Markt bis zum Schüttenwall. Die Straße Gantepoth zweigt nach Westen von der Rekumer Straße ab und reicht bis zur Rochfordstraße. Diese Bereiche werden durch überwiegend kleinteilige, inhabergeführte Anbieter geprägt, wobei der Einzelhandelsbesatz in den Randbereichen deutlich abnimmt. Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ergänzen das Angebot.

Foto 5 und Foto 6: Mühlenstraße und Lippstraße



Quelle: Aufnahmen Junker + Kruse (September 2020)

Ein besonderes Qualitätsmerkmal in Haltern am See ist die Sonntagsöffnung. An jedem ersten Sonntag im Monat dürfen die Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt von 14 bis 18 Uhr öffnen. Dies trägt zu einer Belebung der Innenstadt bei, erhöht die Ausstrahlungskraft und steigert die Außenwahrnehmung der Halterner Innenstadt in der Region.

Insgesamt zeichnet sich die Halterner Innenstadt durch vornehmlich inhabergeführten und kleinteiligen Einzelhandel mit wenigen Leerständen und einer einladenden Gestaltung, die eine angenehme, belebte Einkaufsatmosphäre mit sehr guter Aufenthaltsqualität entstehen lässt, aus. Die Innenstadt von Haltern besitzt nicht nur ein funktionierendes, sondern auch ein attraktives Geschäftszentrum mit einem vielseitigen Angebot.

6.3.2 DER ZENTRALE BEREICH LIPPRAMSDORF

Südwestlich der Innenstadt – in rund 7 km Entfernung – befindet sich der zentrale Bereich Lippramsdorf. Der Bereich liegt zentral im gleichnamigen Ortsteil im Kreuzungsbereich Dorstener Straße / Lembecker Straße, über die auch die verkehrliche Anbindung erfolgt. Der Standort wird über Bushaltestellen an das Halterner ÖPNV-Netz angebunden. Gemäß Einzelhandelskonzept 2008 ist dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich mit Nahversorgungsschwerpunkt eingestuft.

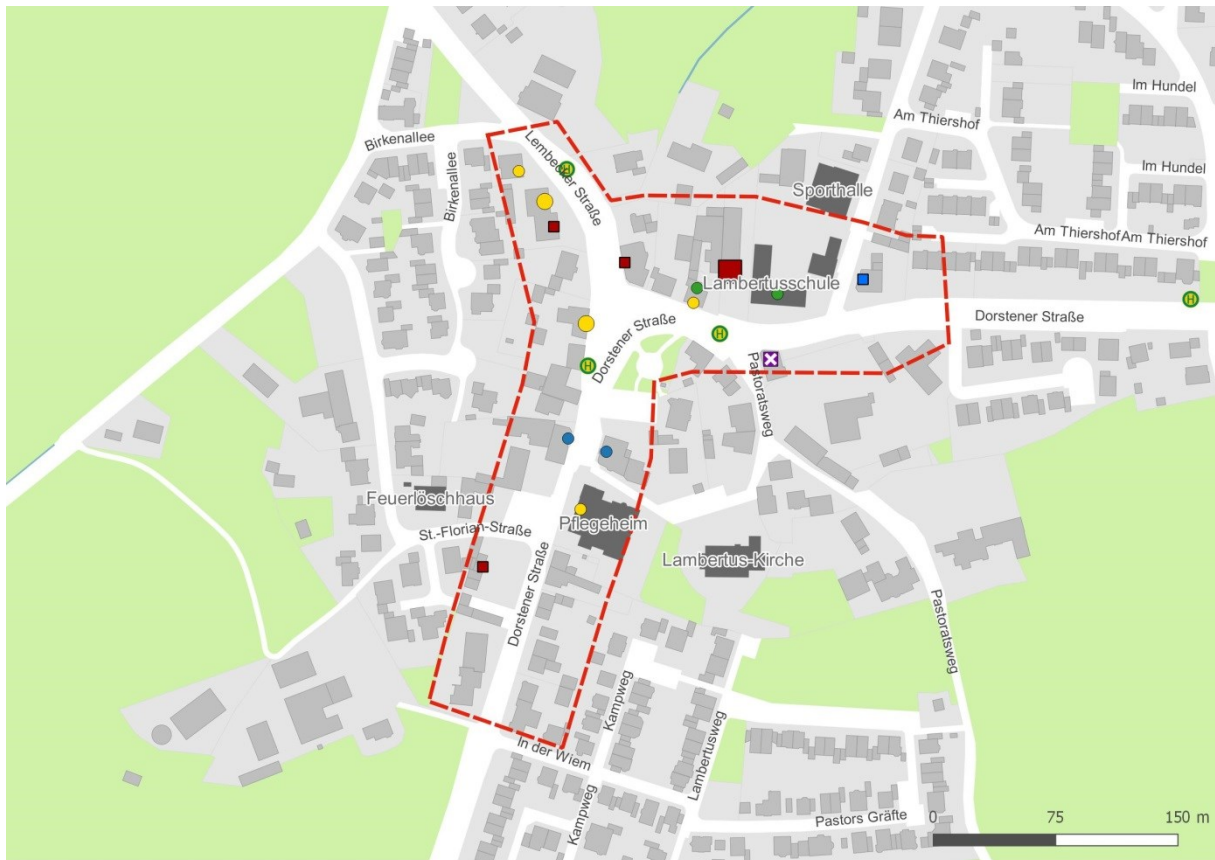
Foto 7 und Foto 8: Dorstener Straße



Quelle: Aufnahmen Junker + Kruse (September 2020)

Derzeit stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Lippramsdorf räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 9: Der zentrale Bereich Lippramsdorf



- | | |
|---|---------------------------|
| Zentraler Versorgungsbereich 2008 | sonstige Nutzungen |
| Bedarfsstufen | Dienstleistung & Handwerk |
| kurzfristige Bedarfsstufe | Gastgewerbe |
| mittelfristige Bedarfsstufe | Kunst, Kultur, Bildung |
| Größenklassen | Anzahl |
| < 100 m ² Gesamtverkaufsfläche | 1 sonst. Nutzung |
| 400 - 800 m ² Gesamtverkaufsfläche | 2-4 sonst. Nutzungen |
| Leerstand | |

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept 2008; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Der zentrale Bereich Lippramsdorf umfasst rund 750 m² Verkaufsfläche, verteilt auf fünf Betriebe. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Größter Anbieter und einziger strukturprägender Lebensmittelanbieter ist der Supermarkt Ihr Frischemarkt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Bäcker, eine Apotheke, einen Tankstellenshop, ein 2nd-Hand-Laden sowie einige wenige Dienstleistungs- und Gastronomieanbieter (u. a. Frisör, Reisebüro, Arztpraxen, Gaststätte und Hotel). Zum Erhebungszeitpunkt existierte ein kleinflächiger Leerstand (ehemalige Schlecker-Filiale).

Tabelle 10: Angebotssituation im zentralen Bereich Lipprams Dorf

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt in %
Nahrungs- und Genussmittel	3	550	3 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<100	1 %
Gesundheit und Körperpflege	1	<100	4 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	<100	2 %
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>4</i>	<i>700</i>	<i>3 %</i>
Bekleidung	-	-	-
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK** / Haushaltswaren	1	<100	2 %
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	-	-	-
Sport und Freizeit	-	-	-
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>1</i>	<i><100</i>	<i><1 %</i>
Wohneinrichtung	-	<100	<1 %
Möbel	-	<100	<1 %
Elektro / Leuchten	-	-	-
Elektronik / Multimedia	-	-	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	-	<100	<1 %
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>-</i>	<i><100</i>	<i><1 %</i>
sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	5	750	1 %

* Papier, Büroartikel, Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen dörflich strukturierten, auf die Lebensmittelversorgung ausgerichteten Standort in siedlungsräumlich integrierter Lage ohne städtebauliche Merkmale eines Zentrums. Der Standort übernimmt zwar eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnsiedlungsgebiete; er weist jedoch keine unmittelbar darüber hinausgehende Versorgungsfunktion auf.

6.3.3 DER ZENTRALE BEREICH SYTHEN

Der zentrale Bereich Sythen befindet sich nordöstlich der Innenstadt in rund 4 km Entfernung. Der Standort liegt ebenfalls im gleichnamigen Ortsteil und wird begrenzt durch die Straßen Schalweg im Osten, Hellweg im Westen und Thiestraße im Süden. Die verkehrliche Anbindung des Standorts erfolgt hauptsächlich über den Hellweg. Über den DB-Haltepunkt Sythen sowie mehrere Bushaltestellen ist der zentrale Bereich sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Gemäß Einzelhandelskonzept 2008 ist dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich mit Nahversorgungsschwerpunkt eingestuft.

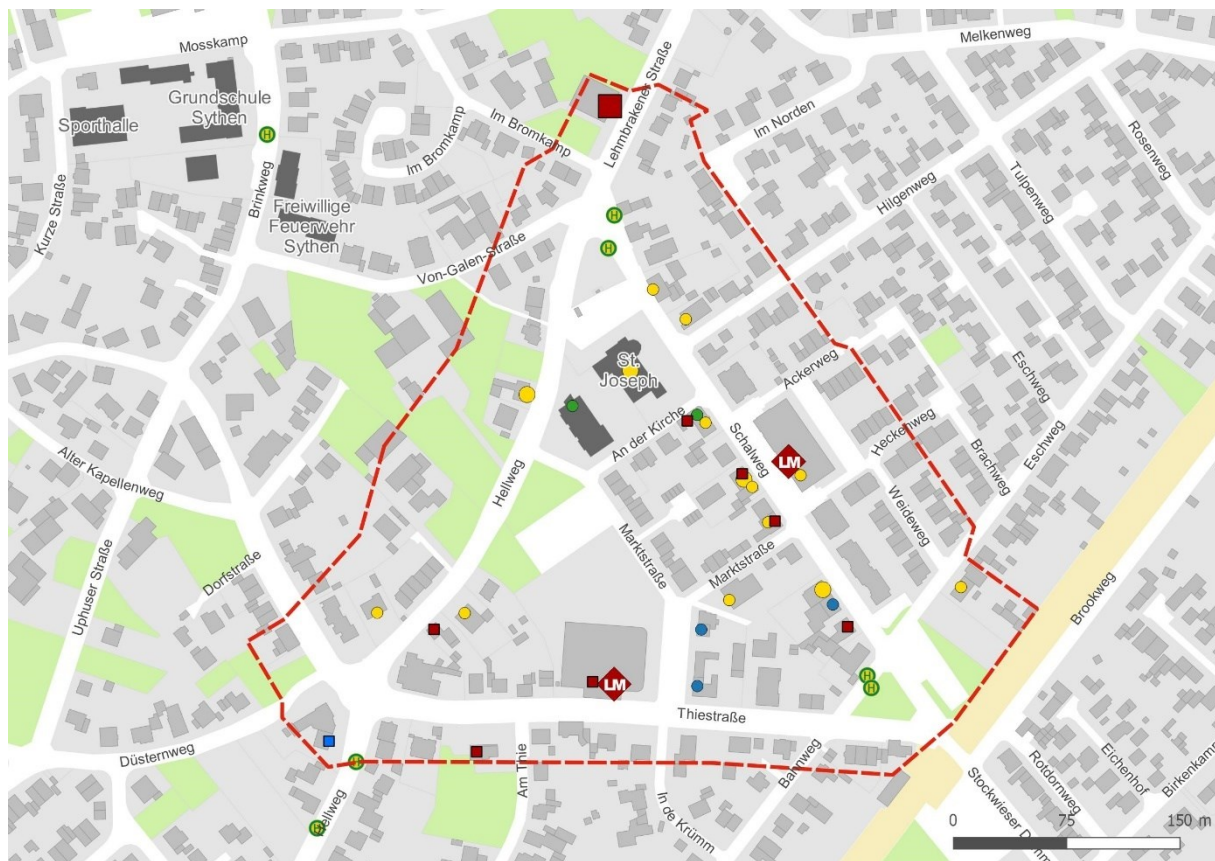
Foto 9 und Foto 10: Marktstraße und Schalweg



Quelle: Aufnahmen Junker + Kruse (September 2020)

Derzeit stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Sythen räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 10: Der zentrale Bereich Sythen



	Zentraler Versorgungsbereich 2008	Größenklassen	Anzahl
	Großflächiger Einzelhandel		< 100 m ² Gesamtverkaufsfläche
	Nahrungs- und Genussmittel		400 - 800 m ² Gesamtverkaufsfläche
Bedarfsstufen		sonstige Nutzungen	
	kurzfristige Bedarfsstufe		Dienstleistung & Handwerk
	mittelfristige Bedarfsstufe		Gastgewerbe
			Kunst, Kultur, Bildung
			1 sonst. Nutzung
			2-4 sonst. Nutzungen

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See, räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept 2008; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Derzeit befinden sich in dem zentralen Bereich insgesamt elf Einzelhändler, die zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 3.200 m² verfügen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rund 3.000 m² Verkaufsfläche). Größte Betriebe und gleichzeitig strukturprägende Lebensmittelanbieter sind der großflächige Lebensmittelvollsortimenter Edeka und der großflächige Lebensmitteldiscounter Penny, die die fußläufige Nahversorgung für den Nahbereich des zentralen Bereichs sichern. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot neben einem Getränkemarkt durch eine Apotheke, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie kleinen Fachgeschäften. Darüber hinaus befinden sich verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomieanbieter in dem zentralen Bereich (u. a. Bank, Versicherung, Café, Arztpraxen). Zum Erhebungszeitpunkt existierte kein Leerstand.

Tabelle 11: Angebotssituation im zentralen Bereich Sythen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt in %
Nahrungs- und Genussmittel	7	2.600	13 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1	100	4 %
Gesundheit und Körperpflege	1	200	8 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	<100	6 %
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>10</i>	<i>3.000</i>	<i>11 %</i>
Bekleidung	-	<100	<1 %
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK** / Haushaltswaren	-	<100	3 %
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	1	<100	6 %
Sport und Freizeit	-	<100	<1 %
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>1</i>	<i>150</i>	<i>1 %</i>
Wohneinrichtung	-	<100	<1 %
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	<100	<1 %
Elektronik / Multimedia	-	<100	<1 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	<100	<1 %
Gartenmarktsortimente	-	<100	<1 %
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>-</i>	<i><100</i>	<i><1 %</i>
sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	11	3.200	4 %

* Papier, Büroartikel, Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen durch zwei Lebensmittelmärkte geprägten Einzelhandelsstandort mit ergänzendem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in siedlungsräumlich integrierter Lage. Insgesamt übernimmt der zentrale Bereich Sythen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Sythen.

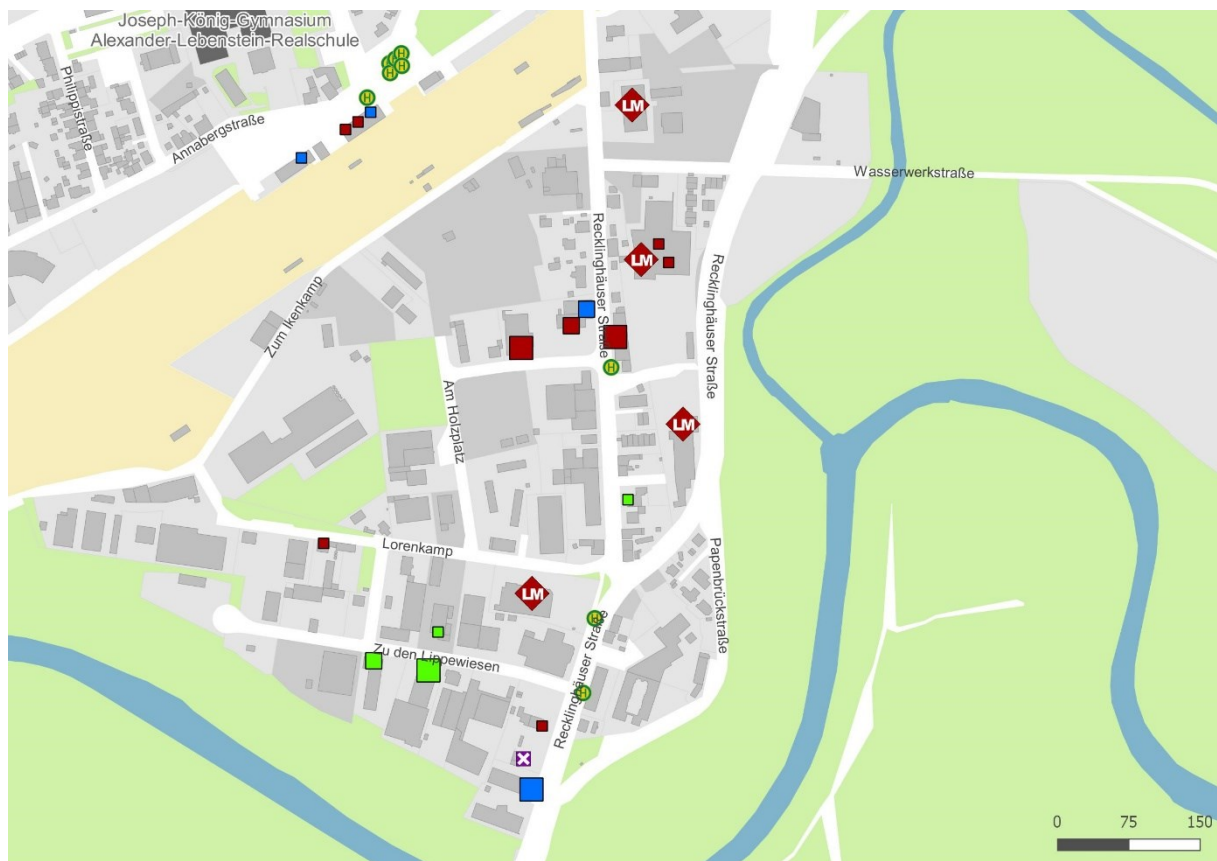
6.3.4 DEZENTRALE STANDORTBEREICHE

Darüber hinaus existieren im Halterner Stadtgebiet drei Fachmarkttagglomerationen in Pkw-kundenorientierter Lage. Dazu zählen die Standortbereiche Recklinghäuser Straße, Münsterstraße und Gewerbepark Mersch.

Standortbereich Recklinghäuser Straße

Der Standortbereich Recklinghäuser Straße befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Halterner Kernstadt in rund 0,5 km Entfernung zur Halterner Innenstadt. Er erstreckt sich entlang der Recklinghäuser Straße zwischen der Bahnlinie im Norden und der Lippe im Süden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Recklinghäuser Straße und den Recklinghäuser Damm. Über den Halterner Bahnhof in unmittelbarer Nähe sowie mehrere Bushaltestellen ist der Standortbereich an das ÖPNV-Netz angebunden. Zudem erfolgt die Zufahrt zu dem neuen Park&Ride-Parkplatz der Deutschen Bahn über die Recklinghäuser Straße. Die Erreichbarkeit und Anbindung an die nahegelegene Innenstadt ist für den MIV nur über den Recklinghäuser Damm möglich; lediglich für Fußgänger und Radfahrer besteht eine direkte Anbindung über die Alte Recklinghäuser Straße (Bahnunterführung). Derzeit stellt sich das Einzelhandelsangebot am Standortbereich Recklinghäuser Straße räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 11: Recklinghäuser Straße



Großflächiger Einzelhandel

Nahrungs- und Genussmittel

Bedarfsstufen

kurzfristige Bedarfsstufe
 mittelfristige Bedarfsstufe
 langfristige Bedarfsstufe

Größenklassen

< 100 m² Gesamtverkaufsfläche
 100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
 400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche
 Leerstand

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Der Standort umfasst zum Erhebungszeitpunkt 16 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 9.500 m² Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt deutlich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 6.200 m² Verkaufsfläche). Es existieren insgesamt ein Verbrau-

chermarkt (Edeka), drei Lebensmitteldiscounter (Penny, Lidl und Aldi) sowie drei Getränkemarkte. Darüber hinaus ergänzen u.a. je ein Baby- und ein Zoofachmarkt das Einzelhandelsangebot.

Tabelle 12: Angebotssituation Recklinghäuser Straße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt in %
Nahrungs- und Genussmittel	9	6.200	32 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1	450	14 %
Gesundheit und Körperpflege	-	450	18 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	150	10 %
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>10</i>	<i>7.250</i>	<i>27 %</i>
Bekleidung	1	400	6 %
Schuhe / Lederwaren	-	<100	<1 %
GPK** / Haushaltswaren	-	200	14 %
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	1	450	37 %
Sport und Freizeit	-	<100	<1 %
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>2</i>	<i>1.100</i>	<i>8 %</i>
Wohneinrichtung	1	150	3 %
Möbel	-	<100	<1 %
Elektro / Leuchten	-	<100	1 %
Elektronik / Multimedia	-	<100	3 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	2	500	7 %
Gartenmarktsortimente	1	400	4 %
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>4</i>	<i>1.150</i>	<i>3 %</i>
sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	16	9.500	13 %

* Papier, Büroartikel, Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019

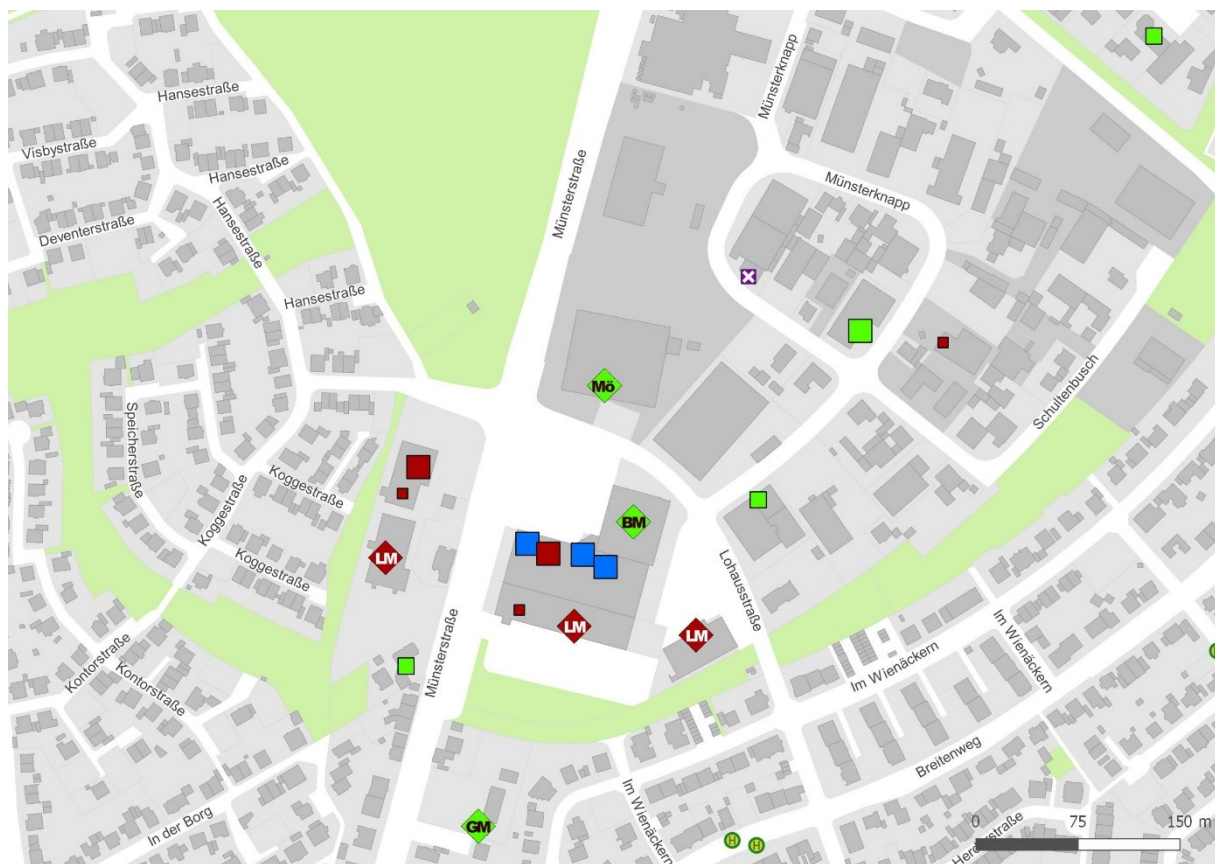
Der Standortbereich stellt eine Agglomeration verschiedener Fachmärkte mit einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf dar. Dabei werden – nicht zuletzt auch aufgrund der den einzelnen Märkten zugeordneten Stellplätze – besonders Kunden angesprochen, die diesen Standort gezielt mit dem Pkw anfahren.

