

Einzelhandelskonzept für die Stadt Beverungen

- Endbericht -



Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	5
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	10
3 Methodik	12
4 Markt- und Standortanalyse	18
4.1 Trends im Einzelhandel	18
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	20
4.3 Angebotsanalyse	24
4.4 Nachfrageanalyse	28
4.4.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	29
4.4.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	31
4.4.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden	33
4.5 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur	36
4.5.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	36
4.5.2 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Dalhausen	48
4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Beverungen	51
4.7 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen	56
4.7.1 Standortbereiche Blankenauer Straße und Gewerbegebiet Osterfeld	57
4.7.2 Standortbereiche Dalhauser Straße	62
4.8 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Beverungen	62
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	65
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	65
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	65
5.1.2 Methodik und Berechnung	66
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Beverungen	74

5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Beverungen	78
6	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	80
6.1	Das Zentrenkonzept	80
6.1.1	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Beverungen	80
6.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Beverungen	83
6.1.3	Nahversorgungszentrum Dalhausen	94
6.2	Das Nahversorgungskonzept	96
6.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	105
6.3.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten	105
6.3.2	Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Sonderstandorte Blankenauer Straße und Gewerbegebiet Osterfeld	108
6.4	Die Sortimentsliste für Beverungen	110
6.5	Ansiedlungsleitsätze	117
6.5.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	117
6.5.2	Ansiedlungsleitsätze	118
6.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	125
7	Schlusswort	130
8	Anhang	I

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ASB.....	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BID	Business Improvement District
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bspw.....	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
d. h.	dass heißt
Drog.	Drogeriewaren
EAG.....	Europarechtsanpassungsgesetz
EG.	Erdgeschoss
EH.....	Einzelhandel
ehem.	ehemals
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera
e. V.	eingetragener Verein
EW.....	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
FOC.....	Factory-Outlet-Center
FOS	Factory-Outlet-Shop
GE.	Gewerbegebiet
gem.	gemäß
ggf.....	gegebenenfalls
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
Ha.....	Hektar
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel

i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
ISG.....	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.	Kapitel
Kfz.	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
KK.....	Kaufkraft
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
LPIG.....	Landesplanungsgesetz NRW
LM	Lebensmittel
M.	Meter
m ²	Quadratmeter
max.....	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MIV.....	motorisierter Individualverkehr
Mrd.....	Milliarden
MZ.....	Mittelzentrum
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV	Nahversorgung
NVK.....	Nahversorgungskonzept
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OG.....	Obergeschoss
OVG	Oberverwaltungsgericht
o. g.	oben genannt
OZ	Oberzentrum
PBS.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren

PKW.....	Personenkraftwagen
rd.....	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Satz
SB (SB-Warenhaus...)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.....	sogenannt
Tab.	Tabelle
U.....	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.....	unter anderem
UEC	Urban Entertainment Center
UG.	Untergeschoss
usw.	usw.
u. U.....	unter Umständen
v. a.....	vor allem
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.....	zum Beispiel
z. T.....	zum Teil
z. Z.....	zurzeit

1 Einführung und Ergebnisübersicht

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

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

Die Stadt Beverungen beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die vorhandenen Einzelhandelsstandorte und das Nahversorgungszentrum Dalhausen in Beverungen definiert. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

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

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

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Beverungen

- Die Stadt Beverungen weist ein für ein Mittelzentrum dieser Größe angemessenes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich auf, dies wird in einem Zentralitätswert von 113 % in diesem Bereich deutlich.
- Die Kernstadt sowie der Ortsteil Dalhausen verfügen über eine adäquate, flächendeckende Nahversorgung.

- Insgesamt erreicht die Stadt Beverungen eine Einzelhandelszentralität von 115 %. Dieser Wert kann in Bezug auf die landesplanerisch ausgewiesene Funktion als Mittelzentrum als angemessen bezeichnet werden.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit rd. 2,5 m² deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,4 m²/ EW) und dem üblichen Wert für Mittelzentren (meist > 2,0 m² Verkaufsfläche/ Einwohner).
- Das Innenstadtzentrum Beverungen bietet mit dem alten Postgelände zwischen Lange Straße und Lindenstraße eine attraktive innerstädtische Fläche zur Ansiedlung zusätzlicher Betriebe.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Beverungen

- Auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen erreichen in Beverungen ein starkes Standortgewicht, sowohl in Bezug auf die dort verortete Verkaufsfläche als auch die angebotenen Sortimentsbereiche des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung).
- Die Innenstadt Beverungen verfügt über keinen verkehrsberuhigten Bereich. Die Hauptlage entlang der Langen Straße ist durch starken Durchgangsverkehr geprägt.
- In den kleinen Ortsteilen am Rande der Kernstadt ist eine räumliche Unterversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zu verzeichnen.
- Der Konflikt zwischen kleinteiligen Ladenstrukturen und gängigen Flächenanforderungen von Filialisten ist teilweise problematisch.
- Bis auf das alte Postgelände gibt es derzeit keine weiteren größeren Potenzialflächen zur Ansiedlung weiterer Betriebe.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Beverungen folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

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

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Beverungen entwickelt. Gleichzeitig werden zudem die Beverunger Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert (Sortimentsliste) und Musterfestsetzungen abgeleitet. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzeptes sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässig-

keitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Beverunger Händlerschaft Berücksichtigung finden.