Standortbereich Münsterstraße

In rund 0,8 km Entfernung nördlich der Halterner Innenstadt liegt der Standortbereich Münsterstraße im Kreuzungsbereich Münsterstraße / Lohausstraße. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Münsterstraße. Über eine in der Nähe befindliche Bushaltestelle ist der Standort an das

Halterner ÖPNV-Netz angebunden. Derzeit stellt sich das Einzelhandelsangebot am Standortbereich Münsterstraße räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 12: Münsterstraße



Großflächiger Einzelhandel

- ◆ LM Nahrungs- und Genussmittel
- ◆ M6 Möbel
- ◆ BM Baumarktsortimente
- ◆ GM Gartenmarktsortimente

Bedarfsstufen

- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

Größenklassen

- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche
- ✕ Leerstand

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Der Standortbereich Münsterstraße umfasst 16 Einzelhandelsbetriebe, die insgesamt knapp 13.200 m² Verkaufsfläche verfügen. Insgesamt sind an diesem Standort sechs großflächige Betriebe ansässig, darunter ein Möbelmarkt (Reso), ein Verbrauchermarkt (K+K) und zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi und Lidl). Das Angebotsspektrum umfasst (fast) alle Bedarfsstufen. Deutliche Angebotsschwerpunkte liegen in der nicht zentrenrelevanten Warengruppe Möbel (rund 3.950 m² Verkaufsfläche) und in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 3.600 m² Verkaufsfläche). Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebote im Bereich des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bereichs (v.a. Bekleidung, Gesundheit und Körperpflege, Schuhe / Lederwaren). Der Standort steht mit seinem umfangreichen zentrenrelevanten Angebot in direktem Wettbewerb zur Halterner Innenstadt.

Tabelle 13: Angebotssituation Münsterstraße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt in %
Nahrungs- und Genussmittel	5	3.600	19 %
Blumen (Indoor) / Zoo	2	200	6 %
Gesundheit und Körperpflege	1	700	27 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	150	10 %
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>8</i>	<i>4.600</i>	<i>17 %</i>
Bekleidung	2	1.350	18 %
Schuhe / Lederwaren	1	450	22 %
GPK** / Haushaltswaren	-	250	14 %
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	-	<100	2 %
Sport und Freizeit	-	<100	2 %
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>3</i>	<i>2.100</i>	<i>15 %</i>
Wohneinrichtung	-	1.000	20 %
Möbel	3	3.950	67 %
Elektro / Leuchten	-	<100	3 %
Elektronik / Multimedia	-	<100	5 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	2	1.250	19 %
Gartenmarktsortimente	-	<100	<1 %
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>5</i>	<i>6.350</i>	<i>19 %</i>
sonstige	-	150	63 %
Gesamtsumme	16	13.200	18 %

* Papier, Büroartikel, Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

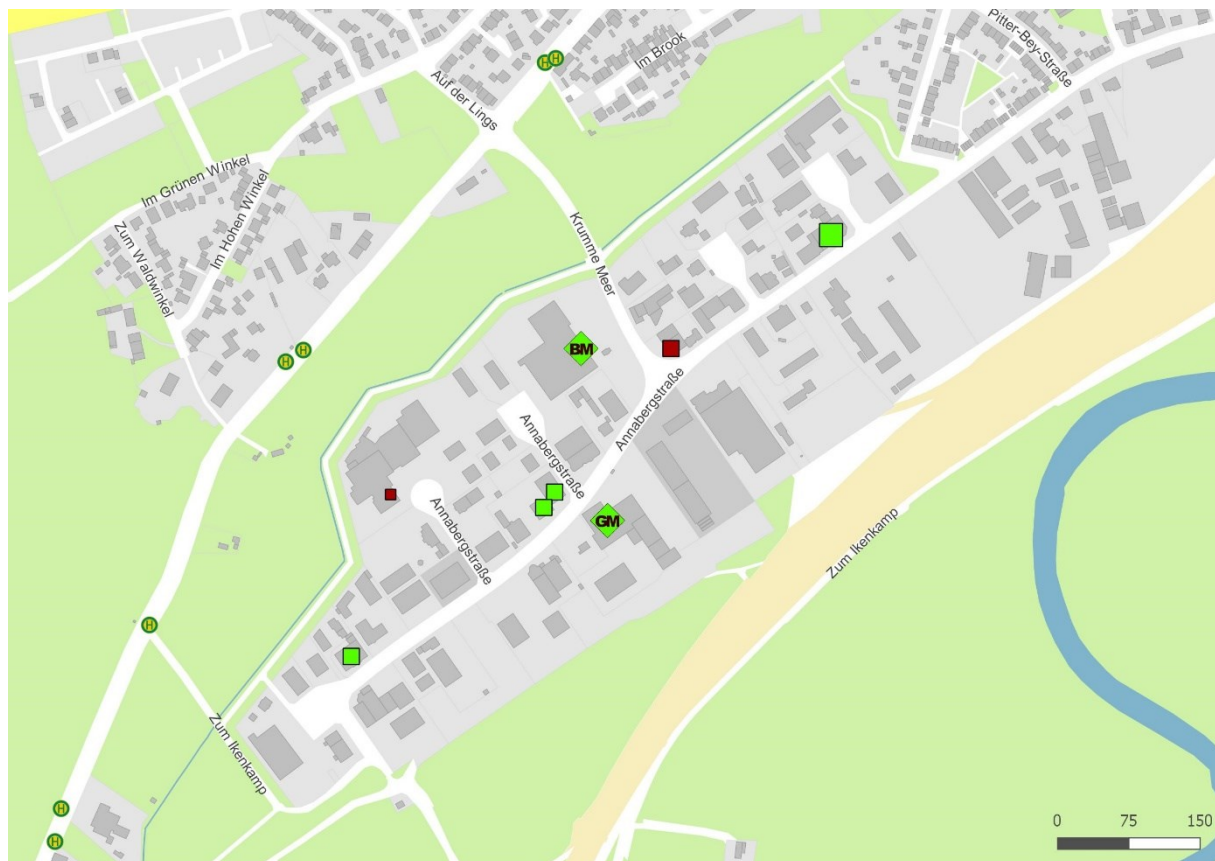
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine klassische Fachmarkttagglomeration an einer Ausfallstraße. Die verkehrsgünstige Lage und das umfangreiche Stellplatzangebot unterstreichen die Pkw-kundenorientierte Ausrichtung dieses Standortbereichs.

Standortbereich Gewerbepark Mersch

Der Standortbereich Gewerbepark Mersch befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Halterner Kernstadt im Bereich der Annabergstraße und der Straße Krumme Meer in rund 1,6 km Entfernung zur Halterner Innenstadt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße Krumme Meer und die Annabergstraße. Derzeit stellt sich das Einzelhandelsangebot am Standortbereich Gewerbepark Mersch räumlich betrachtet wie folgt dar:

Karte 13: Gewerbepark Mersch



Großflächiger Einzelhandel Bedarfsstufen

- ◆ BM Baumaarktsortimente
- ◆ GM Gartenmarktsortimente

- kurzfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

Größenklassen

- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Der Standort umfasst acht Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 11.150 m² Verkaufsfläche. Insgesamt sind an diesem Standort zwei großflächige Betriebe ansässig, darunter mit dem Baumarkt Hagebau der größte Einzelhandelsbetrieb in Haltern am See. Deutliche Angebotsschwerpunkte liegen in der nicht zentrenrelevanten Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente (rund 7.600 m² Verkaufsfläche). Im Gegensatz zu den anderen beiden Standortbereichen, spielen zentrenrelevante Sortimente eher eine untergeordnete Rolle.

Tabelle 14: Angebotssituation Gewerbepark Mersch

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt in %
Nahrungs- und Genussmittel	2	350	2 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	1.050	33 %
Gesundheit und Körperpflege	-	<100	<1 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	<100	<1 %
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	2	1.400	5 %

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	
		in m ²	Anteil an Gesamtstadt in %
Bekleidung	-	100	2 %
Schuhe / Lederwaren	-	150	6 %
GPK** / Haushaltswaren	-	200	12 %
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	-	<100	5 %
Sport und Freizeit	-	150	7 %
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	-	<i>650</i>	<i>4 %</i>
Wohn Einrichtung	-	600	12 %
Möbel	-	100	2 %
Elektro / Leuchten	2	700	51 %
Elektronik / Multimedia	-	-	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	3	4.450	68 %
Gartenmarktsortimente	1	3.150	27 %
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>6</i>	<i>9.050</i>	<i>28 %</i>
sonstige	-	<100	37 %
Gesamtsumme	8	11.150	15 %

* Papier, Büroartikel, Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

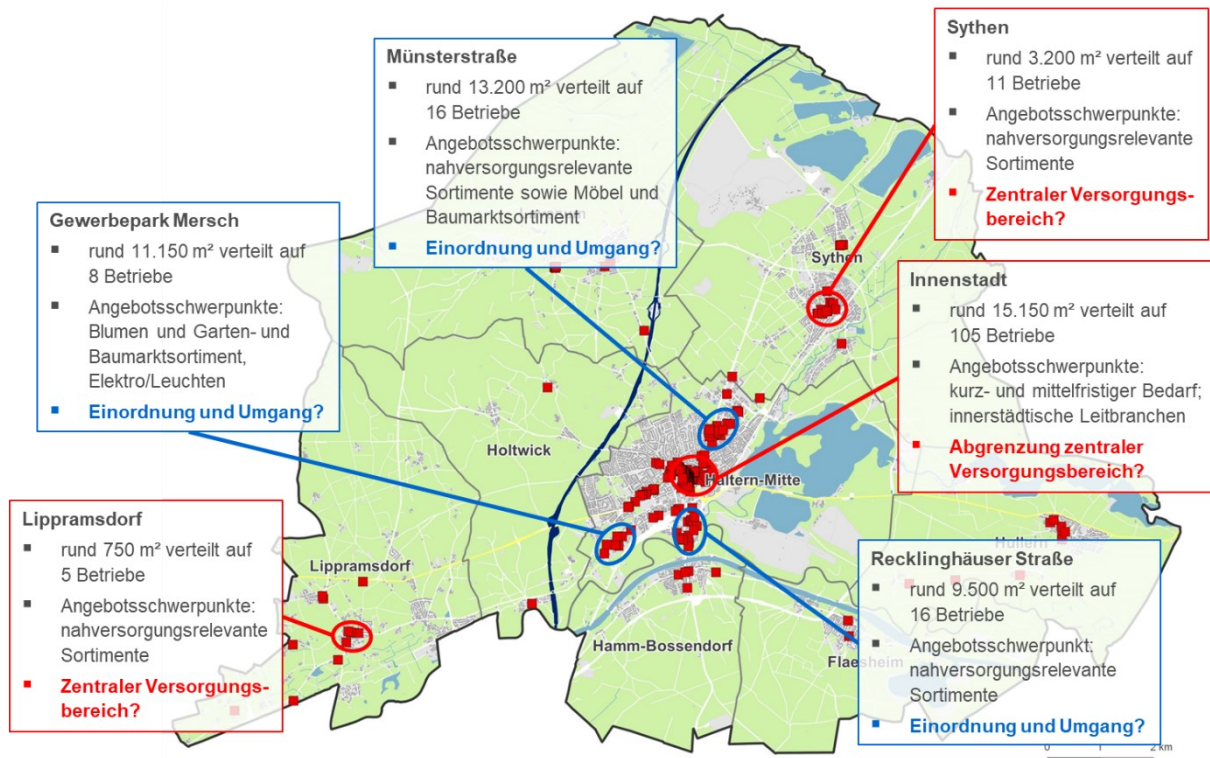
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019

Aus städtebaulicher Sicht stellt der Standortbereich eine lockere Ansammlung verschiedener Fachmärkte dar. Dabei werden – nicht zuletzt auch aufgrund der den einzelnen Märkten zugeordneten Stellplätze – besonders Kunden angesprochen, die diesen Standort gezielt mit dem Pkw anfahren.

6.4 RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELS IN HALTERN AM SEE

Neben den zuvor beschriebenen räumlichen Standortagglomerationen existieren auch zahlreiche Einzelbetriebe in solitären Lagen, die von hoher Bedeutung für die Halterner Einzelhandelsstruktur sein können. Neben großflächigen Fachmärkten sind hier vor allem auch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte zu nennen, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Halterner Stadtgebiet leisten. Die nachfolgende Karte zeigt die räumlichen Angebotsschwerpunkte gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 sowie die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Haltern am See.

Karte 14: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Haltern am See und räumliche Angebotsschwerpunkte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; räumliche Zuordnung gemäß Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept 2008

Insbesondere die Angebote in der Innenstadt und an den Sonderstandorten nehmen Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet ein. Das Angebot in den übrigen zentralen Bereichen Lipprams Dorf und Sythen dient hingegen größtenteils der Grundversorgung der Bevölkerung im jeweiligen Ortsteil. Entsprechend der Lage dieser räumlichen Angebotsschwerpunkte zeigen sich bei der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots im Halterner Stadtgebiet deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Halterner Ortsteilen:

Tabelle 15: Einzelhandelsangebot in den Halterner Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner (Stand 12/2018)	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Verkaufsflächen- ausstattung (in m ² je Einwohner)
Haltern-Mitte	19.730	197	63.200	3,20
Flaesheim	1.930	2	<100	0,05
Hamm-Bossendorf	2.080	5	300	0,14
Holtwick	950	2	<100	0,03
Hullern	2.390	9	4.300	1,79
Lavesum	1.730	7	650	0,37
Lippramsdorf	3.600	12	1.550	0,25
Sythen	6.380	16	3.550	0,99
Gesamt	38.790	250	73.450	1,90

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

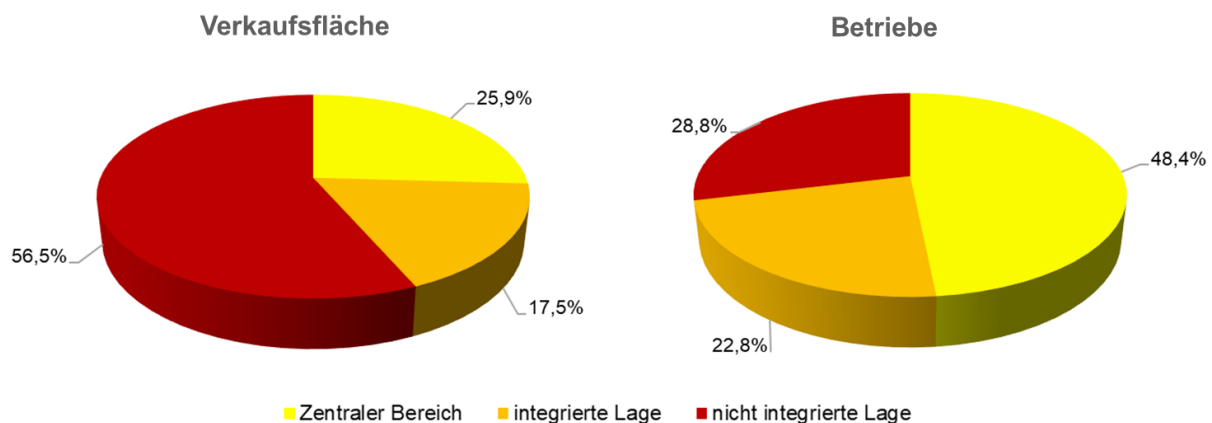
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019

- Der deutliche Angebotsschwerpunkt mit einer hohen quantitativen Verkaufsflächenausstattung ist im Ortsteil **Haltern-Mitte** lokalisiert. Hier befinden sich mehr als dreiviertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und rund 85 % aller Betriebe Halterns. Die Verkaufsflächenausstattung ist dabei mit einem Wert von 3,2 m² / Einwohner sowohl im Hinblick auf den gesamtstädtischen Wert (1,9 m² / Einwohner) und den bundesdurchschnittlichen Wert (1,5 m² / Einwohner) deutlich überdurchschnittlich einzustufen. Die prägenden Angebotsstandorte sind die Halterner Innenstadt sowie die Ergänzungsstandorte Recklinghäuser Straße, Münsterstraße und Gewerbepark Mersch.
- Der Ortsteil **Hullern** weist mit einem Wert von 1,79 m² / Einwohner die zweithöchste Verkaufsflächenausstattung auf. Hier sind in neun Betrieben rund 4.300 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Der Großteil der Verkaufsfläche fällt dabei auf eine Gärtnerei.
- Im Ortsteil **Sythen** befinden sich 16 Einzelhandelsbetriebe mit rund 3.550 m² Verkaufsfläche. Die Verkaufsflächenausstattung beträgt 0,99 m² / Einwohner. Im Ortsteil **Lippramsdorf** sind zwölf Betriebe mit rund 1.550 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Die Angebote in beiden Ortsteilen dienen vor allem der Nahversorgung und werden durch Lebensmittelanbieter geprägt.
- In den Ortsteilen **Lavesum**, **Hamm-Bossendorf**, **Flaesheim** und **Holtwick** beläuft sich das Angebot auf zwei bis maximal sieben Einzelhandelsbetriebe bzw. <100 bis maximal 650 m² Verkaufsfläche. In der Folge sind auch die Verkaufsflächenausstattungen – mit Ausnahme von Lavesum – deutlich geringer als in den anderen Ortsteilen.

Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation und möglichem Handlungsbedarf in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen vor

allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt und Nahversorgungszentrum), integrierte Lage und nicht integrierte Lage vorgenommen (vgl. hierzu Kapitel 3.1). Dabei wurden zunächst alle zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 in ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in diese räumlich differenzierte Analyse eingestellt. Es ergibt sich folgendes aktuelles Bild:

Abbildung 8: Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Haltern am See differenziert nach städtebaulicher Lage (gem. Einzelhandelskonzept 2008)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; räumliche Einordnung gemäß Standortmodell aus dem Einzelhandelskonzept 2008

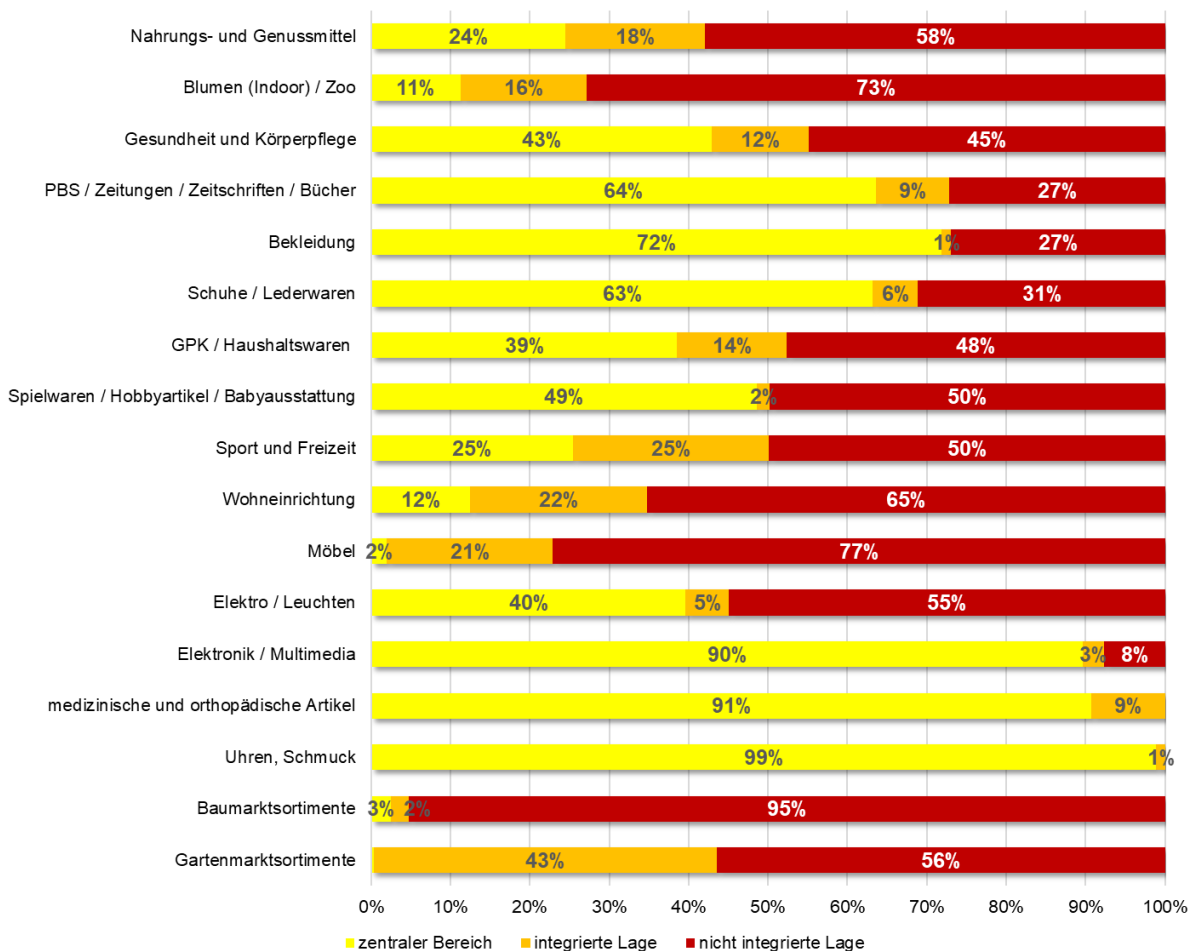
- In den **zentralen Bereichen**, der Halterner Innenstadt sowie Nahversorgungszentren Sythen und Lippramsdorf (gem. Einzelhandelskonzept 2008), sind knapp die Hälfte aller Halterner Betriebe angesiedelt, während „nur“ rund ein Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf diese Bereiche entfallen. Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt liegt bei rund 20 % und rangiert damit auf einem vergleichsweise durchschnittlichen Niveau⁴¹. Dies ist vor allem der kleinteiligen Angebotsstruktur des Hauptgeschäftsbereichs geschuldet, denn zugleich befinden sich rund 40 % aller Halterner Einzelhandelsbetriebe an diesem Angebotsstandort.
- Auf die städtebaulich **integrierten Lagen** innerhalb des Halterner Stadtgebiets entfallen mit rund 12.900 m² Verkaufsfläche weitere 18 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, die sich auf 57 Einzelhandelsbetriebe aufteilen. Bezogen auf die Betriebe entspricht dies einem Anteil von etwas mehr als einem Fünftel an der Gesamtheit der Einzelhandelsgeschäfte. Knapp die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe in den integrierten Lagen weisen Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment auf, wohingegen der größte Verkaufsflächenanteil mit knapp 40 % auf die Warengruppe Gartenmarktsortimente entfällt.