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

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beverungen ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzeptes.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Für die ortsansässige Bevölkerung wie auch die Besucher einer Kommune haben im Allgemeinen insbesondere die Zentren ganz besondere Funktionen: sie bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungs- und Kulturangebote sowie Dienstleistungen in einer hohen Dichte, mit einer Vielzahl von Kopplungsmöglichkeiten und in einem atmosphärischen Umfeld an. Mehrere private und öffentliche Investitionen flossen über etliche Jahre in die funktionelle und städtebauliche Attraktivitätssteigerung der Zentren.

Auf Grund dessen besteht ein großes öffentliches und privates Interesse an der Funktionalität und Nutzungsvielfalt der Zentren in einer Kommune. Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertiefend erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes

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

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogrammes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) in der aktuellen Fassung, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung.

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

Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Beverungen bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

Die im Juni 2007 beschlossene Änderung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW) sah als strikt zu beachtendes Ziel der Landesplanung vor, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) angesiedelt werden dürfen. Zugleich wurden verschiedene Voraussetzungen an diese zentralen Versorgungsbereiche formuliert (vgl. § 24 a Abs. 1 und 2 LEPro NRW). Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup² wurde die Zielqualität dieser Regelungen aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a LEPro NRW bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

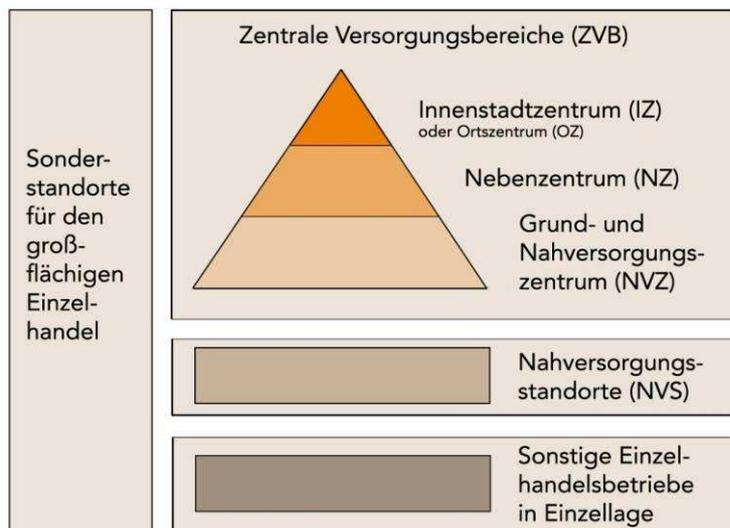
² Vgl. VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Das Landesentwicklungsprogramm NRW regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels. § 24 a LEPro NRW verlangt von den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung der Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche und legt Kriterien zur Abgrenzung fest. Haupt- oder Nebenzentren sollen sich neben ihrer Wohnfunktion durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und eine gute verkehrliche Einbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz“ auszeichnen.³

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

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



Quelle: eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,

³ Landesentwicklungsprogramm NRW § 24a Abs. 2

- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.⁴

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge beim Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁵

Im Rahmen der rechtlichen Vorgaben werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 1: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional), ▪ Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden einzelbetrieblichen Schutzes vor Konkurrenz, i. d. R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment.
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.), ▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, ▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, ▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen, ▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: eigene Darstellung

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städ-

⁴ Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

⁵ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

städtische Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁶

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁷

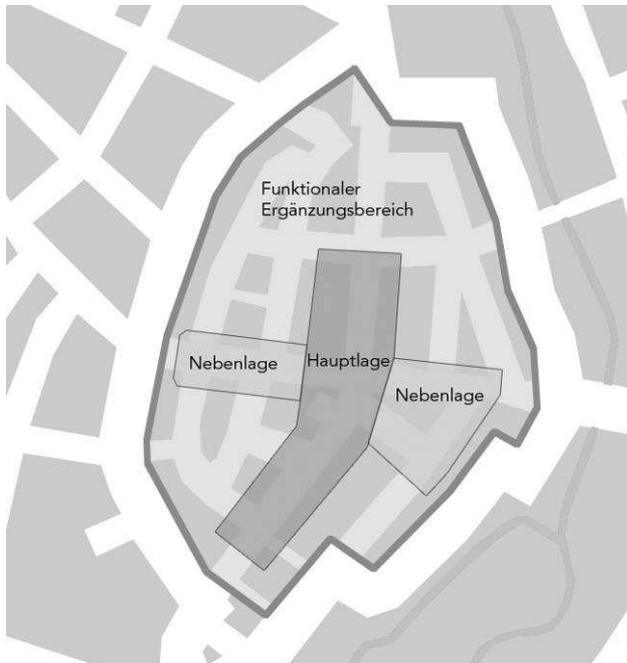
Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden (vgl. folgende Abbildung 2),

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

⁶ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist: vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

⁷ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Abbildung 2: Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung

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

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden können (etwa aufgrund noch nicht vorliegender Entwicklungsplanungen).⁸

⁸ Für den letztgenannten Fall wird empfohlen, die parzellenscharfe Abgrenzung letztlich in einem Planverfahren zur Bebauung der Entwicklungsfläche vorzunehmen.

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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

Landesentwicklungsprogramm NRW 2007

Der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen hat in seiner Sitzung vom 13.06.2007 eine Änderung des LEPro NRW verabschiedet, wodurch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben präziser als bisher gesteuert werden sollte. Zielsetzung ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung andererseits.

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf.⁹ Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup¹⁰ wurde die Zielqualität des LEPro NRW aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a LEPro NRW bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Zukünftig sollen Einzelhandelsbetriebe, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und sofern sie ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen, dem LEPro zufolge nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.¹¹ Des Weiteren beinhaltet das LEPro NRW folgende Aussagen, die bei der weitergehenden Bearbeitung des Einzelhandelskonzepts Beverungen berücksichtigt werden:

- Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch eine Gemeinde sind die zentrenrelevanten Leitsortimente nach der Anlage des LEPro NRW zu berücksichtigen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment können außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche, aufweist.

⁹ Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereiches vgl. auch Kapitel 2.2.

¹⁰ Vgl. VerFGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009.

¹¹ vgl. § 24 a LEPro NRW.

- Weitergehende Bestimmungen des LEPro NRW befassen sich u. a. mit einer Vermutungsregel zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben und mit Einzelhandel in raumbedeutsamen Großeinrichtungen.

Regionalplanerische Vorgaben

Die Stadt Beverungen liegt im Regierungsbezirk Detmold. Der derzeit geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt „Paderborn - Höxter“ aus dem Jahr 2008 beinhaltet folgendes regionalplanerische Ziel, welches bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen ist:

„In allen Kommunen ist eine ausreichende Nahversorgung der Wohn- und Mischgebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen (Grundversorgung) zu sichern“¹².

Für die regionalplanerische Beurteilung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels stützt sich die Bezirksregierung Detmold auf den § 24 a LEPro NRW.

Rahmenvorgaben durch den Einzelhandelserlass NRW

Der Einzelhandelserlass NRW dient den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO und soll für Investitionswillige, Grundstückseigentümer sowie den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen. Er konkretisiert die Regelungen des BauGB, der BauNVO, des LEPro NRW sowie der Regionalpläne.

Zielsetzung des Einzelhandelserlasses NRW ist, die Zentren als Arbeits-, Handels- und Wohnstandorte konsequent zu stärken, um für alle Bevölkerungsgruppen eine flächendeckende und wohnungsnah Versorgung auf möglichst kurzen Wegen zu gewährleisten. Dazu konkretisiert er § 24a LEPro NRW (Kern- und Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden).

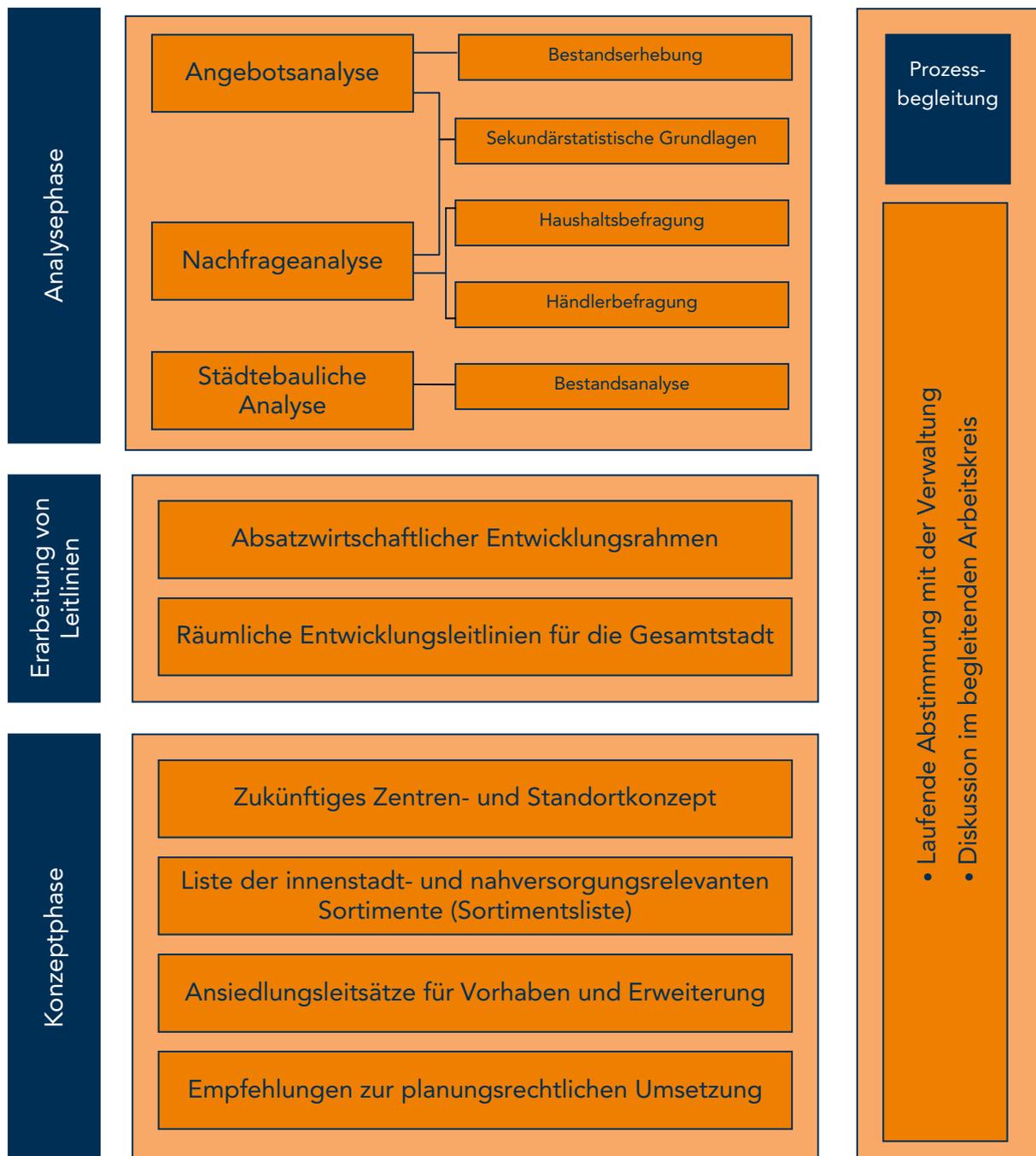
Der Einzelhandelserlass NRW betont die entscheidende Rolle der Gemeinde bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. So unterstützen gemeindliche Einzelhandelskonzepte sowie deren planungsrechtliche Umsetzung durch Bauleitpläne die Entwicklung der Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche beinhaltet dies auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und sonstigen Sonderstandorte (u. a. Großeinrichtungen gem. § 24a LEPro NRW) sowie die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente.