⁴¹ Erfahrungswerte durch bundesweite Untersuchungen des Büros Junker + Kruse in vergleichbaren Kommunen zeigen, dass die Verkaufsflächenanteile der Innenstädte im Schnitt bei 20 - 25 % liegen, vitale und funktionsfähige Innenstädte jedoch in der Regel einen Anteil von rund einem Drittel (oder mehr) des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots aufweisen.

- In Haltern am See befinden sich in **städtebaulich nicht integrierten Solitärlagen** 72 Einzelhandelsbetriebe und rund 41.650 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht rund 60 % der Gesamtverkaufsfläche und rund 30 % aller Betriebe in der Stadt Haltern am See. Knapp ein Drittel der Verkaufsfläche wird dabei vor allem durch die flächenintensiven Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente eingenommen, allerdings auch knapp ein Viertel durch die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Während Angebotsanteile städtebaulich nicht integrierter Standorte für die üblicherweise als nicht zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel in der Regel unkritisch zu bewerten sind, so ist ein hoher Angebotsanteil üblicherweise als zentrenrelevant einzuordnenden Warengruppen in nicht integrierten Einzelhandelslagen kritisch zu bewerten. Im Folgenden wird die räumliche Angebotsverteilung auf die einzelnen Lagekategorien daher sortimentspezifisch betrachtet (vgl. nachfolgende Abbildung 9):

Abbildung 9: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Haltern am See nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie (gem. Einzelhandelskonzept 2008) – warengruppenspezifische Betrachtung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019, räumliche Einordnung gemäß Standortmodell aus dem Einzelhandelskonzept 2008

- Die Angebote in den Warengruppen der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsstufe** sind mehrheitlich – mit Ausnahme der Warengruppe PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher – außerhalb der zentralen Bereiche ansässig. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt der Verkaufsflächenanteil in den zentralen Bereichen auf einem vergleichsweise guten Niveau. Es ist jedoch auffällig, dass sich 58 % des Verkaufsflächenangebots in städtebaulich nicht integrierten Lagen (Streulagen und Ergänzungsstandorte) befinden und nur 18 % in den integrierten Lagen.
- Auch in den Warengruppen der überwiegend **mittelfristigen Bedarfsstufe** entfallen ebenfalls z. T. hohe Verkaufsflächenanteile auf die nicht integrierten Lagen. Die Verkaufsflächen in der zentrumsprägenden Leitbranche Bekleidung befinden sich zu 72 % in den zentralen Bereichen. Weitere relevante Angebote in dieser Warengruppe sind aber auch zu 27 % in nicht integrierten Lagen angesiedelt.
Mit 63 % Verkaufsflächenanteil sind etwas mehr als die Hälfte des Angebots in der ebenfalls zentrumsprägenden Leitbranche Schuhe / Lederwaren in den zentralen Bereichen lokalisiert, weitere knapp 30 % befinden sich allerdings in nicht integrierten Lagen.
In den Warengruppen GPK / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung sowie Sport und Freizeit befinden sich mit jeweils knapp 50 % nennenswerte Anteile in den nicht integrierten Lagen, wohingegen auf die zentralen Bereiche lediglich 25 % bis maximal 48 % entfallen.
- In den Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** ist der überwiegende Teil der Flächen in den üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen Elektronik / Multimedia, medizinische und orthopädische Artikel sowie Uhren / Schmuck in zentralen Bereichen zu finden. Dagegen sind in den Warengruppen Wohneinrichtung und Elektro / Leuchten 55 % bis 65 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in nicht integrierten Lagen zu finden.
Die Angebote in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel liegen aufgrund ihrer z. T. flächenintensiven Sortimentsstruktur erwartungsgemäß mehrheitlich außerhalb der zentralen Bereiche, sind in der Regel aber auch nicht zentrenprägend. Insofern ist diese räumliche Verteilung nicht kritisch zu werten.

In der Stadt Haltern am See ist ein hoher relativer Anteil der nicht integrierten Lagen, was insbesondere auf die Ergänzungsstandorte Recklinghäuser Straße, Münsterstraße und Gewerbehauptstraße zurückzuführen ist, am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot festzustellen – insbesondere auch in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Es besteht somit ein innerkommunaler Konkurrenzettbewerb zwischen diesen Standorten zu Standorten in zentralen Lagen.

6.5 WOHNUNGSNAHE GRUNDVERSORGUNG IN HALTERN AM SEE

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

Wie in den vorstehenden Ausführungen bereits geschildert, ist in der Gesamtschau für die Stadt Haltern am See eine **aus rein quantitativer Sicht zunächst gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen:

- Derzeit führen in Haltern am See **89 Einzelhandelsbetriebe Nahrungs- und Genussmittel** als Kernsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Kernsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment.
- Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **19.300 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **26 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Haltern am See entspricht.
- Die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** führen **17 Anbieter** als Kernsortiment. Das sortimentspezifische Verkaufsflächenangebot dieser Warengruppe beträgt rund **2.550 m²**.

Tabelle 16: Kennwerte der Grundversorgung in Haltern am See

Einwohnerzahl (Stand 12/2019)	rund 38.700
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	265,6 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	100,4 Mio. €
nur Gesundheit und Körperpflege	17,8 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	250
davon Nahrungs- und Genussmittel	89
davon Gesundheit und Körperpflege	17
Gesamtverkaufsfläche	73.700 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	19.350 m ²
davon Gesundheit und Körperpflege	2.550 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,90 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,50 m ²
davon Gesundheit und Körperpflege	0,07 m ²
Umsatz pro Jahr	229,1 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	96,9 Mio. €
nur Gesundheit und Körperpflege	18,5 Mio. €
Zentralität	0,86
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,96
nur Gesundheit und Körperpflege	1,04

Quelle: eigene Zusammenstellung und Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IfH Retail Consultants Köln, 2019

- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,50 m² pro Kopf** und liegt somit leicht oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts von rund 0,45 m² pro Kopf.

- Mit ca. **97 Mio. Euro Umsatz** entfallen mehr als 40 % des Gesamtumsatzes des Halterner Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **0,96** zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel mit 4 % unter dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Halterner Bevölkerung und somit leicht unterhalb des Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) liegt.

Bei einer Betrachtung der Kennzahlen in den **Halterner Ortsteilen** wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung deutliche Unterschiede gibt.

Tabelle 17: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Halterner Ortsteilen

Ortsteile	Einwohner (Stand 12/2018)	Anzahl der Betriebe NuG*	Verkaufsfläche NuG* (in m ²)	Verkaufsflächen- ausstattung NuG* (in m ² je Einwohner)
Haltern-Mitte	19.670	53	14.700	0,75
Flaesheim	1.920	2	<100	0,04
Hamm-Bossendorf	2.080	2	<100	0,04
Holtwick	950	2	<100	0,03
Hullern	2.390	5	300	0,12
Lavesum	1.720	7	600	0,35
Lippramsdorf	3.600	7	700	0,19
Sythen	6.350	11	2.800	0,44
Gesamt	38.660	89	19.300	0,50

*Nahrungs- und Genussmittel

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019

- Bei einer Betrachtung der Kennzahlen in den **Halterner Ortsteilen** wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung deutliche Unterschiede gibt. Der Ortsteil Haltern-Mitte erreicht bezogen auf den gesamtstädtischen Mittelwert in der Stadt Haltern am See überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner, gefolgt von dem Ortsteil Sythen, während die Ortsteile Flaesheim, Holtwick und Hamm-Bossendorf die niedrigsten Werte aufweisen.

Zur abschließenden Bewertung möglicher Versorgungsdefizite sind jedoch vor allem auch die im Folgenden dargelegten strukturellen und räumlichen Gesichtspunkte der Versorgungssituation zu berücksichtigen.

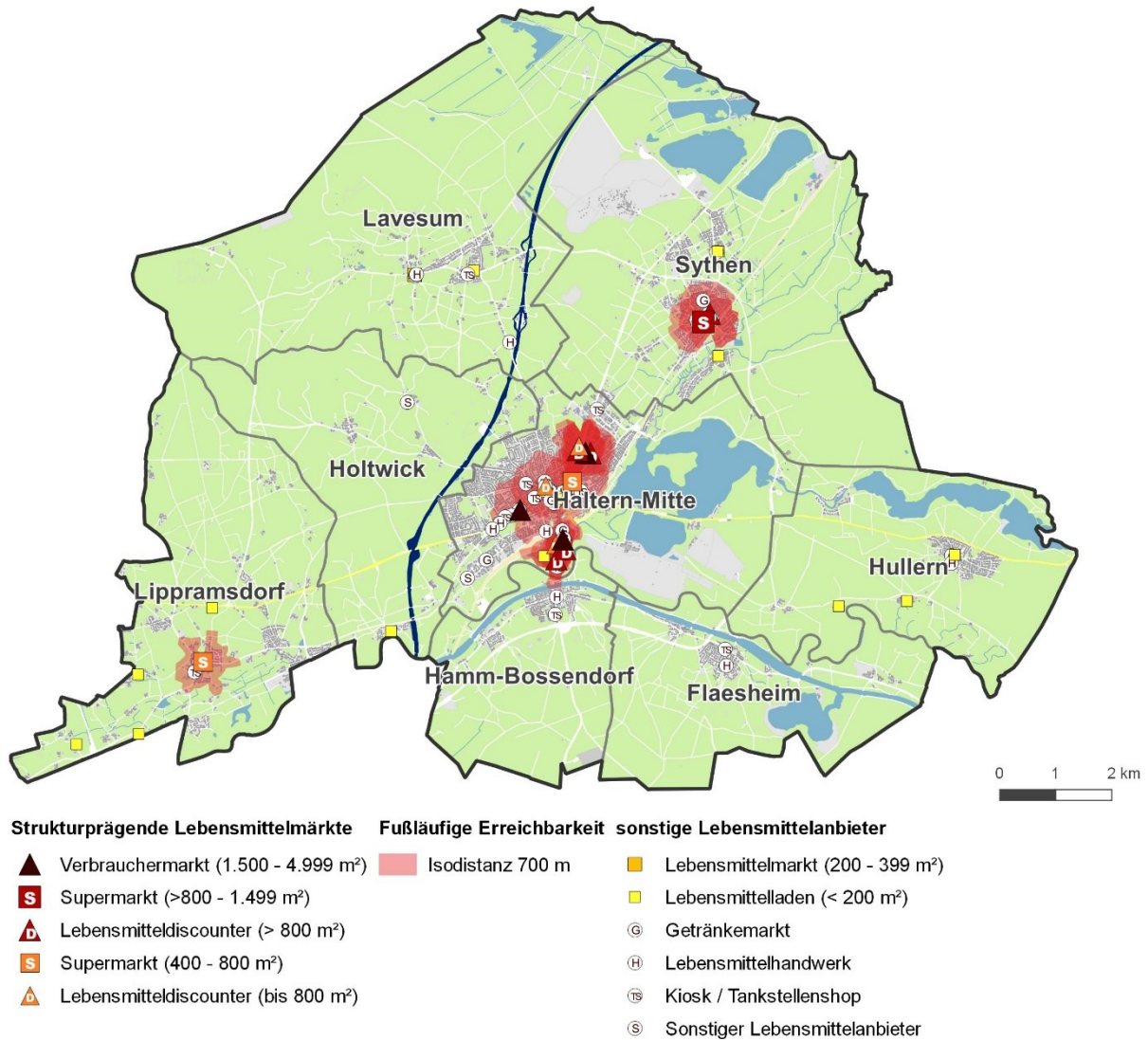
Die **qualitative Angebotsmischung** aus drei Verbrauchermärkten, drei Supermärkten und acht Lebensmitteldiscountern sowie diversen Getränkemärkten, Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist aus struktureller Sicht positiv zu werten.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem die räumliche Verteilung dieses Angebots eine wichtige Rolle.

Eine gesicherte und ausreichende Grundversorgung der Wohnbevölkerung einer Stadt mit Nahrungs- und Genussmitteln setzt eine gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten vom Wohnort, insbesondere zu Fuß oder mit dem Fahrrad, voraus. Zur **räumlichen Bewertung** der Einzelhandelsstandorte wird daher die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen⁴². Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i.d.R. noch in einer Gehzeit bis zu 10 Minuten möglich sein soll. In der nachfolgenden Karte 15 sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (ab einer Verkaufsfläche von 400 m²) im Halterner Stadtgebiet mit einer sogenannten Isodistanz von 700 m dargestellt.

⁴² Auch der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen nennt die zumutbare Grenze von 10 Gehminuten. Legt man eine Laufgeschwindigkeit von 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 10 Minuten eine Distanz von 900 m zurückgelegt. (vgl. Gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) vom 22.09.2008)

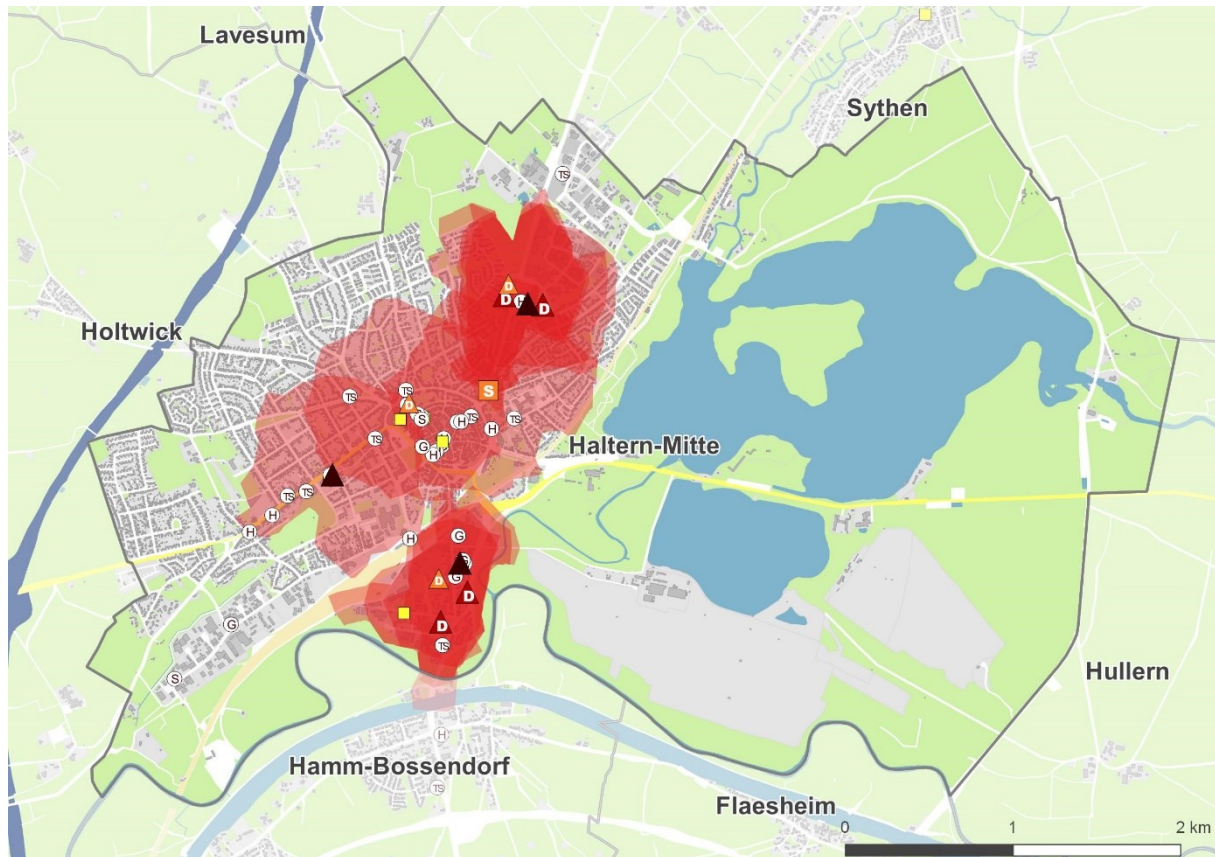
Karte 15: Strukturprägende Lebensmittelmärkte in Haltern am See mit 700 m - Fußwegedistanzen sowie sonstige Lebensmittelanbieter



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Die Isodistanzen der fußläufigen Einzugsbereiche der strukturprägenden Anbieter in Haltern am See verdeutlichen eine Konzentration in der Kernstadt, die durch zwei Anbieter in Sythen und einen Anbieter in Lippamsdorf ergänzt werden.

Karte 16: Grundversorgungsangebote in der Kernstadt Haltern-Mitte



Strukturprägende Lebensmittelmärkte	Fußläufige Erreichbarkeit	sonstige Lebensmittelanbieter
▲ Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 m ²)	■ Isodistanz 700 m	■ Lebensmittelladen (< 200 m ²)
▲ Lebensmitteldiscounter (> 800 m ²)		Ⓞ Getränkemarkt
■ Supermarkt (400 - 800 m ²)		Ⓜ Lebensmittelhandwerk
▲ Lebensmitteldiscounter (bis 800 m ²)		Ⓚ Kiosk / Tankstellenshop
		Ⓢ Sonstiger Lebensmittelanbieter

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Die Kernstadt **Haltern-Mitte** verfügt über elf strukturprägende Lebensmittelanbieter. Der Großteil dieser Anbieter konzentriert sich in den städtebaulich nicht integrierten Standortbereichen Münsterstraße und Recklinghäuser Straße, wo sich die Isodistanzen deutlich mehrfach überlappen. Während der Standortbereich Münsterstraße noch eine gewisse Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohngebiete übernehmen kann, ist der Standortbereich Recklinghäuser Straße aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet ein rein Pkw-kundenorientierter Standort. In der Halterner Innenstadt ist lediglich ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter lokalisiert, der die fußläufige Nahversorgung der in der Innenstadt lebenden Bevölkerung sichert. Zwei weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte befinden sich jeweils westlich bzw. östlich der Innenstadt in städtebaulich integrierter Lage. Räumliche Versorgungslücken sind hauptsächlich in den westlichen Siedlungsrandbereichen auszumachen.

Die Anbieter in den Ortsteilen **Sythen** und **Lippramsdorf** übernehmen eine ausreichende Grundversorgung für die dort lebende Bevölkerung. Bereits im Jahr 2008 konnte die Versorgung hier durch entsprechende Anbieter sichergestellt werden. In den **übrigen Ortsteilen** zeigt sich hingegen ein deutliches räumliches Versorgungsdefizit. Die vorhandenen Anbieter, in der Regel

Handwerksbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels und Hofläden, können die Versorgungsfunktion nur unzureichend erfüllen. Vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung in den Ortsteilen (zwischen 950 und 2.400 Einwohner) ist die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ökonomisch und betriebswirtschaftlich ausgeschlossen.

6.6 ANALYSE DER ONLINE-AFFINITÄT DES HALTERNER EINZELHANDELS

Die Situation des stationären Einzelhandels steht im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel, der wachsenden Bedeutung des Onlinehandels und nun auch durch die Folgen der Corona-Pandemie zunehmend unter Druck (s. Kapitel 4). Entwicklungsperspektiven des stationären Einzelhandels hängen dabei in besonderem Maße auch davon ab, inwieweit die Möglichkeiten der Digitalisierung bei der Vermarktung der Produkte genutzt werden. Diese Thematik ist sehr vielschichtig und könnte daher zahlreiche Aspekte, wie u. a. das Marketing, die Verwaltung, ein Warenwirtschaftssystem und die Kommunikation, behandeln. Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich allerdings auf eine erste Einordnung des Status Quo des jeweiligen Online-Auftritts des Einzelhandels in Haltern am See. Dabei wurde im Rahmen der Erfassung der Einzelhandelsbetriebe mittels Desktop-Analyse recherchiert, ob die Betreiber eine eigene Internetseite besitzen, einen eigenen Online-Shop betreiben oder auf andere Plattformen (z. B. Amazon oder ebay) bei der Vermarktung ihrer Waren zurückgreifen. Die Ergebnisse lauten wie folgt:

- Einen **eigenen Internetauftritt** haben 191 Händler in Haltern am See bzw. rund 76 % aller Halterner Händler (n=250).
In der **Halterner Innenstadt** haben 77 Einzelhandelsbetriebe bzw. 73 % der dort lokalisierten Händler eine eigene Internetseite (n=105).
- Einen **eigenen Online-Shop** betreiben 68 Händler in Haltern am See bzw. 27 % aller Halterner Händler (n=250).
In der **Halterner Innenstadt** verkaufen 30 Einzelhandelsbetriebe bzw. 28 % der dort lokalisierten Händler über einen eigenen Online-Shop (n=105).
- Lediglich ein Halterner Händler verkauft über eine **andere Plattform**.

Zum Vergleich: Nach einer Studie von Locafox⁴³ zur Online-Präsenz von Deutschlands TOP-100-Einzelhändlern führen im Jahre 2016 73 % der Einzelhändler einen Online-Shop. Im Jahre 2015 waren es noch 60 %, was einem Wachstum von 22 % entspricht. Für den kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel bedeutet das: *„Kleine und mittelgroße Unternehmen sollten von den großen Playern im Einzelhandel lernen und nicht den Anschluss verlieren, denn immer mehr Konsumenten informieren sich vor dem Kauf eines Produktes im Internet, bevor sie das Geschäft aufsuchen. Händler sollten ihr Sortiment also zumindest im Internet sichtbar machen. Dies muss nicht in [...] [einem eigenen] Online-Shop erfolgen, das Auspielen der Produkte auf reichweitenstarken Plattformen ist wesentlich effizienter und kostet weniger Zeit und Ressourcen. Dort können Produkte mit Hilfe eines digitalen Warenwirtschaftssystems ohne großen Aufwand angeboten werden. [...] Die Auffindbarkeit im Netz ist aber überlebenswichtig, um für Stamm- und Neukunden sichtbar zu sein.“*⁴⁴

⁴³ Locafox-Studie: Der Einzelhandel rüstet online weiter auf, 2016 (<https://www.locafox.de/pos/magazin/studie-einzelhandel-ruestet-online-weiter-auf/>; Zugriff: 01/2018)

⁴⁴ Locafox (2016), a.a.O.

6.7 FAZIT DER AKTUALISIERTEN ANGEBOTS- UND NACHFRAGEANALYSE

Gesamtstädtische Einzelhandelssituation

- Mit **250 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **73.700 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Haltern am See als gut aufgestellter Angebotsstandort mit einer entsprechenden quantitativen Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rund 38.700 Einwohner in der Stadt Haltern am See ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 1,90 m² je Einwohner**. Im Vergleich zur letzten Einzelhandelserhebung aus dem Jahr **2008** ist das gesamtstädtische Verkaufsflächenangebot leicht gestiegen.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt **295 m²** und ist mit Blick auf das Jahr 2008 (181 m²) ebenfalls gestiegen. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus Erhebungen des Büros Junker + Kruse in Städten mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (280 m²) stellt sich der Wert überdurchschnittlich dar.
- Die Stadt Haltern am See weist ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2019: 105,6). Dabei steht dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rund 266 Mio. Euro** ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 229 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,86** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt per Saldo rund 14 % unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit Kaufkraftabflüsse in die Region nachweisbar. Vor dem Hintergrund der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation ist dieser Wert als gut einzuordnen, entspricht nichtsdestotrotz aber nicht der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum und ist zumindest in Teilen als ausbaufähig zu bewerten.