¹² vgl. Regierungsbezirk Detmold 2008: Der Regionalplan – Teilabschnitt Paderborn – Höxter.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen. Ergänzend wurde für die Nachfrageanalyse auf die Ergebnisse der Konsumentenbefragung des beverage marketing e. V. vom Mai 2010 zurückgegriffen.

Abbildung 3: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: eigene Darstellung

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

Tabelle 2: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Händlerbefragung	Haushaltsbefragung
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Befragung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut i. A. von Stadt + Handel
Zeitraum	15. und 16. KW 2011	15. und 16. KW 2011	15. KW 2011
Methode	flächendeckende Vollerhebung	flächendeckende Verteilung von Fragebögen (Rücklauf n = 18)	telefonische Befragung (n = 150)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Betriebe, städtebauliche Analyse	Angebotslücken, Umsatzherkunft, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Einzugsbereiche	Einkaufsort nach Sortiment

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

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

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

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹³ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

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

Bestandsanalyse Städtebau

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

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

Einzelhändlerbefragung

Die Befragung der Einzelhändler ist für das Einzelhandelskonzept der Stadt Beverungen von besonderer Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die weder allein durch die Bestandsaufnahme noch durch die Passanten- und Haushaltsbefragung ermittelt werden können. Die Befragungsbögen wurden flächendeckend in den Ortsteilen von Beverungen verteilt. Die Fragebögen waren halbstandardisiert und fragten sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität in Beverungen ab. Somit wurden neben statistischen

¹³ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

Kenngrößen wie Gründungsjahr des Betriebs, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf die Betriebsnamen anonymisiert¹⁴.

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 150 Bürgern geführt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Beverungen ist dabei für die Befragungsstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt. Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Beverungen selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse zwischen den Beverunger Ortsteilen ermittelt.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis zweimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Beverungen eingeladen:

Für Politik und Verwaltung Stadt Beverungen

- Bürgermeister der Stadt Beverungen
- Vertreter des Planungsamtes
- Mitglieder der Ratsfraktion der Stadt Beverungen

Für die Region:

- Vertreter des Kreis Höxter – Abteilung Bauen und Planen

Für den Einzelhandel:

- Vertreter des Einzelhandelsverbands Ostwestfalen-Lippe (Geschäftsstelle Paderborn)
- Vertreter des Stadtmarketings Beverungen e. V.

¹⁴ Es fand ein Rücklauf von 18 Bögen statt, so dass die Aussagen der Einzelhändler lediglich als Tendenzangabe gelten können.

- Vertreter der Werbegemeinschaft Beverungen e. V.
- Vertreter der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld (Zweigstelle Paderborn + Höxter)

An jeder Sitzung haben auch die zuständigen Vertreter des Gutachterbüros teilgenommen.

4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 Trends im Einzelhandel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Beverungen analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt. Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory Outlet Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z. B. im Bereich e-commerce, zu beobachten.
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 146 Mrd. Euro erwirtschaften.¹⁵

¹⁵ Vgl. EHI (2008): S. 199

Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.

- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,46 m² Verkaufsfläche.¹⁶ Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.
- **Entwicklungen auf der Nachfrageseite**

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

 - **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Im Jahr 2006 bildeten die Single-Haushalte mit einem Wert von 35 % den größten Teil der privaten Haushalte.¹⁷
 - **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel steigt der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung; zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Betagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann wichtiger wird, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
 - **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, wird dieses Einkommen nicht analog steigend im Einzelhandel ausgegeben. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.

¹⁶ Vgl. Website HDE 2010

¹⁷ Vgl. EHI (2008): S. 57

- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufes in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Der Erlebniseinkauf zeichnet sich durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre aus, beim Versorgungseinkauf hingegen stehen der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. In diesem Zusammenhang steht auch das so genannte one-stop-shopping, das dem Kunden durch Agglomerationen mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht, alle Waren an einem Einkaufsort zu besorgen, so dass Einkaufshäufigkeit und -aufwand reduziert werden können.

4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

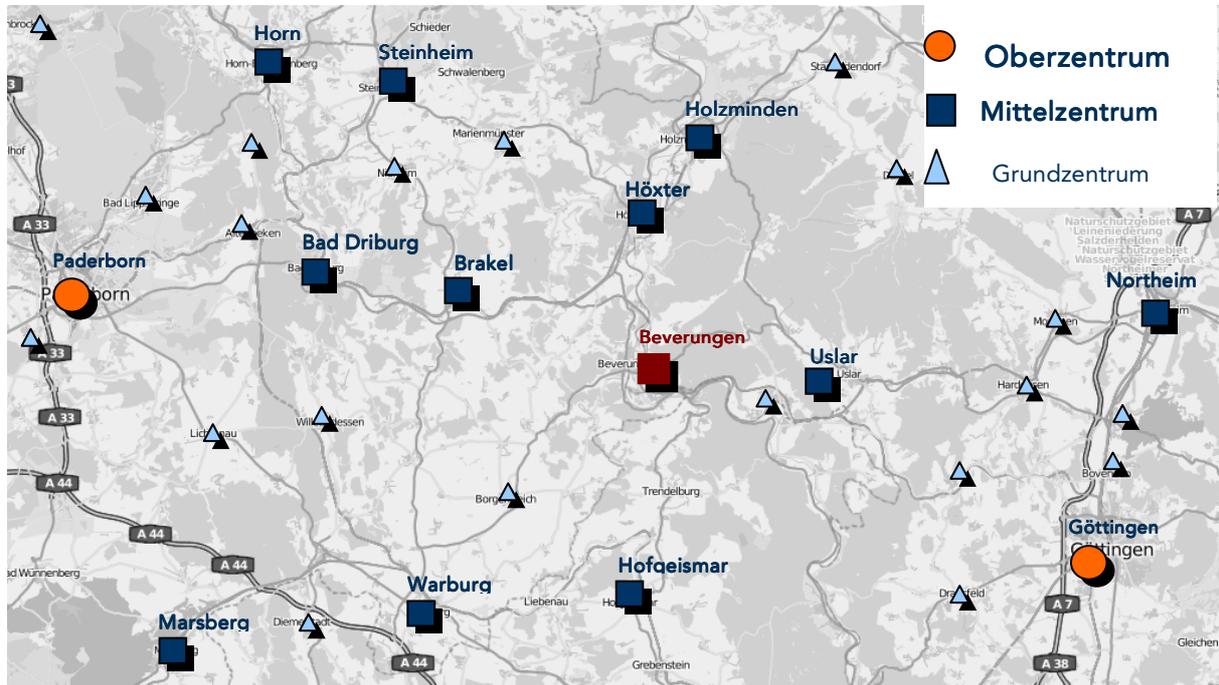
Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel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

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die Stadt Beverungen liegt im Kreis Höxter am östlichsten Rand Nordrhein-Westfalens an der Dreiländergrenze zu Niedersachsen und Hessen. In östlicher Richtung bildet die Weser die Stadtgrenze. Auf der gegenüberliegenden Flussseite befindet sich die niedersächsische Gemeinde Lauenförde.

Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalens wird der Stadt Beverungen die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die nächst gelegenen Mittelzentren sind Höxter, Warburg, Bad Driburg und Uslar. Die Oberzentren der Region sind Paderborn, Göttingen und Kassel.

Abbildung 4: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage von OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0, bearbeitet auf Basis LEP Nordrhein-Westfalen 1995; LROP Niedersachsen 2008, LEP Hessen 2000.

Die Stadt Beverungen setzt sich aus 12 Ortsteilen zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Beverungen 14.182 Einwohner¹⁸, davon leben rd. 47 % der Einwohner in der Kernstadt Beverungen, der damit den Siedlungsschwerpunkt der Stadt bildet. Der nächst größere Ortsteil, ist mit 1.818 Einwohnern Dalhausen, gefolgt von Amelunxen mit 1.164 Einwohner (vgl. folgende Tabelle). Alle weiteren Ortsteile weisen eine Bevölkerungszahl von weniger als 1.000 Einwohnern auf.

Das Stadtgebiet Beverungen ist im Verhältnis zur Einwohnerzahl mit 98 km² relativ groß, so dass die meisten Ortsteile mehrere Kilometer von der Kernstadt entfernt liegen. Der am weitesten von der Kernstadt entfernte Ortsteil ist mit einer Entfernung von rd. 10 Kilometer der Ortsteil Rothe. Dieser Ortsteil ist zudem mit 154 Einwohnern, der kleinste Ortsteil Beverungen.

¹⁸ Stadt Beverungen, Einwohnerzahlen Stand 28.02.2011

Tabelle 3: Die Bevölkerungsverteilung in Beverungen

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Kernstadt Beverungen	6.574	46,35
Amelunxen	1.164	8,21
Blankenau	286	2,02
Dalhausen	1.818	12,82
Drenke	396	2,80
Haarbrück	507	3,58
Herstelle	998	7,04
Jakobsberg	281	1,99
Rothe	154	1,08
Tietelsen	238	1,68
Wehrden	884	6,23
Würgassen	882	6,20
Summe	14.182	100

Quelle: Stadt Beverungen Bevölkerungsstatistik Stand 28.02.2011

Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt somit in der Beverunger Kernstadt, allerdings verteilt sich über die Hälfte der Bevölkerung auf die umliegenden 11 Ortsteile.