Räumliche Verteilung des gesamtstädtischen Angebots

- Die Halterner **Innenstadt** weist 105 Einzelhandelsbetriebe und rund 15.150 m² Verkaufsfläche (ohne Leerstände) auf. Sie nimmt damit einen **Anteil von rund 20 % an der Gesamtverkaufsfläche** Halterns am See und 42 % an allen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet ein. Die Innenstadt präsentiert sich als gut ausgestatteter Angebotsstandort mit einer Angebotskonzentration in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren, aber auch in den kurzfristigen Bedarfsgütern aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Entlang der Haupteinkaufslagen Rekumer Straße / Merschstraße ist ein dichter Einzelhandelsbesatz zu beobachten, der durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt wird. Den Mittelpunkt des Zentrums bildet der Markt. Die bestehende Mischung aus filialisierten Angeboten und kleinteiligem Facheinzelhandel in der historischen Altstadt schafft eine überwiegend freundliche Einkaufsatmosphäre, die eine besondere Stärke der Innenstadt gegenüber sonstigen Angebotsstandorten im Halterner Stadtgebiet bildet.
- Darüber hinaus existieren mit den **zentralen Bereichen Sythen** und **Lippramsdorf** gemäß Einzelhandelskonzept 2008 zwei zentrale Versorgungsbereiche als Nahversorgungsbereiche mit unterschiedlichem Einzelhandelsbesatz. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier jeweils in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

- In Haltern am See existieren zudem drei **dezentrale Standortbereiche**, deren Gesamtverkaufsflächen zwischen 9.500 m² und 13.200 m² variieren. Auch hinsichtlich ihrer Angebotsstruktur unterscheiden sich die Standorte untereinander. Während der Standortbereich **Gewerbepark Mersch** seinen Schwerpunkt in Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe (Bau- und Gartenmarktsortimente) hat, liegt der Schwerpunkt der Standortbereiche **Recklinghäuser Straße** und **Münsterstraße** in den nahversorgungsrelevanten Branchen (v.a. Nahrungs- und Genussmittel) mit ebenfalls einem gewissen Anteil zentrenrelevanter Angebote.

Nahversorgungssituation

- Gesamtstädtisch verfügt Haltern am See in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, die als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune herangezogen werden kann, mit rund **19.350 m² Verkaufsfläche** bzw. **0,50 m² Verkaufsfläche pro Einwohner** über eine gute quantitative Ausstattung. Zurückzuführen ist dies auf ein differenziertes Angebot von strukturprägenden, großen Anbietern, die ergänzt werden durch kleinflächige Lebensmittelanbieter wie Fachgeschäfte, aber auch Lebensmittelhandwerksbetriebe, Kioske / Tankstellenshops und diverse Hofläden.
- Der **Betriebsformenmix** ist bezogen auf das gesamte Stadtgebiet aus struktureller Sicht positiv zu werten.
- Unter dem Gesichtspunkt der **fußläufigen Erreichbarkeit** sind räumliche Versorgungsdefizite in den kleineren Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen zu verzeichnen. In den ländlich geprägten Ortsteilen reicht die Mantelbevölkerung unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Aspekte zur Ansiedlung strukturprägender Betriebe (z. B. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) nicht aus.

7 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DES EINZELHANDELS IN HALTERN AM SEE

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2030) des Einzelhandels in Haltern am See erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Haltern am See fließen folgende Faktoren ein:

Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation in Haltern am See wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 5 und 6). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität⁴⁵ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Haltern am See von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Haltern am See bis 2030

Die Einwohnerzahl von Haltern am See ist seit dem letzten Einzelhandelskonzept vergleichsweise konstant. Bis zum Prognosehorizont 2030 geht IT.NRW⁴⁶ von einem leichten Bevölkerungsrückgang aus. IT.NRW weist diesbezüglich für den Zeitraum 2018 bis 2030 einen Rückgang um rund 0,9 % aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei landesweit und so auch in Haltern am See durch eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt.

⁴⁵ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche.

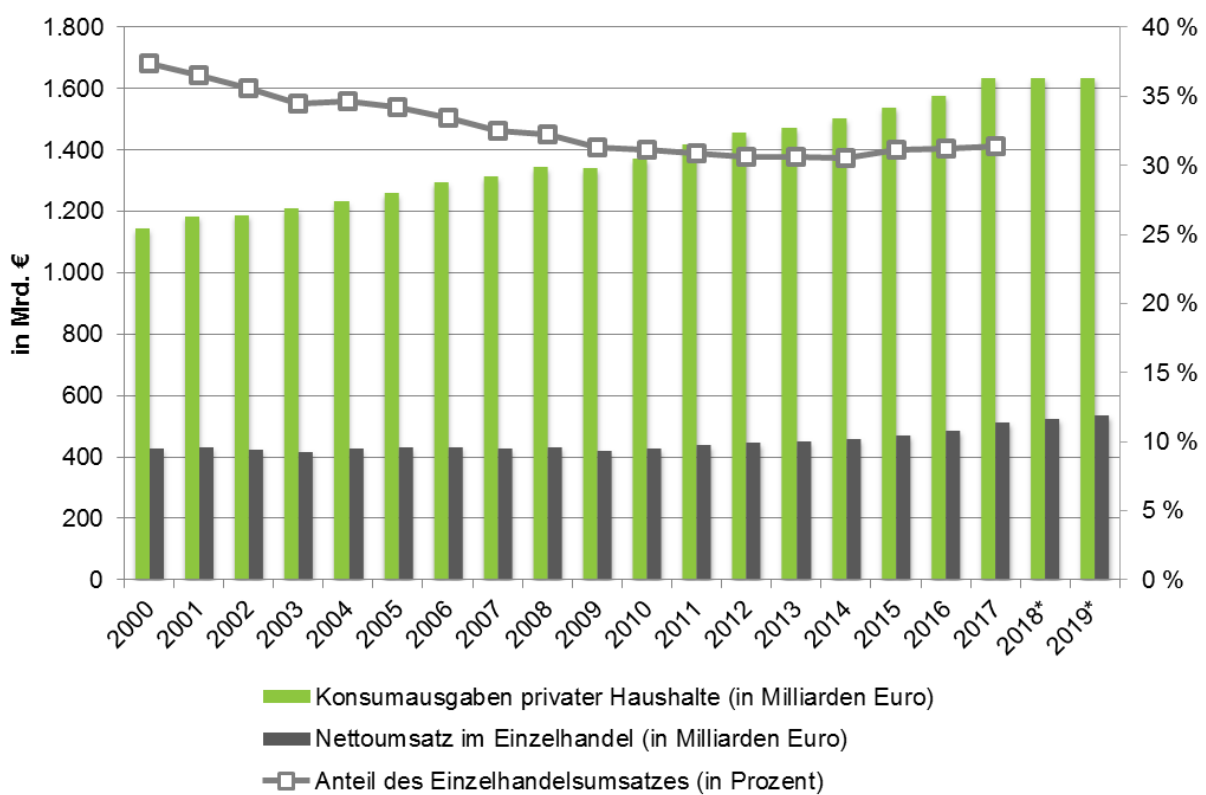
⁴⁶ Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Geschäftsbereich Statistik (2019): Gemeindemodellrechnung - Basis - 2018 bis 2040 nach Geschlecht - kreisangehörige Gemeinden - Stichtag; abrufbar unter www.it.nrw.de (Zugriff: 04/2020)

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

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

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

Abbildung 10: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute 2019 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2019 (www.destatis.de)
*Prognose

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Seit 2017 stagnieren sie bei etwa 1.630 Mrd. Euro im Jahr. Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als vier Prozentpunkte auf einen Anteil von rund 30 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend.⁴⁷

⁴⁷ EHI Retail Institute 2019 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2019 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2000 bis 2018 (in %)

- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 und +2 % tendenziell nur sehr leicht ansteigt (2018: rund 523 Mrd. Euro).⁴⁸

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen⁴⁹ Kaufkraft zu rechnen ist und bezüglich des Umsatzes nur geringe Zunahmen anzunehmen sind.

Entwicklung des E-Commerce

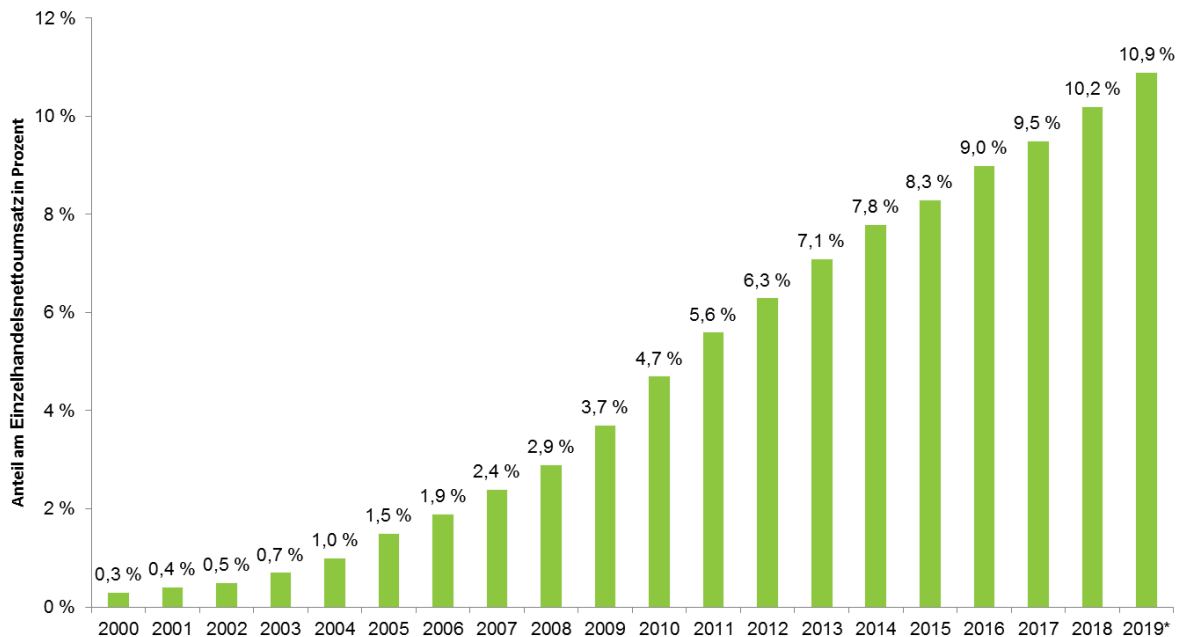
Außerdem müssen auch **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** – wie dem Onlinehandel – berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die die sich verändernden Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 10,9 % am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (Prognose 2019). Dabei bewegt sich der Anteil des Onlinehandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bislang unter 1 %, in typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden allerdings Anteile von z. T. sehr deutlich mehr als 10 % Anteil am Gesamtumsatz des Einzelhandels generiert.

⁴⁸ EHI Retail Institute 2019 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2019 (www.destatis.de): Bruttoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2018 mit Prognose für 2019 (in Milliarden Euro)

⁴⁹ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 11: Anteil des B2C-E-Commerce⁵⁰ am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019)



Quelle: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de

Es ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Während gemäß Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland bereits im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel⁵¹ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet wurden (absolut rund 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)⁵², gehören diese Sortimentsgruppen auch weiterhin zu den häufig im Internet bestellten Waren, wobei daneben Sortimentsgruppen wie Haushaltswaren und -geräte oder Möbel, Lampen und Dekoration zusätzlich an Bedeutung gewonnen haben⁵³. Alle übrigen Sortimentsgruppen⁵⁴ leisteten einen geringeren Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Die seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig⁵⁵ die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen.

⁵⁰ B2C = Business to Consumer

⁵¹ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

⁵² Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org (Zugriff: 03/2014)

⁵³ Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: Interaktiver Handel in Deutschland, Ergebnisse 2018, Warenvolumina 2018: Bekleidung 12,7 Mio. Euro, Elektronikartikel + Telekommunikation 11,8 Mio. Euro, Computer / Zubehör / Spiele / Software 5,3 Mio. Euro, Haushaltswaren + Geräte 4,3 Mio. Euro, Möbel, Lampen + Dekoration 4,2 Mio. Euro, Schuhe 4,1 Mio. Euro, Bücher, E-Books / Hörbücher 3,6 Mio. Euro, Bild- + Tonträger / Video- + Musik 2,5 Mio. Euro.

⁵⁴ Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

⁵⁵ Vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden, sondern dass diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen. Denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Onlinehandel zu, welcher jedoch nicht allein aus „pure-playern“ besteht, sondern vor allem auch Multichannel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebschienen.

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2018 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **48,5 %** auf Online-Marktplätzen generierter Umsatz, **15,5 %** rein online erzielte Umsätze und **36,0 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept⁵⁶.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebots die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Die Maßnahmen zur Bekämpfung der **Corona-Pandemie** haben im ersten Halbjahr 2020 zu einem deutlichen Umsatzrückgang im stationären Einzelhandel geführt. Dabei zeigt sich ein differenziertes Bild: Den stärksten Umsatzeinbruch verzeichnen die Bereiche Bekleidung und Schuhe / Lederwaren, während neben dem Onlinehandel auch die Bereiche Lebensmittel, Einrichtungsbedarf, Bau- und Gartenmarktsortimente einen z. T. deutlichen Umsatzzuwachs gegenüber dem Vorjahr erzielen. Im 2. Halbjahr 2020 scheint sich die Lage zu entspannen, wenn auch nur langsam.⁵⁷ Es ist aber schließlich zu beachten, dass es sich bei dem Halterner Einzelhandelskonzept um ein langfristig angelegtes Steuerungsinstrument handelt. Die langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt, wie bereits in Kapitel 4.2 thematisiert, schwer zu prognostizieren. Sofern keine erneuten massiven Maßnahmen, die die Schließung aller Betriebe beinhalten, erfolgen, kann der stationäre Einzelhandel in den kommenden Jahren wieder das Niveau vor Corona erreichen.

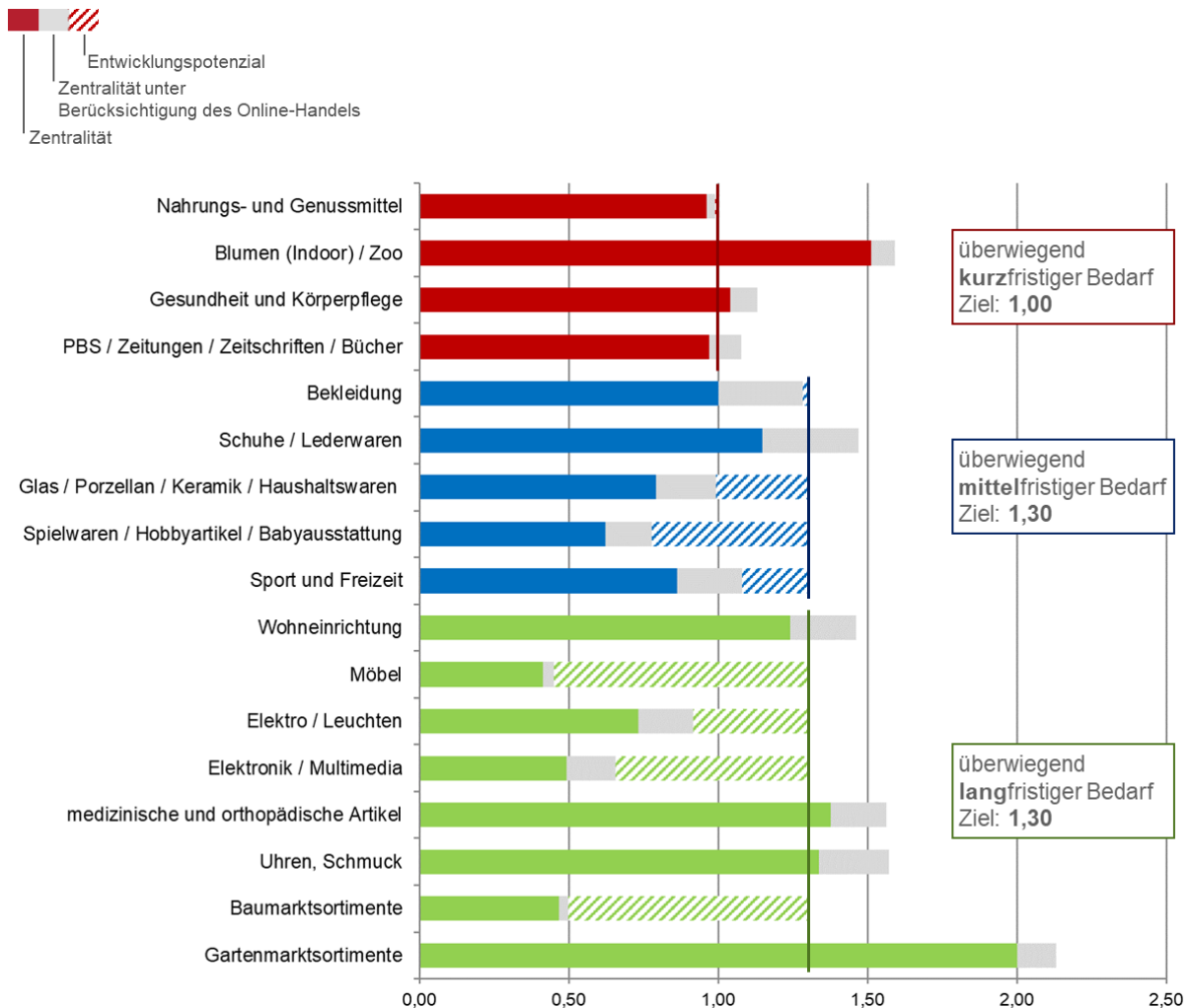
⁵⁶ Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), 2019

⁵⁷ Vgl. Handelsverband Deutschland (HDE); Herbstpressekonferenz 22. September 2020; Abruf unter <https://einzelhandel.de/presse/pressekonferenzen/12921-hde-herbstpk-2020> (Zugriff: 09/2020). KPMG AG (2020); Retail Sales Monitor – Entwicklungen im deutschen Einzelhandel; Abruf unter <https://home.kpmg/de/de/home/themen/2020/09/kpmg-retail-sales-monitor-ausgabe-03-2020.html> (Zugriff: 09/2020).

Zielzentralitäten für das Jahr 2030

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Halterns am See als Mittelzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

Abbildung 12: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Haltern am See



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in der Stadt Haltern am See

Mit Blick auf die zuvor benannten Aspekte werden folgende Zielzentralitäten definiert:

- Im Hinblick auf eine Sicherung und Stärkung der Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird grundsätzlich eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird in den Warengruppen Gesundheit und Körperpflege sowie Blumen (Indoor) / Zoo bereits heute überschritten. Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher unterschreiten die Zielzentralität bislang knapp, so dass sich aus quantitativer Sicht nur leichte Arrondierungsspielräume erkennen lassen. In allen Warengruppen bestehen teilweise strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,3 angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Haltern am See vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation im Umland widerspiegeln.

Die angesetzten Werte werden in den Warengruppen GPK / Haushaltwaren, Spielwaren/ Hobbyartikel / Babyausstattung sowie Sport und Freizeit deutlich unterschritten, was auf nennenswerte Entwicklungsspielräume hindeutet. In den Bereichen Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren wird das Delta zwischen Status Quo und Ziel durch den Onlinehandel weitestgehend minimiert bzw. aufgebraucht.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird ebenfalls eine Zielzentralität von 1,3 angenommen, die der unterschiedlichen Relevanz dieser Branchen für das mittelzentrale Einzugsgebiet Rechnung tragen. Bereits heute überschreiten die Zentralitäten der Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel, Uhren / Schmuck sowie Gartenmarktsortimente diesen Wert z. T. deutlich. Ein rechnerisches Entwicklungspotenzial ergibt sich in den Warengruppen Möbel, Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia und Baumarktsortimente.

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Haltern am See auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende Entwicklungsspielräume in den einzelnen Warengruppen:

- Die Warengruppen **GPK / Haushaltwaren, Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung** sowie **Sport und Freizeit** weisen unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs ein quantitatives Angebotsdefizit auf. Darin zeigt sich jedoch auch eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Onlinehandel. Bestehende Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren unterliegt dabei einem hohen betrieblichen Risiko. Gleichwohl sind auch diese Warengruppen von hoher Bedeutung für einen attraktiven Angebotsmix, so dass die Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten) im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausgeprägten Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen an geeigneten Angebotsstandorten bietet.
- Die Warengruppen **Elektro / Leuchten** und **Elektronik / Multimedia** sind neben kleinteiligen Fachangeboten und Randsortimenten vor allem auch durch große Fachmärkte und eine sehr starke Konkurrenz zum Onlinehandel geprägt. Eine Positionierung des stationären Einzelhandels dieser Warengruppen gegenüber dem steigenden Konkurrenzdruck durch den Onlinehandel ist vor allem innerhalb der Angebotsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sinnvoll und zielführend.
- In den Warengruppen **Baumarktsortimente** sowie **Möbel** zeigen sich für den Angebotsstandort Haltern am See gewisse Entwicklungspotenziale. Diese Branchen sind klassischerweise durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass sich in den Zentren zu meist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind Neuansiedlungen vor allem im Kontext bestehender Sonderstandorte zu suchen, um mögliche Synergieeffekte zu nutzen und diese mittelzentral bedeutsamen Angebotsstandorte zu stärken und zu sichern. Dabei ist auch in diesen Warengruppen ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel zu berücksichtigen. Auch setzen die Marktentwicklungen und Überschneidungen mit anderen Marktsegmenten (Handwerk, Spezialhandel, etc.) rechnerischen Entwicklungspotenzialen Grenzen.

Schlussfolgerungen

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

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

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Warengruppen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies zu Umsatzumverteilungen innerhalb der Halterner Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten der Halterner Zentren bzw. Nahversorgungsstandorte sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

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

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

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

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

mentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

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

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

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

...sie die **zentralörtliche Funktion** Haltorns am See als **Mittelzentrum** und die **Versorgungssituation** in der Stadt sichern und verbessern,

...sie die **zentralen Versorgungsbereiche** und **Nahversorgungsstandorte** in ihrer Funktion stärken,

...sie zu einer **räumlichen Konzentration** des Einzelhandels an **städtebaulich sinnvollen Standorten** beitragen,

...die **wohnnortnahe Grundversorgung** gesichert und verbessert wird und

...**neuartige oder spezialisierte Anbieter** zu einer **Diversifizierung** des **Angebotspektrums** beitragen.

8 EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT HALTERN AM SEE

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 5 und Kapitel 6) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 7) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

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

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Halterner Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haltern am See umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 8.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 8.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 8.3.1)
- Definition von Ergänzungsstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 8.3.2)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 8.3.3)
- Halterner Sortimentsliste (vgl. Kapitel 8.4)
- Ansiedlungsregeln zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8.5)

In Folge der Auswirkungen durch die Corona-Pandemie ergeben sich folgende, bislang absehbare Konsequenzen für das Halterner Einzelhandelskonzept:

- Möglicherweise ist nach der Pandemie eine Aktualisierung der Datenbasis notwendig, wobei sich die grundsätzliche Zielrichtung des Einzelhandelskonzepts nicht verändern wird.
- Schließlich wird die Steuerungs- und Lenkungsfunktion des Einzelhandelskonzepts und auch die konsequente Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums – zur Vermeidung von langfristig nicht korrigierbaren Fehlentwicklungen – (noch) bedeutsamer.
- Eine konsequente planerische Steuerung wird auch in einem aktuellen gemeinsamen Statement von Bundesstiftung Baukultur, Deutschem Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Handelsverband Deutschland und urbanicom anlässlich des fachpolitischen Gesprächs „Handlungsbedarfe der Innenstädte nach Corona“ am 08. September

2020 in Berlin gefordert:

*„Es braucht eine klare und verbindliche planungsrechtliche Abgrenzung der Zentren, in denen die Kommunen das ihnen zur Verfügung stehende planungs- und bodenrechtliche Instrumentarium zur Ansiedlungs- und Nutzungssteuerung und zum Umgang mit Leerständen konsequent anwenden. Zentrenschädliche Einzelhandelsstandorte und Überkapazitäten sind zugunsten einer Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt zu verhindern“.*⁵⁸

8.1 ÜBERGEORDNETES ENTWICKLUNGSLEITBILD

Der Einzelhandelsstandort Haltern am See soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu sichern und zu stärken. Der Entwicklungsfokus soll dabei in erster Linie auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt (Hauptzentrum), sowie eine wohnortnahe Grundversorgung in den Ortsteilen gelegt werden. Im Sinne einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur dienen darüber hinaus drei Sonderstandorte als Ergänzungsstandorte.