Abbildung 5: Siedlungsstruktur in Beverungen



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage der Stadt Beverungen, 2011

Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Beverungen wird über die Fernstraßen B83, B241 und die B252 an die umliegenden Ortschaften und die BAB44 angebunden. Die Anschlussstelle liegt rd. 30 Kilometer von der Kernstadt Beverungen entfernt.

Beverungen ist durch den Haltepunkt Beverungen-Wehrden an das Regionalbahn-Netz der Deutschen Bahn angebunden. Für Fahrten außerhalb des Kreises Höxter sind der Hauptbahnhof Paderborn und die Bahnhöfe Warburg und Altenbeken in Richtung Aachen, Münster, Hannover und Leipzig die nächsten Verbindungen an das überregionale Netz. Weitere Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs, wie die Buslinien, werden über den NPH, Nahverkehrsverbund Paderborn/Höxter, gestellt.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Das Mittelzentrum Beverungen ist geprägt durch die ländliche Lage in Ostwestfalen. Die Stadt verfügt mit zwei Bundesstraßen über eine leistungsstarke Anbindung an die umliegenden Grund- und Mittelzentren. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus,

dass Beverungen als Einzelhandelsstandort mit den benachbarten Oberzentren Paderborn, Göttingen und Kassel sowie den benachbarten Mittelzentren Höxter, Brakel, Uslar und Warburg ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld aufweist, die zum Teil eine höhere Bevölkerungszahl aufweisen.

Die verkehrliche Anbindung Beverungens an das Autobahnnetz ist durch die 30 Kilometer südlich gelegene Anschlussstelle der BAB 44 gewährleistet. An das Schienenpersonennahverkehr (SPNV) ist Beverungen durch eine Anschlussstelle im Ortsteil Wehrden angeschlossen. Für den Großteil der Bevölkerung ist allerdings die Anschlussstelle in benachbarten niedersächsischen Gemeinde Lauenförde näher gelegen.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebietes bildet die Kernstadt Beverungen. Fast die Hälfte der Beverunger Bevölkerung ist dort ansässig. Gleichwohl ist die die restliche Bevölkerung auf die anderen 11 Ortsteile Beverungens verteilt, so dass sich insgesamt eine recht disperse Siedlungsstruktur für Beverungen ergibt.

4.3 Angebotsanalyse

Die insgesamt 138 Einzelhandelsbetriebe in Beverungen verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 35.770 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 1999 (GMA 1999) um 29 Betriebe gesunken. Die Gesamtverkaufsfläche in Beverungen ist jedoch im selben Zeitraum um rd. 5.200 m² gestiegen (vgl. folgende Tabelle)¹⁹.

¹⁹ Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Beverungen

	Einzelhandelskonzept 1999 GMA	Einzelhandelskonzept 2011 Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe*	167	138
Gesamtverkaufsfläche* (VKF)	30.520 m ²	35.770 m ²
VKF je Einwohner	rd. 1,9 m ²	rd. 2,5 m ²

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; *ohne Leerstand: VKF-Angaben gerundet; Einwohnerdaten der Stadt Beverungen (Stand 28.02.2011); GMA 1999: Einzelhandelsstrukturuntersuchung im Auftrag der Stadt Beverungen in Kooperation mit der Beverunger Werbegemeinschaft

Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt 1,46 m² VKF zur Verfügung.²⁰ In Beverungen entfallen mit 2,5 m² Verkaufsfläche auf jeden Einwohner. Beverungen verfügt damit über eine höhere Verkaufsflächenausstattung als der Bundesdurchschnitt. Auch in Hinblick auf die Funktion als Mittelzentrum, die i. d. R. > 2,0 m² VKF/ EW aufweisen, kann für Beverungen demnach eine gute Verkaufsflächenausstattung verzeichnet werden.

Der Einzelhandelsbestand in den einzelnen Stadtbezirken nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächengrößen wird in der nachstehenden Tabelle 5 dargestellt.

²⁰ Vgl. Website HDE 2010

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen

	Amelunxen	Beverungen	Dalhausen	Herstelle	Sonstige Ortsteile Beverungen
Einwohner (02/2011)	1.164	6.574	1.818	998	2.073
Anzahl der Betriebe*	5	101	14	7	11
Anteil	4 %	73 %	10 %	5 %	8 %
Verkaufsfläche (in m ²)*	270 m ²	32.300 m ²	1.320 m ²	850 m ²	1.070 m ²
Anteil	1 %	90 %	4 %	2 %	3 %

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; VKF-Angaben gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen; *ohne Leerstand

Das vielfältigste Einzelhandelsangebot ist mit 101 Betrieben in der Kernstadt Beverungen zu finden. Der Ortsteil Dalhausen verfügt mit 14 Betrieben über die zweithöchste Anzahl von Einzelhandelsbetrieben. In den übrigen Ortsteilen ist die Einzelhandelsausstattung als eher gering zu bewerten und nimmt einen geringen Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein. Die Kernstadt Beverungen nimmt damit insgesamt den relativen und absoluten Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes in Beverungen ein.