Das Leitbild setzt dazu einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsstandorte im Halterner Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Haltern am See innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Folgende Aspekte stützen das Leitbild:

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb zu Lasten städtebaulich sinnvoller Standorte vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Kaufkraftbindung und Ausstrahlung des Halterner Einzelhandels insgesamt verbessert werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Haltern am See bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Haltern am See können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch auf Seiten der bestehenden Betreiber – wird somit gegeben. Die Halterner Stadtplanung kann ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwick-

⁵⁸ Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Handelsverband Deutschland und urbanicom; Stoppt den Niedergang unserer Innenstädte; 09. September 2020; Berlin.

lung gerecht werden. Damit erhalten Politik und Verwaltung in der Stadtplanung eine aktive Rolle. Durch die Förderung einer sich ergänzenden Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte in Haltern am See wird zudem das Entwicklungsziel einer attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Halterner Innenstadt unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

- Aus **rechtlicher Sicht** kann die Stadtplanung ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten nutzen, was impliziert, dass das bauplanungsrechtliche Instrumentarium im Rahmen der Umsetzung des Leitbildes bzw. des Einzelhandelskonzepts zielgerichtet und konsequent angewendet wird. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitplanungsverfahren, werden auf Grundlage des empirisch hergeleiteten Einzelhandelskonzepts erleichtert.

8.2 ÜBERGEORDNETE ZIELE DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Übergeordnete Ziele zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung in Haltern am See wurden ansatzweise im bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2008 aufgeführt. Diese gilt es im vorliegenden Einzelhandelskonzept aufzugreifen, zu überprüfen und zu konkretisieren.

Grundsätzlich ist nach den Grundlagenanalysen festzuhalten, dass die bisherigen Zielvorstellungen weitgehend auch weiterhin Bestand haben und somit die bisherige Planungspraxis weitergeführt wird. Ein besonderer Fokus wurde – insbesondere auch vor dem Hintergrund rechtlicher Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche – auf die künftige Nahversorgungsstruktur und die damit verbundenen Handlungs- und Steuerungsempfehlungen gelegt.

Vorangeschickt sei an dieser Stelle, dass es bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung darum geht, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken. Dadurch wird der Wettbewerb nicht verhindert, sondern allenfalls an diese Standorte gelenkt.

Folgende übergeordnete Ziele sind der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Haltern am See zu Grunde zu legen:

Sicherung und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Mittelzentrum)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Haltern am See ist die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen zum einen für die eigene Bevölkerung, zum anderen aber auch darüber hinaus. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, vor dem Hintergrund der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation derzeit größtenteils erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,86).

Ansiedlungsanfragen offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Haltern am See. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der stadtentwicklungsplanerisch definierten Versorgungsstandorte (insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte) kann eine Angebotsverschiebung vor allem in Richtung städtebaulich nicht integrierter Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Haltern am See sollte es

daher sein, einer solchen drohenden bzw. sich verschärfenden räumlichen „Schieflage“ zu begegnen und somit die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch weiterzuentwickeln. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Halterner Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung der Sonderstandorte. Dabei ist ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebots sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen / -konzepte und Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Haltern am See auch künftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu entwickeln. Ein Ziel ist es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu sichern und zu stärken, das der Versorgungsfunktion der Stadt Haltern am See innerhalb der Region gerecht wird. Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Standortprioritäten**.

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Haltern am See ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um potenziell negativen Folgewirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Nahversorgungszentrum Sythen und an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel Pkw-kundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. an solitären städtebaulich nicht integrierten Standorten oder an bestehenden Sonderstandorten) zu einer Schwächung bzw. Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen.

Für eine langfristig zielorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes und vor dem Hintergrund der demografischen wie auch allgemein strukturellen Entwicklung (Abnahme der Bevölkerung, Strukturwandel im Einzelhandel, Bedeutungsgewinn des Onlinehandels) ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt und Sythen), den Sonderstandorten (Recklinghäuser Straße, Münsterstraße und Gewerbepark Mersch) und den Nahversorgungsstandorten ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote umgesetzt werden kann.

Sicherung und Ausbau eines attraktiven, historischen Stadtkerns (Hauptzentrum Innenstadt)

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

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf das Hauptzentrum gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Haltern am See, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Hauptzentrum Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen durch moderne Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten, anzustreben. Dabei ist auf die Wahrung der individuellen Identität der Innenstadt der Stadt Haltern am See mit ihrer historischen z. T. hochwertigen Bausubstanz, den vornehmlich inhabergeführten, regionalen Fachgeschäften sowie einigen überregionalen Filialisten gesteigerter Wert zu legen, damit auch die überörtliche Attraktivität als regional bedeutsames Geschäftszentrum gewahrt werden kann.

Sicherung und Stärkung einer wohnortnahen Grundversorgung im Halterner Stadtgebiet durch ein Nahversorgungszentrum und ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte

Das Ziel der Sicherung einer weitgehend fußläufigen Versorgung impliziert eine flächendeckende wohnungsnah (und somit auch fußläufige) Versorgung. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten⁵⁹ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Ziels erschweren. Diese Problematik trifft aber auch auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche und Ortsteile mit geringen Einwohnerdichten / -zahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Halterner Stadtgebiet zu sichern und zu stärken. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte zu erhalten und zu stärken sowie dezentrale Standorte stadtvträglich zu gestalten oder nach Möglichkeit zurückzufahren.

⁵⁹ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe

Außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche prägen die Standortbereiche Recklinghäuser Straße, Münsterstraße und Gewerbepark Mersch sowie auch verschiedene solitär gelegene Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung die Standortstruktur in Haltern am See in besonderem Maße. Insbesondere die Sonderstandorte Recklinghäuser Straße und Münsterstraße mit großflächigen Anbietern nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente stehen in einem ausgeprägten Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, welche vor allem auch durch die Dimension des Angebots und der damit verbundenen Ausstrahlung (Kaufkraftabschöpfung deutlich über den Nahbereich hinaus) geprägt wird.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung gelten diese Standorte (auch zukünftig) als Standorte, die in Ergänzung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Sythen) und Nahversorgungsstandorte gesichert und – mit dem Fokus auf nicht zentrenrelevante Sortimente – ggf. weiterentwickelt werden können.

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

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

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

Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

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

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungspotenziale in der Stadt Haltern am See besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten

außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Sonderstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel Pkw-kundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen, aufgrund einer Verschärfung des Wettbewerbes. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Stadt Haltern am See entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

8.3 RÄUMLICHE STANDORTSTRUKTUR

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

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

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2008 festgelegte Standortstruktur des Halterner Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten und unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Folgende Standortkategorien sind zu unterscheiden:

Abbildung 13: Standortstrukturmodell für die Stadt Haltern am See



Quelle: eigene Darstellung

Hauptzentrum

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

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

Die **Halterner Innenstadt** mit ihrem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung⁶⁰ entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

Nahversorgungszentrum

Ein Nahversorgungszentrum weist ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf und hat demzufolge auch einen geringeren Versorgungsauftrag. Es handelt sich um ein lokales Versorgungszentrum, das überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dient. Der Angebotsschwerpunkt ist auf die Nahversorgung ausgerichtet, andere Branchen spielen i. d. R. nur eine untergeordnete Rolle. Ein Nahversorgungszentrum sollte demnach folgende Kriterien erfüllen:

- In der Regel bilden ein bis zwei Lebensmittelmärkte den Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- nur vereinzelte Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden – Wettbewerbssituation fehlt überwiegend (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente),
- bestenfalls einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote vorhanden, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.

Der gemäß Einzelhandelskonzept 2008 eingestufte zentrale Versorgungsbereich **Sythen** wird zukünftig als Nahversorgungszentrum eingestuft.

Dahingegen wird der ehemalige zentrale Versorgungsbereich Lippamsdorf zukünftig als solitärer Nahversorgungsstandort (s. u.) eingestuft, das dort lokalisierte Einzelhandelsangebot (insbesondere unter Berücksichtigung der zuvor definierten Merkmale) kann sowohl aktuell als auch perspektivisch nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs übernehmen.

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Halterner Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum und Nahversorgungszent-

⁶⁰ „Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 8.3.1.

rum geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauN-VO zu berücksichtigen. Erweiterungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung auswirken. In Haltern am See sind derzeit drei Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren (s. Kapitel 8.3.3).

Sonderstandort

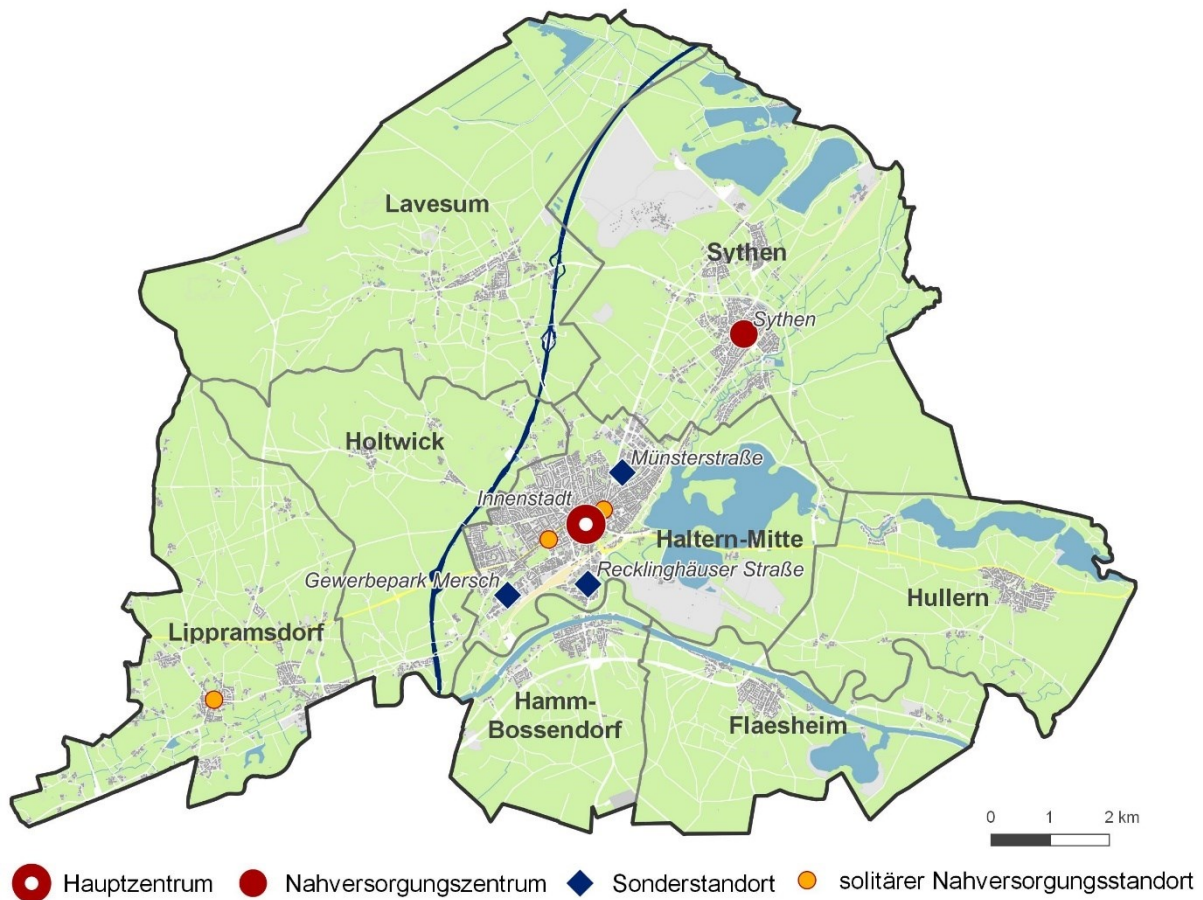
Dieser Angebotsstandort ist vor allem idealtypisch gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, zudem auch relevante Anteile nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente vorhanden,
- Pkw-kundenorientierter Standort,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend den vorangestellten Kriterien können die Angebotsstandorte **Recklinghäuser Straße**, **Münsterstraße** und **Gewerbepark Mersch** im Halterner Stadtgebiet als Sonderstandorte, insbesondere zur Ansiedlung großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, definiert werden.

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

Karte 17: Perspektivische Standortstruktur in Haltern am See



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

8.3.1 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haltern am See dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2006 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁶¹ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.⁶² In der Stadt Haltern am See bestehen mit der Innenstadt sowie dem Bereich Sythen derzeit zwei zentrale Versorgungsbereiche.

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

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur⁶³ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

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

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!⁶⁴

61 vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

62 vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2007 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

63 vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A.; Der standortgerechte Einzelhandel; 2. Auflage; Bonn, 2018

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

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

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

Im Sinne des Einzelhandelskonzepts für Haltern am See ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Dies ist in erster Linie der Hauptgeschäftsbereich in der Halterner Innenstadt; ebenso sind jedoch auch mögliche Nahversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

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

Funktionale Kriterien

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

Städtebauliche Kriterien

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

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

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

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

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Halterner Sortimentsliste; siehe Kapitel 8.4) unabdingbar.

In den nachfolgenden Karten (Karte 18 und Karte 19) werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Haltern am See auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte / -verfügbarkeiten vorgenommen. Sie dienen als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“). Ausnahmsweise sind Modifikationen dieser Abgrenzungen dann möglich und städtebaulich sinnvoll, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und Grundsätze dieses Einzelhandelskonzepts – folgende Kriterien beachten:

Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Sie muss unmittelbar an die bisherige Abgrenzung angrenzen. Die geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereichs (Vermeidung einer „zweiten Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 8.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind die im Jahr 2008 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Halterns überprüft worden. Der im damaligen Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene Standort Lippramsdorf erfüllt nicht die funktionalen und städtebaulichen Kriterien eines Nahversorgungszentrums, so dass dieser Angebotsstandort in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Haltern am See nachfolgend nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich, sondern als (solitärer) Nahversorgungsstandort zur wohnortnahen Grundversorgung eingestuft werden muss.

Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 8.3 beschrieben – unterschieden zwischen

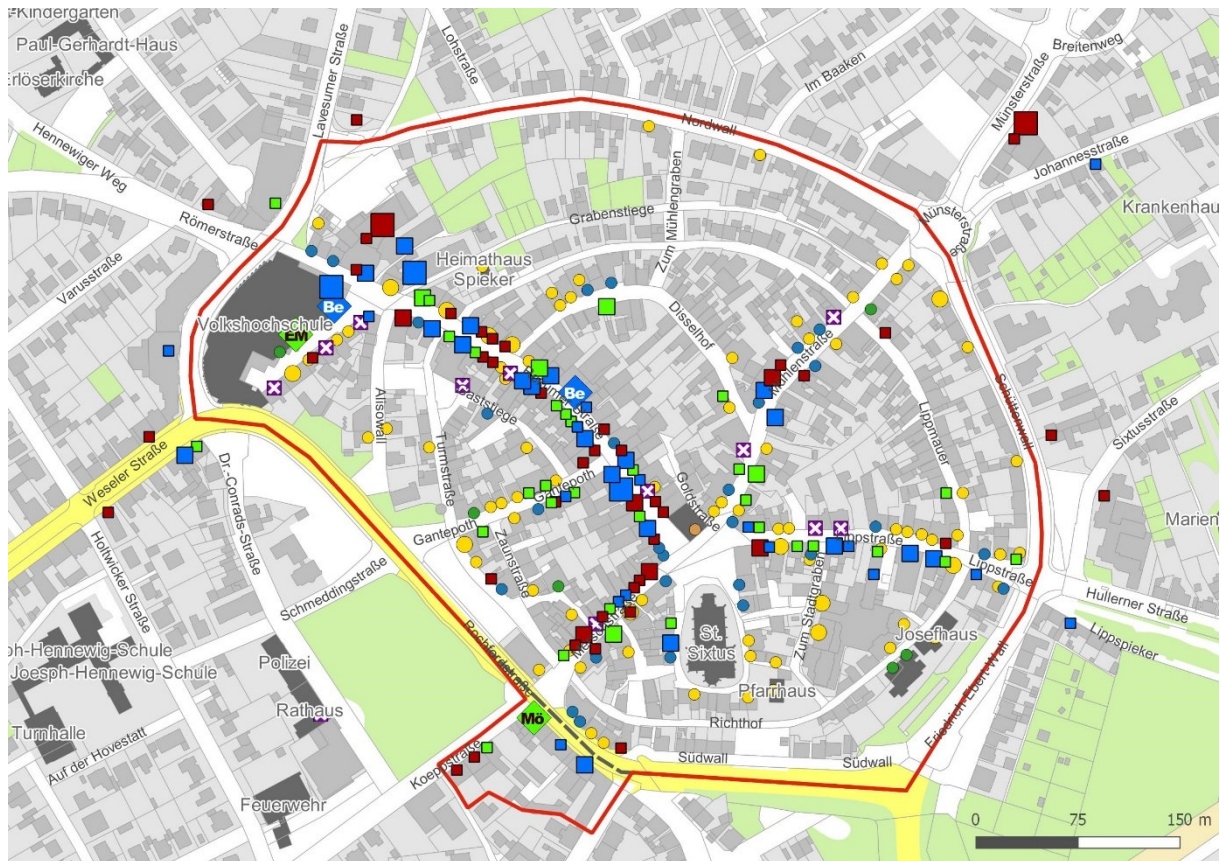
- dem Hauptzentrum Innenstadt (ab S. 103) und
- dem Nahversorgungszentrum Sythen (ab S. 107).

I. HAUPTZENTRUM INNENSTADT

Die Innenstadt der Stadt Haltern am See als Hauptgeschäftsbereich ist sowohl quantitativ der bedeutendste Angebotsschwerpunkt in Haltern am See als auch unter qualitativen und städte-

baulichen Gesichtspunkten. Sie stellt darüber hinaus unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich u. a. im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie des § 11 (3) BauNVO dar. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Haltern am See, wie in nachfolgender Karte 18 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereichs wird aus städtebaulicher Sicht vor allem durch den Wall definiert und durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, der ortsansässigen Dienstleister und weiterer zentrenprägender Einrichtungen (u. a. Altes Rathaus, Sixtuskirche, Volkshochschule) geprägt. Dementsprechend ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs weitestgehend identisch mit der Abgrenzung aus dem Jahr 2008, wobei der aktuelle Bestand im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung des Halterner Stadtkerns überprüft worden ist.

Das **Hauptzentrum Innenstadt** weist eine gewachsene Struktur auf und umfasst die Altstadt. Die Ausdehnung beträgt rund 0,5 km von Osten nach Westen und rund 0,6 km von Norden nach Süden. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Rekumer Straße, des Marktes, der Merschstraße, der Lippstraße und der Mühlenstraße inkl. aller abgehenden Seitenstraßen. Die vorgenommene Abgrenzung orientiert sich an dem historischen Grundriss der Altstadt, so dass im Süden der Südwahl, im Westen die Lavesumer Straße und die Rochfordstraße, im Norden der Nordwahl sowie im Osten der Schüttenwahl und der Friedrich-Ebert-Wahl die Begrenzung darstellen. Im Südwesten erstreckt sich die Abgrenzung auch auf die gegenüberliegende Straßenseite der Rochfordstraße und umfasst einen Teilbereich der Koeppstraße, als Verlängerung der Merschstraße, bis zum Postweg.

Innerhalb des Halterner Hauptzentrums ist insbesondere in den als Fußgängerzone ausgewiesenen Bereichen der **Rekumer Straße** und der **Merschstraße** mit der Verlängerung **Koeppstraße** die größte Nutzungsdichte an Einzelhandelseinrichtungen festzustellen. Da der Bereich Koeppstraße / Rochfordstraße Einzelhandelsnutzungen in Form eines alteingesessenen, großflächigen Möbelfachgeschäfts sowie weiterer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe aufweist und dadurch eine gewisse Frequenzfunktion bzw. innenstadtrelevante Bedeutung besteht, ist dieser Bereich gegenüber der Konzeption aus 2008 Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Zudem ist über eine Querungshilfe eine städtebauliche Anbindung an die unmittelbar angrenzende Fußgängerzone gegeben. Im oberen Bereich der Rekumer Straße befinden sich die größten Anbieter innerhalb der Innenstadt. Ansonsten dominiert eine kleinteilige Struktur, in die frequenzerzeugende Anbieter, wie namhafte Filialisten, und inhabergeführte Fachgeschäfte integriert sind. Es sind auch die höchsten Passantenfrequenzen festzustellen. Aus städtebaulicher Sicht sorgt die kleinteilige Bebauungsstruktur für ein belebtes Ambiente mit guter Aufenthaltsqualität. Den Mittelpunkt bildet der **Markt**, der mit seiner vielfältigen Nutzungsmischung zur Belebung der Innenstadt beiträgt.

Des Weiteren stellen die **Mühlenstraße** und die **Lippstraße**, welche für den MIV freigegebene, verkehrsberuhigte Straßen sind, Nebenlagen dar, die vorrangig durch einzelhandelsaffine Anbieter geprägt sind.