Die Zentren (Innenstadtzentrum Beverungen und Nahversorgungszentrum Dalhausen) vereint mit einer Zahl von 80 Betrieben die meisten Einzelhandelsbetriebe (58 %), allerdings weisen sie nur 41 % der Gesamtverkaufsfläche auf. Mit 19 % der Betriebe und einem gleichen Verkaufsflächenanteil wie die Zentren (41 %) erlangen die städtebaulich nicht integrierten Lagen gleichzeitig ein deutliches Gewicht.

Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentrale Versorgungs- bereiche Beverungen	Integrierte Streulagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl Einzelhandels- betriebe* (138)	80	32	26
Anteil gesamt	58 %	23 %	19 %
Verkaufsfläche in m ² * (35.770 m ²)	14.440	6.570	14.760
Anteil	41 %	18 %	41 %

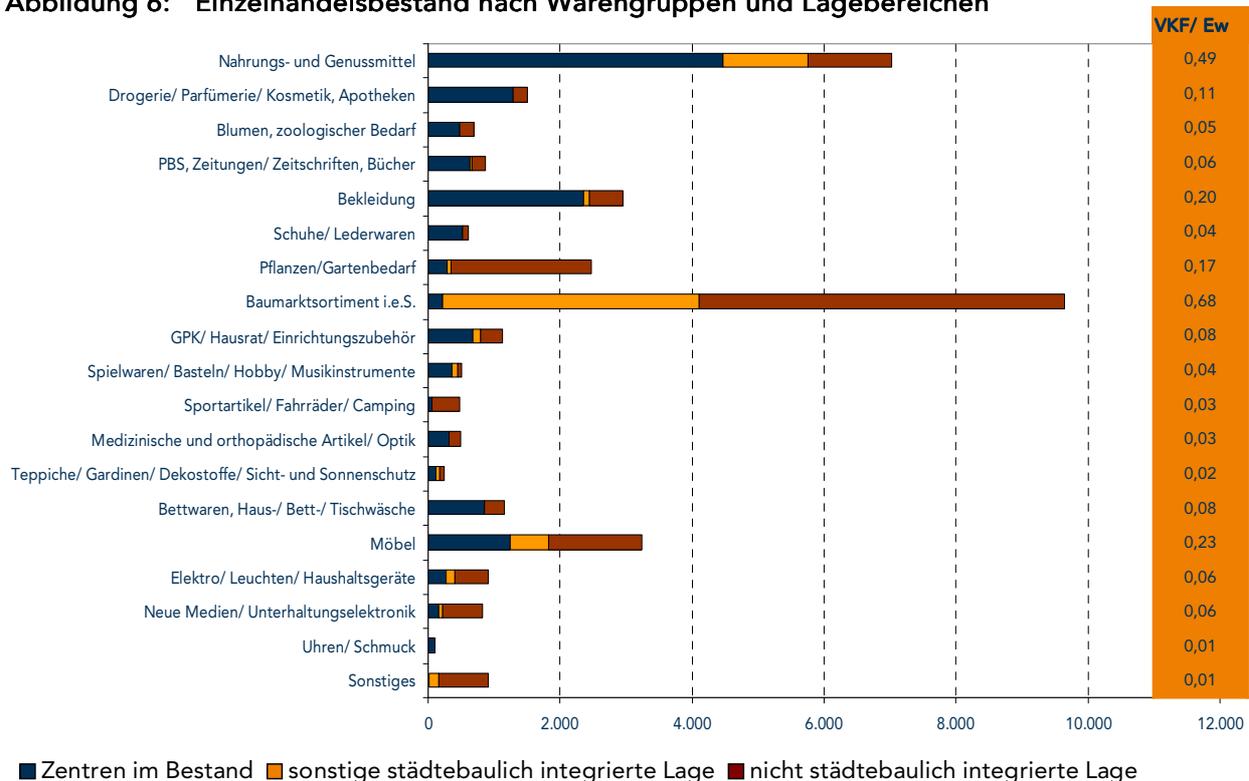
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011, VKF-Angaben gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen; *ohne Leerstand

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes (vgl. nachfolgende Abbildung 6) fällt insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Baumarktsortiment i. e. S. auf, gefolgt vom Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel. Der Verkaufsflächenbestand im Bereich Nahrungs und Genussmittel ist mit 0,49 m² je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,40 m²) in Beverungen überdurchschnittlich²¹.

Insgesamt wird ein Ungleichgewicht in der Verteilung der Verkaufsfläche deutlich. Die Standortbereiche in städtebaulich nicht integrierten Lagen, die im Idealfall das Angebot des Innenstadtzentrums durch Sortimentsgruppen ergänzen sollten, die dort nicht sinnvoll untergebracht werden können (z. B. Möbel), weisen in Beverungen einen erheblichen Teil der Verkaufsfläche auf. Insbesondere am Standortbereich Blankenauer Straße werden ebenfalls Sortimente angeboten, die wie Nahrungs- und Genussmittel oder Bekleidung zu den zentrenprägenden Sortimenten zählen (vgl. nachfolgende Abbildung). Auch Elektro-/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien (Unterhaltungselektronik/PC/Telekommunikation) und Sportartikel erreichen in den städtebaulich nicht integrierten Lagen hohe Verkaufsflächenanteile.

²¹ Für die bundesdeutsche durchschnittliche Verkaufsflächen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel werden je nach Quelle leicht unterschiedliche Daten angegeben: EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln (0,395 m² VKF/ EW); Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland 2009, Institut für Immobilienwirtschaft, Hamburg 2009 (0,416 m² VKF/ EW). Für die weitere Berichtsbearbeitung wird ein Durchschnittswert von rd. 0,4 VKF/ EW verwendet.