Aufgrund der zwar geringen Relevanz als Einzelhandelslage, aber einer aus städtebaulicher Sicht attraktiven Gestaltung und des historisch kompakten Grundrisses sowie der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen (u. a. Dienstleistungs- sowie Gastronomieangebote) werden auch die übrigen Seitenstraßen innerhalb der Wallstraßen in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

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

Entwicklungsziele und -empfehlungen

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

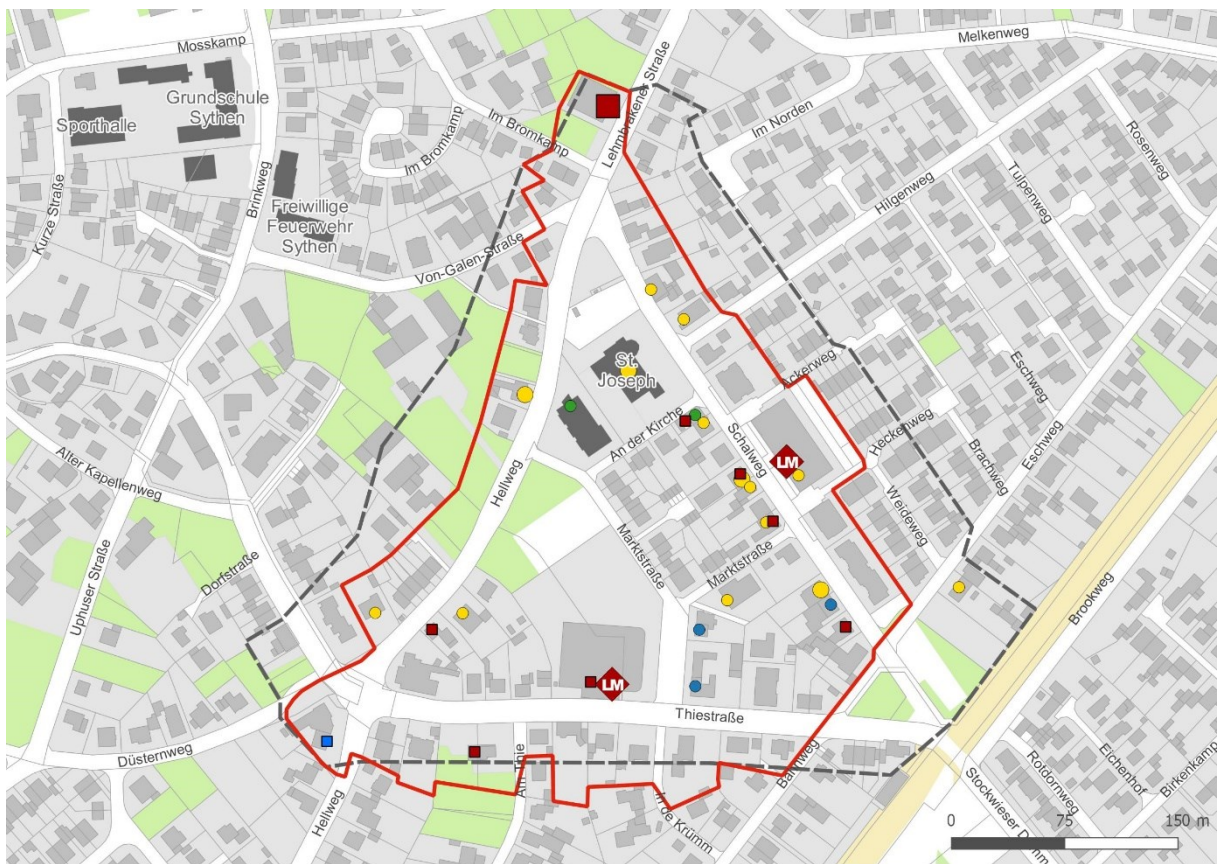
- Sicherung und Stärkung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Haltern am See mit mittelzentraler Versorgungsfunktion.
- Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Haltern am See sollte es sein, die Innenstadt in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht zu überdehnen. Mögliche Entwicklungspotenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt und dabei ggf. vorhandene Flächenpotenziale ausgenutzt werden. Die kompakte Struktur, die eine Stärke der Halterner Innenstadt darstellt, gilt es von Innen, d. h. vom Kernbereich ausgehend, zu erhalten und zu stärken, durch die Schaffung bzw. den Ausbau von Einzelhandelsdichte sowie einer Erhaltung und eines Ausbaus eines qualifizierten sowie differenzierten, attraktiven Einzelhandelsangebots. Diese Entwicklungen können zudem auch durch Umbau im Bestand erfolgen.
- Zudem sollte der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Haltern am See gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte profiliert und positioniert werden. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Bekleidung und Schuhe / Lederwaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels anzustreben.
- Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen. Der Einzelhandel ist seit jeher durch einen stetigen Wandel gekennzeichnet. Prägend sind derzeit markante Veränderungen aufgrund der deutlichen Zunahme des Onlinehandels. Dabei gerät der stationäre Einzelhandel zunehmend unter Druck. Vor diesem Hintergrund ist die digitale Transformation zu forcieren. Sind die technischen Rahmenbedingungen geschaffen, ist die Nutzung von Internetauftritten sowie virtuellen Marktplätzen ein möglicher Ansatz zur Stärkung und Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus ist vor allem auch ein aktives Engagement von Handel, Immobilieneigentümern, übrigen Nutzern in der Innenstadt (Gastronomie, Dienstleistungen, u. a.), Verwaltung und Politik für eine klare strategische Positionierung und ein zielgerichtetes Management pro Innenstadt unabdingbar.
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die in der Halterner Innenstadt sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Erhalt und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote in der Innenstadt.

- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Halterner Innenstadt, beispielsweise durch gestalterische Verbesserungen, wie Aufwertung von Werbeanlagen und Schaufenstern sowie des öffentlichen Raums, auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.

II. NAHVERSORGUNGSZENTRUM SYTHEN

Das Nahversorgungszentrum Sythen ist mit elf Einzelhandelsbetrieben auf zusammen rund 3.200 m² Verkaufsfläche sowie den ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen mit Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich der derzeit einzige Angebotsstandort in Haltern am See, der die Anforderungskriterien an die Einstufung als zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ erfüllt.

Karte 19: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Sythen



Zentraler Versorgungsbereich 2020	Bedarfsstufen	sonstige Nutzungen
Zentraler Versorgungsbereich 2008	kurzfristige Bedarfsstufe	Dienstleistung & Handwerk
Großflächiger Einzelhandel	mittelfristige Bedarfsstufe	Gastgewerbe
Nahrungs- und Genussmittel	Größenklassen	Kunst, Kultur, Bildung
	< 100 m ² Gesamtverkaufsfläche	Anzahl
	400 - 800 m ² Gesamtverkaufsfläche	1 sonst. Nutzung
		2-4 sonst. Nutzungen

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)

Die räumliche Ausdehnung des Nahversorgungszentrums erstreckt sich entlang der Straßen Hellweg, Schalweg und Thiestraße. Neben den strukturprägenden Lebensmittelanbietern Edeka und Penny, die im Wesentlichen die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums sicherstellen, sind weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ansässig, die das nahversorgungsrelevante Angebot ergänzen. Abweichungen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2008 sind hauptsächlich auf eine Anpassung an eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung zurückzuführen, wobei der aktuelle Bestand im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung überprüft worden ist. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Sythen (rund 6.400 Einwohner).

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Nahversorgungszentrum für den Ortsteil Sythen
- Sicherung der vorhandenen Lebensmittelmärkte als frequenzerzeugende Magnetbetriebe
- Arrondierung und qualitative Optimierung des grundversorgungsrelevanten Angebots durch kleinteilige Ergänzungen

III. EHEMALIGER ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH LIPPRAMSDORF

Der im Konzept aus dem Jahr 2008 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lippramsdorf kann sowohl aufgrund des derzeitigen Einzelhandelsbesatzes (vgl. Kapitel 6.3) als auch aufgrund mangelnder Entwicklungsperspektiven nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Die in der Rechtsprechung definierten „idealtypischen“ Ausstattungsmerkmale von Nahversorgungszentren⁶⁵ sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs werden an diesem Angebotsstandort nicht erfüllt. Somit wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandelskonzepts den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und diesen Angebotsstandort nicht als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

Das bedeutet allerdings nicht, dass zukünftig keine kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Angebotsstandort angesiedelt werden können, sofern sie sich nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Haltern am See auswirken (vgl. hierzu Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 8.5). Der Erhalt des nahversorgungsrelevanten Angebots ist wünschenswert und eine mögliche quantitative Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung ist nach wie vor unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts grundsätzlich möglich.

⁶⁵ vgl. u. a. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11:NE

8.3.2 SONDERSTANDORTE DES EINZELHANDELS IN HALTERN AM SEE

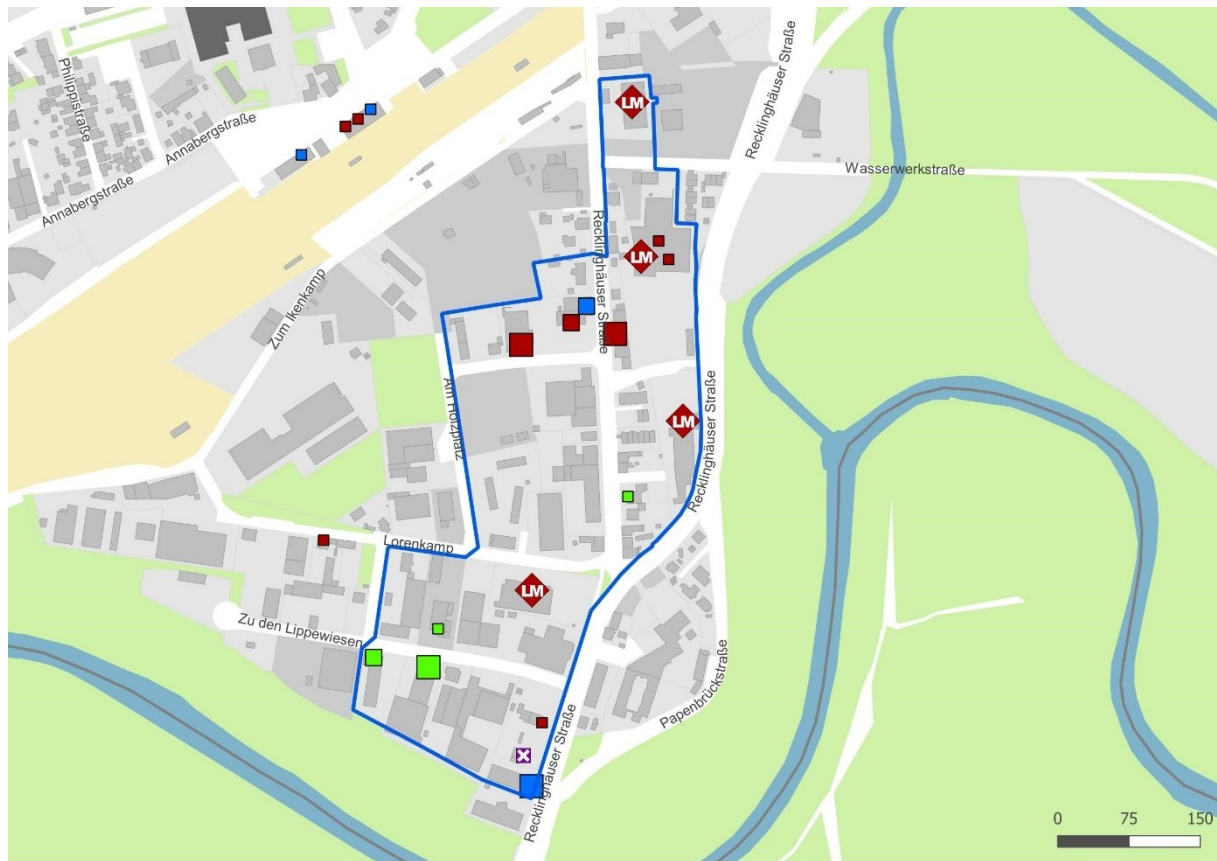
Im Sinne der Ergänzungsfunktion ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung einiger Sonderstandorte in Haltern am See möglich. Das bedeutet, dass der perspektivische Entwicklungsschwerpunkt bei der Sicherung und ggf. dem Ausbau von Fachmarktangeboten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment liegen soll.

I. SONDERSTANDORT RECKLINGHÄUSER STRAÙE

Der Sonderstandort Recklinghäuser Straße am südlichen Siedlungsrand der Halterner Kernstadt zeichnet sich durch ein großes nahversorgungsrelevantes Angebot in Form von einem Verbrauchermarkt (Edeka), drei Lebensmitteldiscountern (Penny, Lidl und Aldi) sowie drei Getränkemärkten aus. Eine Nahversorgungsbedeutung der Lebensmittelanbieter ist aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und der Entfernung zu den Wohnstandorten kaum gegeben. Darüber hinaus sind auch Anbieter mit zentrenrelevantem Angebot dort lokalisiert.

2008 wurde der Sonderstandort als „*gewerblich geprägter Standort mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten; in Zukunft ausschließlich Standortentwicklung im EH mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten*“ definiert. Dieser Zielstellung kann auch 2020 gefolgt werden.

Karte 20: Sonderstandort Recklinghäuser Straße



 Sonderstandort	Bedarfsstufen	Größenklassen
Großflächiger Einzelhandel	■ kurzfristige Bedarfsstufe	 < 100 m ² Gesamtverkaufsfläche
◆ Nahrungs- und Genussmittel	■ mittelfristige Bedarfsstufe	 100 - 399 m ² Gesamtverkaufsfläche
	■ langfristige Bedarfsstufe	 400 - 800 m ² Gesamtverkaufsfläche
		✕ Leerstand

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)
 Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 8.3.1) keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

Die **bauplanungsrechtliche Grundlage** hinsichtlich der gegenwärtigen Einzelhandelssituation stellt sich wie folgt dar:

- Regionalplan
 - Als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ist der Abschnitt Recklinghäuser Straße zwischen Lorenkamp im Süden und Zum Ikenkamp im Norden eingeordnet.
 - Als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ist der südliche Abschnitt der Recklinghäuser Straße mit den nach Westen abzweigenden Straßen Zu den Lippewiesen und Lorenkamp.
- Bebauungsplan:
 - Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 124 „Recklinghäuser Straße“).

Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel bestehen im GIB keine – über den genehmigten Bestand hinausgehenden – einzelhandelsrelevanten Entwicklungsperspektiven für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO.

Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment ist nicht kompatibel mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Haltern am See. Es besteht Steuerungs- und Planerfordernis.

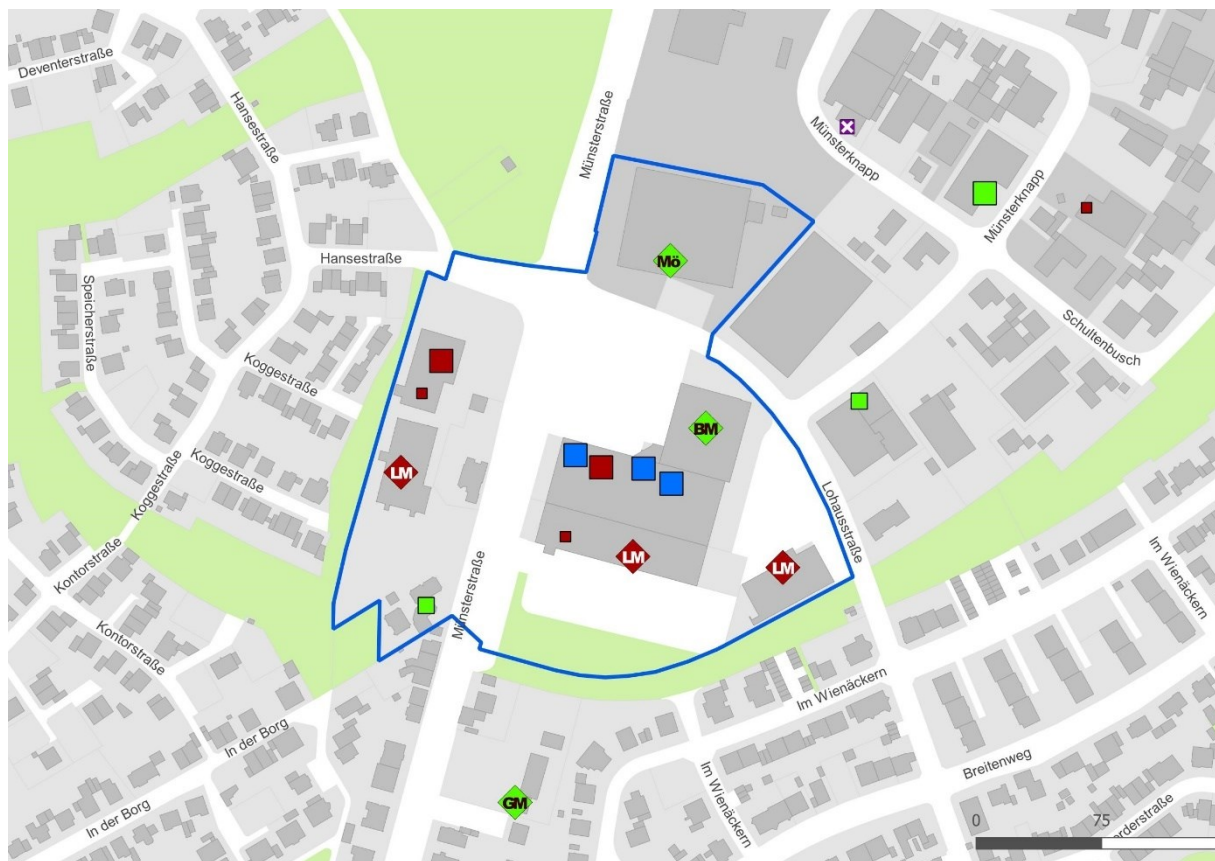
Als **Entwicklungsziel** für den Standort Recklinghäuser Straße kann die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau als Ergänzungsstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment festgehalten werden. Mit Blick auf die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum) und der wohnortnahen Grundversorgung müssen ein weiterer Ausbau und eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment über den bauplanungsrechtlich genehmigten Bestand konsequent vermieden werden. Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort für entsprechende Neuansiedlungen im Stadtgebiet), wobei eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß erfolgen sollte (Einzelfallprüfung). Bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

II. SONDERSTANDORT MÜNSTERSTRASSE

Der Sonderstandort Münsterstraße am nördlichen Siedlungsrand der Halterner Kernstadt bildet einen weiteren räumlichen Angebotsschwerpunkt im Halterner Stadtgebiet mit Angebotschwerpunkten sowohl im nicht zentrenrelevanten (Möbel) als auch im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung). Aus Einzelhandelssicht ist er aufgrund der hohen Anteile an üblicherweise zentrenprägenden Warengruppen ein Konkurrenzstandort zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt. Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente kommt ihm jedoch eine gewisse Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohnstandorte zu, wenngleich der Sonderstandort als städtebaulich nicht integriert einzustufen ist. Gemäß Gebietsentwicklungsplan „Emscher-Lippe“ (2004) liegt der Teilbereich östlich der Münsterstraße in einem GIB.

2008 wurde der Sonderstandort als „*überörtlicher Versorgungsstandort mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten; Bestandschutz - in Zukunft nur EH mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten*“ definiert. Dieser Zielstellung kann auch 2020 gefolgt werden.

Karte 21: Sonderstandort Münsterstraße



- | | |
|-----------------------------------|---|
| Sonderstandort | Bedarfsstufen |
| Großflächiger Einzelhandel | kurzfristige Bedarfsstufe |
| Nahrungs- und Genussmittel | mittelfristige Bedarfsstufe |
| Möbel | langfristige Bedarfsstufe |
| Baumarktsortimente | Größenklassen |
| Gartenmarktsortimente | <math>< 100 \text{ m}^2</math> Gesamtverkaufsfläche |
| | $100 - 399 \text{ m}^2$ Gesamtverkaufsfläche |
| | $400 - 800 \text{ m}^2$ Gesamtverkaufsfläche |
| | Leerstand |

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)
 Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 8.3.1) keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

Die **bauplanungsrechtliche Grundlage** hinsichtlich der gegenwärtigen Einzelhandelssituation stellt sich wie folgt dar:

- Regionalplan
 - Als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ist der Bereich westlich der Münsterstraße eingeordnet.
 - Als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ist der Bereich östlich der Münsterstraße eingeordnet.

■ Bebauungsplan:

- Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Bereich westlich der Münsterstraße.
- Der Bereich östlich der Münsterstraße liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Nr. 4 „Breitenweg – I. Abschnitt“, 7. Änderung). Die Flächen sind als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die einzelnen Teilbereiche gelten unterschiedliche einzelhandelsrelevante Beschränkungen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und der zulässigen Sortimente.

Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel bestehen im GIB keine – über den genehmigten Bestand hinausgehenden – einzelhandelsrelevanten Entwicklungsperspektiven für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO.

Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment ist nicht kompatibel mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Haltern am See. Es besteht Steuerungs- und Planerfordernis.

Als **Entwicklungsziel** für den Standort Münsterstraße kann die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau als Ergänzungsstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment festgehalten werden. Mit Blick auf die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum) und der wohnortnahen Grundversorgung müssen ein weiterer Ausbau und eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment über den bauplanungsrechtlich genehmigten Bestand konsequent vermieden werden. Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort für entsprechende Neuansiedlungen im Stadtgebiet), wobei eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß erfolgen sollte (Einzelfallprüfung). Bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

III. SONDERSTANDORT GEWERBEPARK MERSCH

Der Sonderstandort Gewerbepark Mersch am südwestlichen Siedlungsrand der Halterner Kernstadt zeichnet sich durch ein nicht zentrenrelevantes Angebot aus. Der Angebotschwerpunkt liegt im Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente. Gemäß Gebietsentwicklungsplan „Em-scher-Lippe“ (2004) liegt der komplette Sonderstandort in einem GIB.

2008 wurde der Sonderstandort als „*gewerblich geprägter Standort mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten; in Zukunft ausschließlich Standortentwicklung im EH mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten*“ definiert. Dieser Zielstellung kann auch 2020 gefolgt werden.

Karte 22: Sonderstandort Gewerbepark Mersch



Sonderstandort	Bedarfsstufen	Größenklassen
Großflächiger Einzelhandel	kurzfristige Bedarfsstufe	< 100 m ² Gesamtverkaufsfläche
Baumarktsortimente	langfristige Bedarfsstufe	100 - 399 m ² Gesamtverkaufsfläche
Gartenmarktsortimente		400 - 800 m ² Gesamtverkaufsfläche

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Haltern am See Dezember 2019; Kartengrundlagen: Stadt Haltern am See; Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 148)
 Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 8.3.1) keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

Die **bauplanungsrechtliche Grundlage** hinsichtlich der gegenwärtigen Einzelhandelssituation stellt sich wie folgt dar:

- Regionalplan
 - Der gesamte Sonderstandort ist als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) eingeordnet.
- Bebauungsplan:
 - Der gesamte Sonderstandort liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Nr. 30 „Gewerbepark Mersch“, 2. Änderung). Die Flächen sind als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die einzelnen Teilbereiche gelten unterschiedliche einzelhandelsrelevante Beschränkungen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und der zulässigen Sortimente.

Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel bestehen im GIB keine – über den genehmigten Bestand hinausgehenden – einzel-

handelsrelevanten Entwicklungsperspektiven für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO. Entwicklungen sind nur im Rahmen des bestehenden Planungsrechts möglich.

Als **Entwicklungsziel** für den Standort Gewerbepark Mersch kann die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau als Ergänzungsstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment festgehalten werden. Mit Blick auf die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum) und der wohnortnahen Grundversorgung müssen ein weiterer Ausbau und eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment über den bauplanungsrechtlich genehmigten Bestand konsequent vermieden werden. Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, wobei eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß erfolgen sollte (Einzelfallprüfung). Bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

8.3.3 INTEGRIERTE (SOLITÄRE) STANDORTE ZUR NAHVERSORGUNG

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

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb Halterns am See nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt und Nahversorgungszentrum Sythen sichergestellt werden kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab.

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

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

- Dorstener Straße, Lippramsdorf (derzeit Supermarkt 400 bis 800 m²)
- Münsterstraße, Haltern-Mitte (derzeit Supermarkt 400 bis 800 m²)
- Weseler Straße, Haltern-Mitte (derzeit Supermarkt >800 m² bis 1.500 m²)

Entwicklungsempfehlungen

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

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

Dabei müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO den Vorgaben des Ziels 6.5-2 LEP NRW entsprechen. Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Halterner Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h. auch fußläufig erreichbar (5 bis 10 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 700 m Wegedistanz),

- möglichst keine oder eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs bewegt sich im Rahmen einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 35 % - 50 % (Orientierungswert, Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, siehe dazu auch Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 8.5 dieser Untersuchung).

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

- Eine besondere Rolle im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung nehmen zudem auch Drogeriemärkte ein. Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind auch kleinere Drogeriemarkt-Filialen in Haltern am See geschlossen worden. Die Betriebsgrößen der ehemaligen Schlecker-Märkte (zwischen 100 und 300 m²) entsprechen heute nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte. Die Aufgabe der Filialen deutet ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat eine Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **ausschließlich im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt** sinnvoll.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- Die **landwirtschaftliche Direktvermarktung**, beispielsweise in Hofläden, durch Abokisten oder Beschickung von Wochen- und Bauernmärkten in ländlich geprägten Bereichen leistet einen Beitrag insbesondere zur qualitativen Abrundung des gesamtstädtischen, grundversorgungrelevanten Angebots. Daher sollte diese Vermarktungsform von landwirtschaftlichen Produkten direkt durch den Erzeuger positiv begleitet werden.

Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Ortsteilen bzw. Wohnplätzen und Siedlungsrändern ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden“, sog. „Convenience-Stores“ oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus. Zudem ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Ge-

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

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Halterner Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt und Nahversorgungszentrum Sythen sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haltern am See dient der Umsetzung dieses Ziels.

8.4 HALTERNER SORTIMENTSLISTE

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Ergänzungsstandorte sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Halterner Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig⁶⁶.

Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für die Stadt Haltern am See ortsspezifischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt⁶⁷. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

⁶⁶ vgl. dazu vgl. Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 519

⁶⁷ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden⁶⁸. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen⁶⁹.

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente⁷⁰ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprä-

⁶⁸ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

⁶⁹ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

⁷⁰ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

gende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

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

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan NRW⁷¹ (LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel) mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß Anlage 1 sind bezugnehmend auf Ziel 6.5-2 des LEP NRW zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden im LEP NRW definiert:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Spielwaren,

⁷¹ Vgl. Landesentwicklungsplan NRW – in Kraft getreten im Februar 2017, in der geänderten Fassung 2019 – (LEP NRW) Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW

- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

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

Herleitung der Halterner Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus, Bishopink und Wirth⁷² stellen im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Zunächst gilt es, die Zielvorgaben der Raumordnung im entsprechenden Bundesland zu prüfen. Wenn bindende Vorgaben zu zentrenrelevanten Sortimenten bestehen (wie im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern), müssen diese in die ortsspezifische Sortimentsliste aufgenommen werden. Die Gemeinde ist an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gebunden.
- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden die tatsächlich vorhandenen, weiteren typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – isolierten, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumstbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhal-

⁷² vgl. Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 521

tung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts / Einzelhandelskonzepts notwendig).

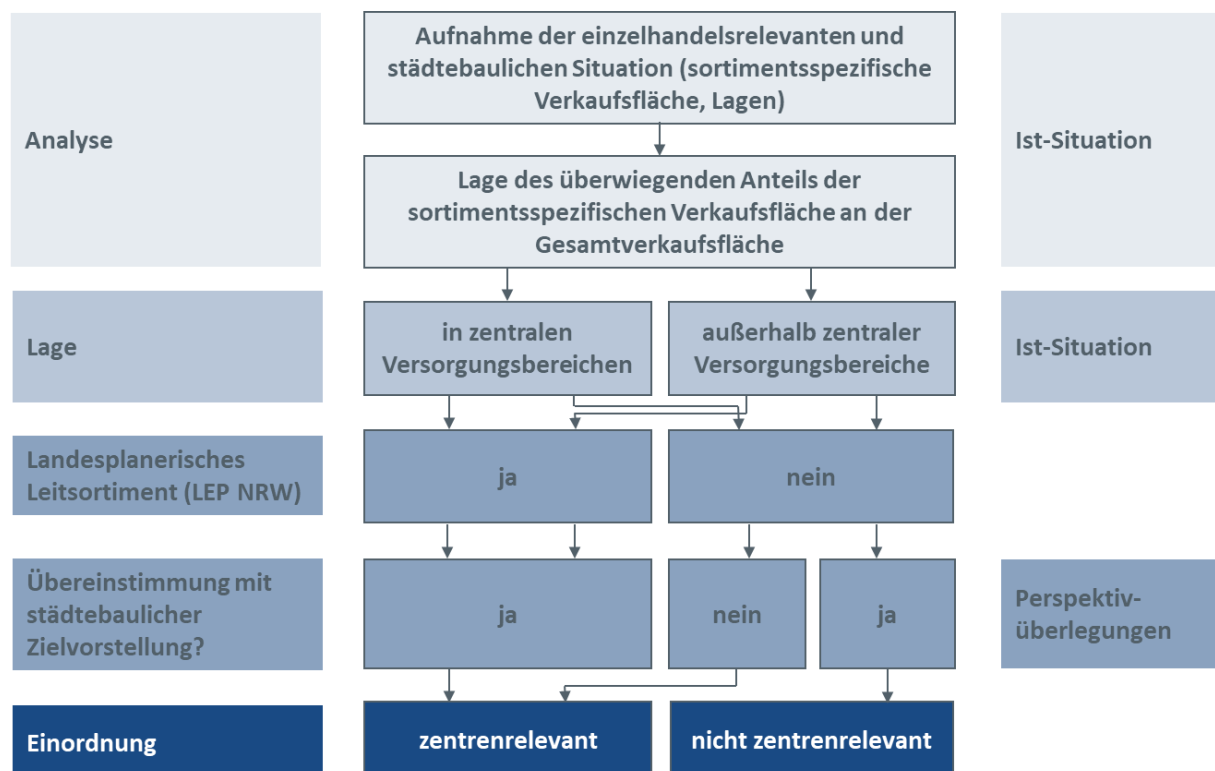
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus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

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

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

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Haltern am See unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben:

Abbildung 14: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

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

grund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Haltern am See aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Haltern am See ergibt sich die im Folgenden dargestellte Halterner Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 18: Sortimentenliste für die Stadt Haltern am See

zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Backwaren / Konditoreiwaren	Getränke ¹
(Schnitt-)blumen	Heim- und Kleintierfutter
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Nahrungs- und Genussmittel ²
Fleisch- und Metzgereiwaren	Zeitungen / Zeitschriften
Bekleidung	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bücher	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
Elektrokleingeräte	Medizinische und orthopädische Artikel ⁷
Elektronik und Multimedia ³	Musikinstrumente und Zubehör
Erotikartikel	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Fahrräder und technisches Zubehör	Parfümerie- und Kosmetikartikel
pharmazeutische Artikel	Schuhe
Glaswaren / Porzellan / Keramik ⁴ , Haushaltswaren ⁵	Spielwaren
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Heimtextilien (z. B. Gardinen / Dekostoffe / Bettwäsche etc.)	Sportbekleidung
Hobbyartikel ⁶	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck
	Wohndekorationsartikel ⁸
nicht zentrenrelevante Sortimente (<i>keine abschließende Auflistung</i>)	
Angler- und Jagdartikel (ohne Bekleidung und Schuhe), Waffen	Matratzen ¹⁵
Bauelemente, Baustoffe, Holz	Möbel ¹⁶
baumarktspezifisches Sortiment ⁹	Pflanzen / Samen
Bettwaren ¹⁰	Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Campingartikel ¹¹	Sportgroßgeräte ¹⁷
Elektrogroßgeräte	Teppiche (Einzelware)
Gartenartikel / -geräte ¹²	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
Kfz- ¹³ , Caravan ¹⁴ - und Motorradzubehör	Zoologische Artikel ¹⁸
Kinderwagen	

rot dargestellt: stets zentrenrelevantes Sortiment lt. LEP NRW 2019 Kapitel 6.5 Anlage 1:

Verbindlicher Kern an Sortimenten, die stets als zentrenrelevant einzuordnen sind und hinter den die Gemeinden bei der Konkretisierung der Zielvorgabe nicht zurückfallen können; Diese Sortimente geben damit einen landesplanerischen Mindeststandard zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor.

Quelle: eigene Darstellung

Erläuterungen

- ¹ inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- ² inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- ³ dazu gehören u. a. Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
- ⁴ Glas / Porzellan / Keramik ohne PflanzgefäÙe
- ⁵ Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
- ⁶ Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
- ⁷ dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel / Orthopädiwaren
- ⁸ Wohndekorationsartikel umfassen: Kunstgewerbe (kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse) / Bilder / Bilderrahmen, sonstige Wohneinrichtungsartikel (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
- ⁹ dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
- ¹⁰ Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
- ¹¹ zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- ¹² Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; PflanzgefäÙe (Outdoor auch Terrakotta)
- ¹³ Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
- ¹⁴ zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
- ¹⁵ Matratzen ohne BettwäÙe (Heimtextilien)
- ¹⁶ inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
- ¹⁷ Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
- ¹⁸ inkl. lebende Tiere und Hygieneartikel für Kleintiere

Im Vergleich zur Halterner Sortimentsliste in der Fassung der letzten Anpassung 2018⁷³ wurden teilweise begriffliche Anpassungen vorgenommen. Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet, sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Haltern am See. Dabei ist festzuhalten, dass sich für nahezu alle als nicht zentrenrelevant eingestuft Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet. Daneben haben auch einige als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevant eingestufte Sortimente ihren Verkaufsflächenschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Änderungen im Vergleich zur letzten Anpassung der Sortimentsliste 2018 ergeben sich für folgende Sortimente:

⁷³ Die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haltern am See (2008) definierte Halterner Sortimentsliste wurde 2013 fortgeschrieben und 2018 erneut angepasst.

- **Getränke** werden zwar zuweilen nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, wenn diese in Kisten und größeren Mengen in **Getränkemärkten** eingekauft werden. Eine generelle Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment ist jedoch problematisch, da nicht nur die Artikelgruppe, sondern das ganze Sortiment bewertet wird. Das in einem solchen Markt hauptsächlich angebotene Getränkesortiment gehört zweifellos zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Getränkemarkt ist kein spezielles Sortiment mit großem Flächenbedarf, sondern eine Betriebsform neben anderen Betriebsformen, in denen (auch) Getränke verkauft werden. Dass in einem Getränkemarkt Getränke auf großen Flächen angeboten werden, kann nicht die Annahme rechtfertigen, dass Getränke typischerweise und damit generell einen großen Flächenbedarf erzeugen. Eine Differenzierung zwischen Getränken, die in Getränkemarkten angeboten werden einerseits und Getränken, die in anderen Betriebstypen angeboten werden andererseits, ist bei der bauleitplanerischen Einzelhandelssteuerung nicht vorgesehen und wäre in der Praxis auch nicht einzuhalten. Getränke werden auch kistenweise in Lebensmittelmärkten verkauft und ebenso finden sich Einzelflaschen (u. a. hochwertige Weine / Sekt / Spirituosen) auch in Getränkemarkten. Zudem ist die Betriebsform Getränkemarkt häufig in zentralen Bereichen zu finden und nicht zwangsläufig auf Standorte außerhalb der Zentrenstruktur angewiesen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall dennoch sinnvoll sein. Aus diesem Grund wird das Sortiment Getränke als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) eingestuft.
- Eine besondere Rolle bei der Einordnung der Sortimente spielt die Warengruppe **Sport und Freizeit** mit ihren verschiedenen Teilsortimenten, die eine sehr unterschiedliche Beschaffenheit, z. B. im Hinblick auf die Transportfähigkeit oder Kundenfrequenz aufweisen. Sortimente wie Angel-, Jagdartikel oder Waffen sprechen nur einen speziellen Kundenkreis an. Sportgroßgeräte, wie beispielsweise Boote, haben einen enormen Platzbedarf. Sportbekleidung, Sportschuhe oder Sportartikel (Bälle, Tennisschläger etc.) dagegen prägen wesentlich das innerstädtische Einzelhandelsangebot, tragen zur Kundenfrequenz in zentralen Versorgungsbereichen bei und besitzen eine Koppelungsaffinität zu anderen (Einzelhandels-)Nutzungen. Aufgrund der sich somit ergebenden hohen Zentrenrelevanz werden die Teilsortimente Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel weiterhin als zentrenrelevant eingestuft. Auch für das Teilsortiment Fahrräder und Zubehör wird entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen die zentrenrelevante Einstufung fortgeführt. Auch werden die Sortimente Reitsport- und Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) sowie Sportgroßgeräte (u. a. auch Boote), jeweils ohne Bekleidung und Schuhe, weiterhin als nicht zentrenrelevant definiert. Aufgrund der besonderen Beschaffenheit der Sortimente Anglerartikel, Jagdartikel (jeweils ohne Bekleidung und Schuhe) und Waffen werden diese künftig als nicht zentrenrelevant definiert.

8.5 ANSIEDLUNGSREGELN ZUR EINZELHANDELS- UND ZENTRENENTWICKLUNG

Im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts bilden gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Haltern am See** (vgl. Kapitel 8.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Haltern am See abgeleitet werden.

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

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

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

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

Ansiedlungsregel 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise und nur bezogen auf Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten ermöglicht.

Standorte für Drogeriemärkte sollen konsequent nur in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt liegen.

Die maximale Dimensionierung eines Betriebs innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des Standorts orientieren:

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: gesamtstädtische Versorgungsfunktion
- Nahversorgungszentrum Sythen: Versorgungsfunktion auf den Ortsteil bezogen

Einzelhandelsbetriebe (mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) können außerhalb der Halterner zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten) möglich sein, wenn sie

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 35 % (in Ausnahmefällen bis zu 50%) der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich / im funktionalen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),

- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 700 m-Distanz) und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Ausnahme: Verkaufsstätten in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb (sog. **Hofläden**) können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und auch außerhalb des Siedlungszusammenhangs realisiert / erweitert werden, wenn

- die Verkaufsstätte dem landwirtschaftlichen Hauptbetrieb (Hofstelle) räumlich zugeordnet
- und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren (Nahrungs- und Genussmittel) aus eigenem Anbau / aus der eigenen Zucht / Mast stammen oder im unmittelbaren Zusammenhang mit den angebauten / gezüchteten/gemästeten Waren stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem landwirtschaftlichen Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

Erläuterungen (ohne Drogeriemärkte)

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

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

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Halterner Einzelhandelskonzepts werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll:

Im Falle eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens im **kompakten Siedlungsbereich** des Ortsteils Haltern-Mitte würde ein zu versorgendes Gebiet als Nahbereich definiert werden. Dieser entspricht der fußläufigen Erreichbarkeit in einer Entfernung von rund 700 m, um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen.

Berechnungsbeispiel zur „35 % - Regel“

Ausgangssituation:

- Vorhaben: Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²
- Standort: städtebaulich integriert,
- im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet leben rund 3.000 Einwohner

Berechnung des Soll-Umsatzes des Vorhabens:

- Der geplante Lebensmitteldiscounter bietet auf rund 80 % seiner Gesamtfläche, d. h. rund 960 m² Nahrungs- und Genussmittel an (1.200 m² x 80 % = 960 m²).
- Auf dieser Fläche erwirtschaftet er im Schnitt voraussichtlich rund 7,1 Mio. Euro (960 m² x 7.400 Euro / m² (Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter im Jahr 2019) = 7,10 Mio. Euro).

Abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung im Versorgungsgebiet:

- Die Bewohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rund 7,8 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (3.000 EW x 2.598 Euro je Einwohner = 7,79 Mio. Euro).
- Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rund 40 % dieser Kaufkraft abschöpfen: 7,79 Mio. Euro x 35 % = 2,73 Mio. Euro

Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Umsatz / Kaufkraft-Relation):

- Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übersteigt die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung um mehr als das Doppelte (7,10 Mio. Euro / 2,73 Mio. Euro = 2,60).

Schlussfolgerung:

Das Vorhaben dient nicht primär der Nahversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsgebiet, sondern müsste mehr als die Hälfte des Soll-Umsatzes im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Gebiets beziehen (ggf. zu Lasten anderer städtebaulich wünschenswerter Standorte). Das Vorhaben ist im Sinne der aus den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts abgeleiteten Ansiedlungsregel 1 nicht zulässig.

Insbesondere in den **dünn besiedelten Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen** Halterns erfordert die vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur jedoch eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik: Die in diesen Bereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen (700 m) Nahbereich eines Planvorhabenstandorts als Prüfkriterium nicht. Um aber auch in solchen Stadtbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten

Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von möglichen wohnnahen Nahversorgungsstandorten (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Haltens am See zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zu Zentren und Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren. In der Regel sind in diesem Zusammenhang jedoch auch hier die umliegenden zusammenhängenden Siedlungskörper der jeweiligen Ortsteile als grundlegender Orientierungsmaßstab heranzuziehen. Die Kaufkraftabschöpfung sollte hier die sortimentspezifische Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigen.

Eine über den Bestandsschutz bzw. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“, Verkaufsstätten i. S. d. „Handwerkerprivilegs“ s. u.) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

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

Erläuterungen zu Drogeriemärkten

Entwicklungen der Drogeriemarkt-Branche

Mit der Schlecker-Insolvenz im Jahre 2012 erlebten die Anzahl und der Umsatz der Drogeriemärkte in Deutschland einen deutlichen Einbruch. Die Zahl sank von 2011 bis 2012 von rund 10.250 auf 3.855 Märkte und damit um mehr als 60 %. Damit einher ging eine deutliche Ausdünnung des Filialnetzes, was vor allem in dünner besiedelten Bereichen und im ländlichen Raum zu Versorgungslücken führte. Der Umsatz der Branche sank von 13,5 Mrd. Euro im Jahre 2011 auf 11,8 Mrd. Euro im Jahre 2012 um rund 13 %.

Seither hat sich der Umsatz jedoch sehr gut erholt. Auch die Anzahl der Betriebe ist stetig angestiegen, wobei die Anzahl aus dem Jahre 2011 längst nicht erreicht wird. Im Jahre 2015 sind es 4.475 Märkte. Das entspricht einem Anteil von 43 % gegenüber 2011. Dabei ist festzuhalten, dass besonders die Wettbewerber dm-drogeriemarkt und Rossmann deutliche Entwicklungen erfahren haben. Diese „neuen“ Märkte unterscheiden sich sowohl in den Verkaufsflächengrößen (500-800 m²) deutlich von Schlecker-Märkten (150-250 m²), als auch im Angebot sowie im Erscheinungsbild (breiteres Angebot, niedrige Regal, breitere Gänge, Lichtdesign etc.). Die Unternehmen wählen für die Ansiedlung von Drogeriemärkten vor allem Standorte mit hoher Kundenfrequenz, guter Verkehrsanbindung (guten Parkmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr) und entsprechend hohen Umsatzerwartungen (und nicht wie Schlecker mit geringen Ladenmieten in Randlagen oder Vorstädten). Folgende Standorte stehen im Blickwinkel der Expansion:

- innerstädtische 1A und 1B-Lagen
- Einkaufszentren

- Fachmarktzentren
- Nahversorgungs- und Stadtteilzentren
- Verbundstandorte mit gut frequentierten Lebensmittelmärkten

Die Expansionsbestrebungen der Unternehmen zielen damit nicht nur auf Lagen in den städtischen Zentren (zentralen Versorgungsbereichen) ab, sondern auch auf Lagen außerhalb der Zentren. Dabei handelt es sich sowohl um wohnsiedlungsräumlich integrierte Standorte als auch um nicht integrierte Standorte (an Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten bzw. an Fachmarktstandorten). Nicht zuletzt aufgrund ihrer Gesamtverkaufsfläche entwickeln moderne Drogeriemärkte außerhalb der Zentren jedoch eine Ausstrahlungskraft, die deutlich über den Nahbereich hinausreicht, so dass ihnen i. d. R. keine reine Nahversorgungsfunktion zukommt. Dabei findet aufgrund der Flächenansprüche, die unter 800 m² und damit der Großflächigkeit liegen, häufig keine eingehende planerische Auseinandersetzung mit entsprechenden Ansiedlungsbegehren statt.

Handlungsempfehlung zum planerischen Umgang mit Drogeriemärkten in Haltern am See

Das Angebot an Drogeriewaren wird in der Stadt Haltern am See, wie auch in vielen anderen Städten, vor allem in zwei Fachmärkten (Drogeriemarkt), Fachgeschäften (Parfümerien) sowie als typisches Randsortiment in Lebensmittelmärkten (Verbrauchermarkt, Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittel-discounter) angeboten. In dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird das Sortiment in einem klassischen Drogeriemarkt und in Fachgeschäften angeboten. Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Sythen besteht das Sortiment aus Randsortimentsangeboten der Lebensmittelmärkte. Der zweite klassische Drogeriemarkt im Halterner Stadtgebiet befindet sich am Sonderstandort Münsterstraße.

Zur absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit von Drogeriewaren in der Stadt Haltern am See ist folgendes festzuhalten:

In Haltern am See leben rund 38.800 Einwohner. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Drogeriewaren (ohne pharmazeutische, medizinische Artikel) von 309 Euro pro Kopf bzw. rund 12 Mio. Euro⁷⁴ insgesamt. Legt man die Flächenproduktivitäten der Marktführer zugrunde (2019: dm-drogerie markt 6.730 Euro / m² Verkaufsfläche⁷⁵; Rossmann 5.230 Euro / m² Verkaufsfläche⁷⁶) und geht davon aus, dass die Umsätze von Drogeriewaren zu rund 40 % von Drogerien selbst getätigt werden, ergeben sich (bei rechnerischer 100 % Abschöpfung der lokalen Kaufkraft) ein Potenzial für etwa zwei Drogeriemärkte mit Betriebsgrößen von 500 bis 700 m² Verkaufsfläche.

Die Stadt Haltern am See ist jedoch aus rein quantitativer Sicht gut mit Drogeriewaren ausgestattet. Dies belegt auch der Zentralitätswert von knapp 1 (vgl. Kapitel 6.1). Handlungsdruck entsteht allenfalls aufgrund einzelbetrieblicher Ansprüche. **Das bedeutet jedoch nicht, dass es keine Ansiedlung von Drogeriemärkten in Haltern am See mehr geben kann**, sondern bei dem bereits fast ausgeschöpften Kaufkraftpotenzial ist der Standort umso entscheidender.

Für eine Stadt der Größe Halterns am See und des bereits erhöhten Wettbewerbs innerhalb der Stadt insbesondere auch wegen des Angebots nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sorti-

⁷⁴ IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019

⁷⁵ Hahn Gruppe; 15. Retail Real Estate Report Germany 2020/2021; Bergisch-Gladbach

⁷⁶ ebenda

mente an den Sonderstandorten, muss **der räumliche Ansiedlungsschwerpunkt für einen Drogeriemarkt aus versorgungsstruktureller Sicht in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt liegen**. Drogeriemärkte sind in der Regel hoch frequentierte Geschäfte. **Diese Frequenzen sollten in Haltern am See unbedingt innerhalb der Innenstadt generiert werden.**

Zulässigkeit von Vorhaben gemäß landesplanerischen Vorgaben

Durch die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sowie die Operationalisierung der Nahversorgung setzt sich die Stadt Haltern am See einen Rahmen zum Umgang mit Vorhaben zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Dabei stehen vor allem die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Sythen sowie die Sicherung und Stärkung einer wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund. Sie dienen einer ersten Einordnung eines potenziellen Vorhabens und nicht zuletzt auch mit Blick auf die Entscheidung ggf. ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um es im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglichen oder auch abzuwehren. Schließlich stellt doch das Einzelhandelskonzept entsprechend der systematischen Stellung in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen Abwägungsbelang dar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan entweder nach den Festsetzungen für die Baugebiete gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO bzw. nach § 11 (3) BauNVO bei Großflächigkeit sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 (2) BauGB (ggf. i. V. m. § 11 (3) BauNVO) und § 34 (3) BauGB ergibt.

Kleinflächige Lebensmittelmärkte sind demnach regelmäßig in Kerngebieten (MK), Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Gewerbe (GE)- und Industriegebieten (GI) zulässig und zur Gebietsversorgung in Kleinsiedlungsgebietes (WS) bzw. ausnahmsweise zur Gebietsversorgung in reinen Wohngebieten (WR) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Auch kann sich gemäß § 34 BauGB eine Zulässigkeit von kleinflächigen Lebensmittelmärkten ergeben.

Mit Blick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes) ist jedoch hervorzuheben, dass - in Abwägung gesamtstädtischer Interessen - in Gewerbe- und Industriegebieten kein Einzelhandel, insbesondere auch kein Lebensmitteleinzelhandel, angesiedelt werden darf. Darüber hinaus sollen Betriebe die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (s.o.) erfüllen.

Die Ansiedlung **großflächiger Lebensmittelmärkte** sollte jeweils im Zuge einer Einzelfallbetrachtung immer in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Münster) durchgeführt werden. Die Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte unterliegt dabei den Vorgaben des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sowie dem § 11 (3) BauNVO. Entsprechend sind zwei Planungswege zu unterscheiden:

1. Vermutungsregel des § 11 (3) S. 3 BauNVO

Standorte für großflächige Lebensmittelmärkte dürfen gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW nur in (bestehenden oder neu zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereichen liegen. Damit verknüpft ist eine Kerngebiets- oder Sondergebietspflicht für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten i. S. v. § 11 (3) BauNVO, zu denen unter Berück-

sichtigung der zentrenrelevanten Leitsortimente nach Anlage 1 (Kapitel 6.5, LEP NRW) auch großflächige Lebensmittelmärkte gehören.

Im Planungsfall ist bei einem Vorhaben mit einer Geschossfläche größer 1.200 m² im Rahmen einer typisierenden Betrachtung gemäß § 11 (3) S. 2 BauNVO anzunehmen⁷⁷, dass Auswirkungen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) von einem solchen Vorhaben ausgehen (Regelvermutung). Im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse ist zu untersuchen, ob ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist, welches einer Zulässigkeit des Vorhabens ggf. entgegenstehen würde. Zur Festsetzung eines städtebaulich verträglichen Vorhabens in einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet ist immer ein entsprechendes **Bauleitplanverfahren** durchzuführen.

2. Ausnahmeregelung: Städtebauliche Atypik Nahversorgung

Im Sinne der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW kann für ein Vorhaben (großflächiger Lebensmittelmarkt) eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden. In diesem Fall ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich, wobei das Vorhaben nicht kern- oder sondergebietspflichtig ist. Es unterliegt, wenn die Kommune keine entsprechende Festsetzung beabsichtigt, keinem Bauleitplanverfahren, sondern lediglich einer Baugenehmigung.

Es ist - in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Münster) - dazu immer eine Einzelfallbetrachtung durchzuführen bzw. der Nachweis einer städtebaulichen Atypik zu erbringen. Für Lebensmittelmärkte (mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m²) bestehen Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik (Nahversorgung), wenn

- der Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt,
- der Standort städtebaulich integriert ist,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient und
- hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich eingestuft werden kann.

Dabei ist von einer verbrauchernahen Versorgung auszugehen, wenn die Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Nahbereich nicht mehr als 35 % beträgt.

Schließlich ist auch – vordergründig bei Neuansiedlungen – ein Nachweis zu erbringen, dass eine Realisierung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist.

Erst wenn eine städtebauliche Atypik nachgewiesen ist, ist eine Bewertung potenzieller Auswirkungen durchzuführen. Dies geschieht i. d. R. in Form eines Verträglichkeitsgutachtens (städttebauliche Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO).

⁷⁷ Unterhalb des Wertes der Regelvermutung von 1.200 m² Geschossfläche ist es Aufgabe der Genehmigungsbehörde, im Einzelfall Anhaltspunkte dafür geltend zu machen, dass mit maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Ansiedlungsregel 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen möglich.

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

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ebenfalls im Hauptzentrum Innenstadt und außerdem in dem Nahversorgungszentrum Sythen liegen.

Erläuterungen

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Halterner Stadtgebiets attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ab 800 m² Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch im Halterner Hauptzentrum zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

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

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

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i. S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche. Daher impliziert die Ansiedlungsregel einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** in Haltern am See. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außer-

halb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Haltern am See erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

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

Auch die Stadt Haltern am See weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Haltern am See entspricht.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an den **Sonderstandorten**, in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** ist auszuschließen.

Ansiedlungsregel 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe⁷⁸ im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Halterner Sortimentsliste sind zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und vorrangig an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten Recklinghäuser Straße, Münsterstraße sowie Gewerbepark Mersch möglich.

Zentrenrelevante Randsortimente großflächiger Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht ohne weiteres in die gewachsenen Zentren integriert werden.

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

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haltern am See sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m^2 Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

Erläuterungen

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf die zentralen

⁷⁸ Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereichs, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der Zentren den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment⁷⁹ vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haltern am See eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als max. 800 m² Verkaufsfläche) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

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

Ausnahmen Ansiedlungsregel 1-3

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Beherbergungsbetrieben, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,

⁷⁹ Als typische Beispiele für einen funktionalen Bezug sind u. a. zu nennen: GPK / Haushaltswaren und Wohneinrichtung in Möbelhäusern; Haushaltswaren, Wohneinrichtung, Arbeitskleidung / -schuhe, Schnittblumen in Bau- u. Gartenmärkten.

- die angebotenen Waren in Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM) hergestellt werden,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

8.6 PRÜFSHEMA ZUR EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Um bei Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlung, Erweiterungen, Verlagerungen, Nutzungsänderungen) zukünftig eine Vereinfachung und Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein **Prüfschema** empfohlen, das eine erste Bewertung von Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und der dort formulierten Zentren- und Standortstruktur sowie den definierten Zielen und Grundsätzen ermöglicht.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste Grobbewertung ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.

Tabelle 19: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

Standortkategorie	Ansiedlungsregel 1	Ansiedlungsregel 2	Ansiedlungsregel 3
	Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment
Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	Ja	Ja	Ja ¹
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Sythen	Ja in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Nahversorgungsfunktion, keine Ansiedlung von Drogeriemärkten	Ja wenn ≤ 800 m ² (Einzelbetrieb)	Nein
Solitäre Nahversorgungsstandorte	Ja in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Nahversorgungsfunktion, keine Ansiedlung von Drogeriemärkten	Nein	Nein
WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MU-Gebiete gem. BauNVO	Ja Einzelfallprüfung, Voraussetzungen: städtebaulich integriert, Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit, keine Ansiedlung von Drogeriemärkten	Nicht großflächige Betriebe Einzelfallprüfung: Versorgungsfunktion für den Nahbereich, Zentrenverträglichkeit	Nein
Sonderstandorte	Nein mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen	Nein mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen	Ja ^{1, 2} Voraussetzung: ASB gemäß Regionalplan
Sonstige GE- / GI-Gebiete gem. BauNVO	Nein Ausnahmen: Kioske / Convenience-Stores, Handwerkerprivileg	Nein Ausnahme: Handwerkerprivileg	Nein Ausnahme: Handwerkerprivileg

¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (max. 800 m² Verkaufsfläche, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann/sollte).

Quelle: eigene Darstellung

9 DIE PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS

Das Einzelhandelskonzept ist nach dem Beschluss des Stadtrats der Stadt Haltern am See als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung „zu berücksichtigen“. Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich. Die Planungspraxis zeigt zwar, dass die Umsetzung von Einzelhandelskonzepten teilweise auf Schwierigkeiten trifft; bei vollständiger und gezielter Anwendung des Rechtsinstrumentariums ist sie jedoch durchaus möglich.

Im Folgenden wird kurz erläutert, in welcher Weise das Einzelhandelskonzept durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden kann. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügeklausel des § 34 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

- § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO (Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten);
- § 11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);
- § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
- § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen - also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden).

9.1 ANWENDUNG DES § 1 ABS. 5 BIS 10 BAUNVO

Nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO können die Standardvorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO individuellen Bedürfnissen angepasst werden, indem bestimmte Vorhaben ausgeschlossen oder nur für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. Diese Möglichkeit kann auch dafür genutzt werden, in bestimmten Baugebieten den innenstadtrelevanten Einzelhandel auszuschließen und nur nahversorgungsrelevante Betriebe ausnahmsweise zulässig zu machen. Über § 1 Abs. 10 BauNVO können vorhandenen Betrieben über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden (sogenannte Fremdkörperfestsetzung).

Da großflächiger Einzelhandel in aller Regel ohnehin nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, liegt die Hauptbedeutung der Steuerung über

§ 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO darin, die Entwicklung des nicht großflächigen Einzelhandels zu steuern – entweder durch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen oder durch die Änderung vorhandener Pläne durch Hinzufügung textlicher Festsetzungen. Auch die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne sollten hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept überprüft werden; ggf. sind deren Festsetzungen anzupassen.

9.2 ANWENDUNG DES § 11 ABS. 3 BAUNVO

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich „nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“. Dabei sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelskonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur rechtssicheren Anwendung dieser Vorschrift, indem es die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche definiert und die Datengrundlage zur Klärung der Frage liefert, welche Auswirkungen von der Ansiedlung eines bestimmten Betriebs auf die Versorgung der Bevölkerung in dessen Umfeld zu erwarten wären.

9.3 ANWENDUNG DES § 15 BAUNVO

Das Einzelhandelskonzept kann im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dazu beitragen, die „Eigenart des Baugebiets“ zu definieren, zu der sich ein beantragtes Vorhaben nach „Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung“ nicht in Widerspruch setzen darf. In erster Linie ist für diese Definition allerdings der betreffende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verantwortlich. Das Einzelhandelskonzept kann hier nur Interpretationshilfe liefern.

9.4 ANWENDUNG DES § 34 ABS. 3 BAUGB

Für den unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber mit der Änderung des Baugesetzbuchs durch das EAG Bau 2004 die Möglichkeiten erweitert, die Entwicklung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu steuern. Bis zum EAG Bau 2004 konnten über die Einfügeklausel des § 34 Abs. 1 BauGB nur Auswirkungen des beantragten Vorhabens in seiner „näheren Umgebung“ berücksichtigt werden. Seit 2004 können auch „Fernwirkungen“ zur Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB führen. Vorhaben des Einzelhandels sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig, wenn von ihnen „schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind“. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen großflächigen Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt oder um einen kleineren Betrieb. Die Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit darf nicht als Indiz dafür verwendet werden, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies muss immer im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Einzelhandelskonzept kann durch seine Datengrundlage einen solchen Nachweis erleichtern.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind insbesondere dann zu erwarten, wenn der prognostizierte Kaufkraftabfluss aus zentralen Versorgungsbereichen dort zu Ladenleerständen, zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt oder zur Aufgabe eines für den Fortbe-

stand des Zentrums wichtigen „Frequenzbringers“ führt, so dass mit einem erheblichen Absinken des Versorgungsniveaus zu rechnen ist. § 34 Abs. 3 BauGB stellt dabei ausschließlich auf in der Realität bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche ab. Eine mögliche Beeinträchtigung von lediglich geplanten Zentren kann einem Vorhaben nicht entgegeng gehalten werden. Ein Einzelhandelskonzept muss also – wie im vorliegenden Einzelhandelskonzept geschehen – klare Aussagen dazu treffen, ob definierte zentrale Versorgungsbereiche bereits vorhanden sind oder erst entwickelt werden sollen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Haltern am See ist also auch zur Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB heranzuziehen. Es benennt die zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum), die vor schädlichen Auswirkungen durch Neuansiedlung von Betrieben außerhalb der Zentren bewahrt werden sollen und grenzt diese ab. Das Konzept definiert zudem die Bedingungen, bei deren Vorliegen Einzelhändler zur Nahversorgung auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zugelassen werden.

9.5 AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN MIT FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 2A BAUGB

Da sich der Nachweis der „Zentrenchädlichkeit“ eines Projekts im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnete die BauGB-Novelle 2007 zusätzlich die Möglichkeit, durch einen einfachen Bebauungsplan bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. § 9 Abs. 2a BauGB lautet:

„2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.“

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann u. a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann aber auch auf ganze Quartiere ausgedehnt werden, die zum Teil bereits mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant sind. Dort ist das identische Regelungsziel der Steuerung des innenstadtrelevanten Einzelhandels durch die Einfügung von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 1990 zu erreichen. Für derartige „strategische Bebauungspläne“ muss ein Umweltbericht angefertigt werden, da sie nicht nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, sondern auch solche nach der BauNVO enthalten. Der Umweltbericht ist jedoch einfach herzustellen, da von einem Plan zur Steuerung der Standortfindung des Einzel-

handels die „klassischen“ Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft) nicht betroffen sind.

§ 9 Abs. 2a BauGB nimmt ausdrücklich Bezug auf „ein [...] städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB [...], das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“. Damit wird verdeutlicht und anerkannt, dass die Aufstellung eines Einzelhandelskonzepts in aller Regel Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist. Die Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels werden direkt aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet. Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept rechtfertigt die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels durch strategische Bauleitplanung. Diese Bauleitplanung kann zweckmäßigerweise auf mehrere Bebauungspläne verteilt werden. Das Einzelhandelskonzept definiert die zentralen Versorgungsbereiche und bietet die Maßstäbe und Argumente dafür, auf welche Weise diese zu schützen sind und wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

9.5.1 DEFINITION DES „ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS“

Der Gesetzesbegriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ umfasst grundsätzlich alle Stufen von Zentren. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs setzt eine Mehrzahl von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen voraus⁸⁰, das Zentrum muss eine eigene städtebauliche Qualität besitzen. Ein einzelner Betrieb stellt kein Zentrum dar, auch nicht bei Großflächigkeit. Er darf nicht durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn er eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und sein Verbleib für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wünschenswert wäre. Schutz vor Konkurrenz darf kein Ziel der Bauleitplanung sein, daher ist auch eine „Überversorgung“ in der Angebotsstruktur kein städtebaulich verwendbares Argument.

Anders als bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB könnten über § 9 Abs. 2a BauGB auch Bereiche geschützt werden, die nach der planerischen Konzeption der Stadt in ihren zentralen Funktionen erst noch entwickelt werden sollen. Ein Nukleus sollte allerdings bereits vorhanden sein. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Haltern am See wurden daher nicht nur die bereits vollständigen, funktionsfähigen vorhandenen Zentren benannt und abgegrenzt. Es wurde auch geprüft, ob andernorts ggf. weitere Zentren zu entwickeln sind.

9.5.2 MÖGLICHER GELTUNGSBEREICH VON BEBAUUNGSPLÄNEN ZUR STEUERUNG DER STANDORTFINDUNG DES EINZELHANDELS

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB können nur für unbeplante Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB getroffen werden. Wie oben bereits erwähnt wurde, kann der Geltungsbereich von strategischen Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des innenstadtrelevanten Einzelhandels aber auch die Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mitumfassen, denen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO hinzugefügt werden sollen. Der jeweilige Bebauungsplan ändert dann als Sammelbebauungsplan die einbezogenen, bereits vorhandenen Bebauungspläne. Nur auf diese Weise lässt sich verhindern, dass sich die Geltungsbereiche vorhandener Bebauungspläne ohne gezielte Festsetzungen zur Zulässigkeit des innenstadtrelevanten

⁸⁰ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006 - 7 A 964/05-. juris.

ten Einzelhandels in einem sonst nach § 34 BauGB zu beurteilendem Umfeld wie Schlupflöcher auswirken.

Die vordringlichen Geltungsbereiche zur Abwehr von zentrenunverträglichen Einzelhandelsansiedlungen in besonders gefährdeten Bereichen (z. B. Konversionsflächen, aufgegebene Bahnflächen, Gewerbebrachen, Bauflächen an Ausfallstraßen) lassen sich meist aus der örtlichen Gebietsstruktur ableiten.

Schwieriger ist es, weiträumige Teilbereiche strategisch zu überplanen, um bei den in Haltern am See gegebenen potenziellen Ansiedlungsflächen den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in allen Problembereichen abzusichern. Hier empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

- In einem ersten Schritt sollten die Problembereiche eingegrenzt werden, in denen die vorsorgliche Regulierung der Standortwahl des Einzelhandels nach Maßgabe der Grundsätze des Einzelhandelskonzepts durch verbindliche Bauleitplanung sinnvoll und erforderlich erscheint.
- Die dafür aufzustellenden Bebauungspläne sollten dann sachlich getrennt, verfahrensmäßig jedoch gebündelt durch das Aufstellungsverfahren geführt werden.

Die zentralen Versorgungsbereiche müssen innerhalb der Pläne jeweils flächenscharf abgegrenzt werden. Dabei gelten die üblichen Anforderungen an solche Abgrenzungen, insbesondere das Bestimmtheitsgebot: es muss ohne Interpretationsspielraum erkennbar sein, für welche Flächen welche Festsetzungen gelten. Im Regelfall sollte die Abgrenzung nach innen den Flurstücksgrenzen folgen. Nach außen können die Grenzen der Stadt und der Ortsteile verwendet werden.

9.5.3 FESTSETZUNGSINHALTE

§ 9 Abs. 2a BauGB eröffnet ebenso wie § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. Als „Arten von Nutzungen“ kommen sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa Lebensmittelgeschäfte) in Frage. Dabei ist auf in der Realität vorzufindende und im Einzelfall nach objektiven Kriterien eindeutig bestimmbar Typen abzustellen. Die Betriebsform (z. B. Bedienungsladen oder Selbstbedienung, Discounter oder Vollversorger) ist kein zulässiges Kriterium, sondern dem Wettbewerb zu überlassen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Schwelle der „Zentrenschädlichkeit“ für unterschiedliche Sortimente unterschiedlich anzusetzen ist.

Analog zu § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten städtebaulich begründet sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich in der jeweiligen örtlichen Situation innenstadtrelevant sein. Allerdings dürfen auch Sortimente ausgeschlossen werden, die in den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen noch nicht vertreten sind, wenn ihre Ansiedlung zur Entwicklung dieser Zentren nur dort zulässig sein soll.

Die Bauleitplanung zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels kann für Teile des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans jeweils unterschiedliche Festsetzungen treffen, also z. B. für bereits gut versorgte Bereiche oder nicht integrierte Lagen weitergehende Nutzungsbeschränkungen vorsehen als für unterversorgte Ortsteile.

9.5.4 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG

In der Begründung der Bebauungspläne ist darzulegen, in welcher Weise deren Festsetzungen dem Erhalt und der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen dienen und im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung liegen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen muss daraufhin geprüft werden, ob er zur Umsetzung dieser Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Dabei kann auf eine schlüssige, städtebaulich begründete Planungskonzeption, insbesondere also auf das Einzelhandelskonzept, zurückgegriffen werden; ein konkreter Gefährdungsnachweis für jede einzelne ausgeschlossene Nutzung ist nicht erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundeigentums in erheblichem Maße einschränken, denn die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs stellt oft die wirtschaftlichste Verwertungsmöglichkeit eines Grundstücks dar, z. B. an stark befahrenen Verkehrsstraßen. Diese privaten Belange sind zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zur frühzeitigen Ermittlung der privaten Belange kann es angeraten sein, auch bei Aufstellung im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Im Rahmen der Planaufstellung ist weiterhin die Frage zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, da das Planungsziel darin besteht, bisher zulässige Grundstücksnutzungen künftig auszuschließen. Allerdings dürfte i. d. R. die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung abgelaufen sein, so dass nach § 42 BauGB allenfalls Eingriffe in ausgeübte Nutzungen zu entschädigen wären.

ANHANG

A1 VERZEICHNISSE

Abbildungen

Abbildung 1:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 – 2020*)	24
Abbildung 2:	Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2008 - 2018	25
Abbildung 3:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2008 – 2018	26
Abbildung 4:	Marktentwicklung des Onlinehandels sowie des Einzelhandels insgesamt in Deutschland	28
Abbildung 5:	Größte Warengruppen im Onlinehandel 2018 (nach Umsatz)	28
Abbildung 6:	Stationärer Handel und Onlinehandel	29
Abbildung 7:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächen in Haltern am See (in m ²)	40
Abbildung 8:	Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Haltern am See differenziert nach städtebaulicher Lage (gem. Einzelhandelskonzept 2008)	70
Abbildung 9:	Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Haltern am See nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie (gem. Einzelhandelskonzept 2008) – warengruppenspezifische Betrachtung	71
Abbildung 10:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)	82
Abbildung 11:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019)	84
Abbildung 12:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Haltern am See	86
Abbildung 13:	Standortstrukturmodell für die Stadt Haltern am See	97
Abbildung 14:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	122

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	17
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	18
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung	20
Tabelle 4:	Halterner Ortsteile mit Einwohnerzahlen	34
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Haltern am See	36
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich (2019)	38
Tabelle 7:	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich	41
Tabelle 8:	Umsätze und Zentralitäten in Haltern am See nach Warengruppen	42
Tabelle 9:	Angebotssituation in der Halterner Innenstadt	51
Tabelle 10:	Angebotssituation im zentralen Bereich Lippramsdorf	58
Tabelle 11:	Angebotssituation im zentralen Bereich Sythen	61
Tabelle 12:	Angebotssituation Recklinghäuser Straße	63
Tabelle 13:	Angebotssituation Münsterstraße	65
Tabelle 14:	Angebotssituation Gewerbepark Mersch	66
Tabelle 15:	Einzelhandelsangebot in den Halterner Ortsteilen	69
Tabelle 16:	Kennwerte der Grundversorgung in Haltern am See	73
Tabelle 17:	Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Halterner Ortsteilen	74

Tabelle 18:	Sortimentsliste für die Stadt Haltern am See	123
Tabelle 19:	Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)	138

Karten

Karte 1:	Lage der Stadt Haltern am See in der Region	34
Karte 2:	Siedlungs- und Stadtstruktur Haltern am See	35
Karte 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich (2019)	37
Karte 4:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m ²) in Haltern am See	48
Karte 5:	Leerstände in Haltern am See	49
Karte 6:	Halterner Innenstadt	50
Karte 7:	Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen in der Halterner Innenstadt	53
Karte 8:	Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen in der Halterner Innenstadt	54
Karte 9:	Der zentrale Bereich Lippamsdorf	57
Karte 10:	Der zentrale Bereich Sythen	60
Karte 11:	Recklinghäuser Straße	62
Karte 12:	Münsterstraße	64
Karte 13:	Gewerbepark Mersch	66
Karte 14:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Haltern am See und räumliche Angebotsschwerpunkte	68
Karte 15:	Strukturprägende Lebensmittelmärkte in Haltern am See mit 700 m - Fußwegedistanzen sowie sonstige Lebensmittelanbieter	76
Karte 16:	Grundversorgungsangebote in der Kernstadt Haltern-Mitte	77
Karte 17:	Perspektivische Standortstruktur in Haltern am See	100
Karte 18:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	104
Karte 19:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Sythen	107
Karte 20:	Sonderstandort Recklinghäuser Straße	110
Karte 21:	Sonderstandort Münsterstraße	112
Karte 22:	Sonderstandort Gewerbepark Mersch	114

Fotos

Foto 1 und Foto 2:	Rekumer Straße	55
Foto 3 und Foto 4:	Markt und Merschstraße	55
Foto 5 und Foto 6:	Mühlenstraße und Lippstraße	56
Foto 7 und Foto 8:	Dorstener Straße	56
Foto 9 und Foto 10:	Marktstraße und Schalweg	59

A2 LEGENDE

Grenzen

-  Stadtgrenze
-  Ortsteilgrenze

Gebäude

-  öffentliches Gebäude
-  sonstiges Gebäude

Kartengrundlage

-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Straßennetz
-  Bahnfläche
-  Siedlungsfläche
-  Gewerbefläche
-  Gewässer
-  Freifläche
-  Bushaltestelle

A3 GLOSSAR – DEFINITIONEN EINZELHANDELSRELEVANTER FACHBEGRIFFE

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

Begriff	Erläuterung
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswerts deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt)
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Begriff	Erläuterung
Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses möglichst ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutenden Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 - 1.300 m ² .
Lebensmittelvollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienungselemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m ² bis teilweise mehr als 10.000 m ²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rund 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu

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

Begriff	Erläuterung
	<p>Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.</p>
Stadtteilzentrum	<p>Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereichs) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounters (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelgeschäft und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.</p>
(Städtebaulich) Integrierte Lage	<p>Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Halterner Einzelhandelskonzepts werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Haltern am See integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.</p>
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² - max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.</p>
Umsatzkennziffer	<p>Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebiets an. Die Umsatzkennziffer pro</p>

Begriff	Erläuterung
	<p>Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswerts deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.</p>
Verbrauchermarkt	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 - 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch Pkw-kundenorientiert.</p>
Verkaufsfläche	<p>Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.</p>
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebiets.</p>
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt</p>

Begriff	Erläuterung
	<p>„als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <p>Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).</p> <p>Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.</p>
Zentrenrelevante Sortimente	<p>Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>
Zielzentralität	<p>Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.</p>