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011, VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Im Ergebnis deutet die Angebotsverteilung auf deutliche Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des Stadtgebietes zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – vor allem dem Innenstadtzentrum Beverungen – und den Standortbereichen in städtebaulich nicht integrierten Lagen hin. Vor dem Hintergrund einer unmittelbaren Lage zu weiteren Mittelzentren und Oberzentren ist zugleich auch auf regionaler Ebene von einem starken Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte auszugehen.

4.4 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH) zurückgegriffen.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse aus Beverungen heraus dargestellt werden, so dass u. a. die lokale Einkaufsorientierung branchenspezifisch angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Beverungen durch Kunden und Händler. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage einer

Konsumentenbefragung des Beverungen marketing e. V. 2010 und einer Händlerbefragung im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beverungen.

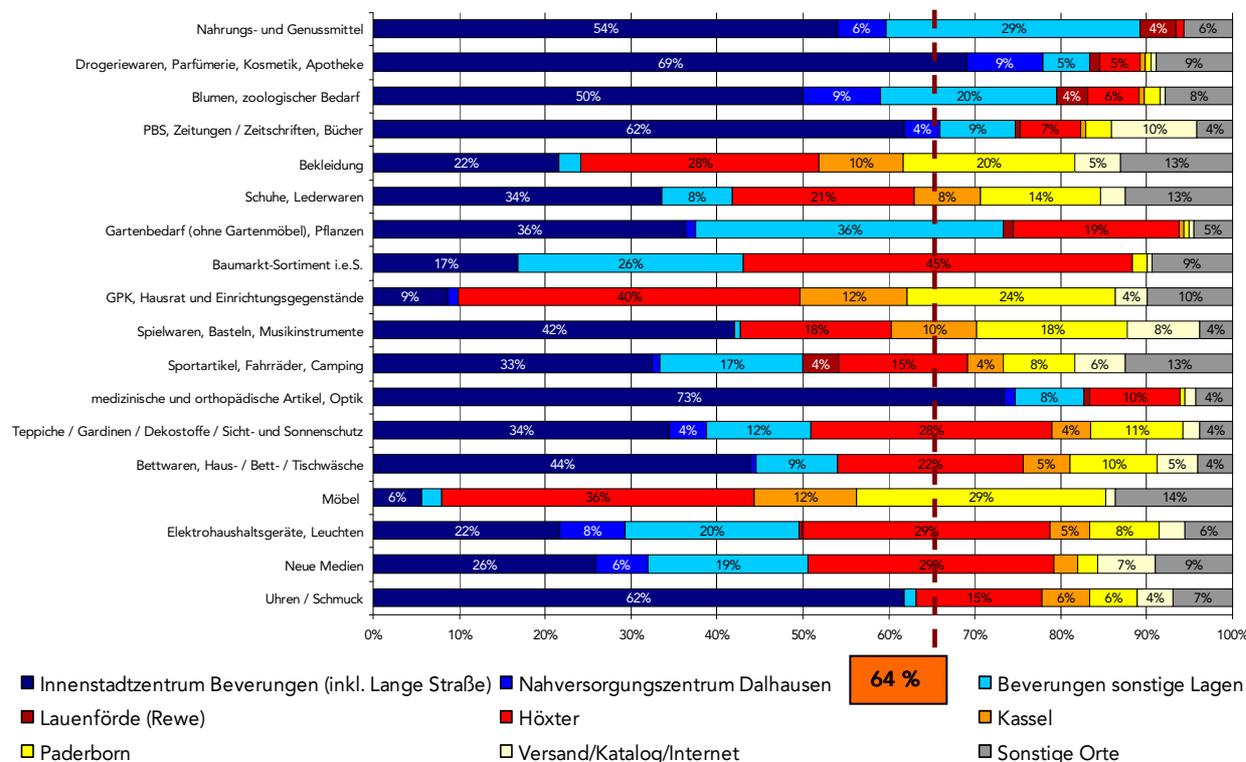
4.4.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Die Stadt Beverungen verfügt gemäß BBE über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rund 93,2. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 weist Beverungen eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft auf.

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

Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung; im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sog. lokale Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Lokale Einkaufsorientierung in Beverungen



Quelle: Haushaltsbefragung 04/2011; n = 150

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Beverunger Kaufkraft in andere Gemeinden fließt, zum Beispiel in das nächst gelegene Oberzentrum Paderborn und das Mittelzentrum Höxter. Der Umfang der lokalen Einkaufsorientierung variiert zwischen den untersuchten Warengruppen. Über alle Warengruppen beträgt die durchschnittliche lokale Einkaufsorientierung 64 %.

Es wird deutlich, dass Beverungen bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen kann: Bei den Warengruppen Backwaren, Fleischwaren, Getränke sowie sonstige Nahrungs- und Genussmittel liegt sie durchweg weit über 80 %. Auch bei den übrigen kurzfristigen Warengruppen liegt sie bei rd. 80 %

Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot im Mittelzentrum Höxter zu einem Kaufkraftabfluss in erwartungsgemäßer Größenordnung. Die Stadt Höxter erzielt in den Warengruppen Bekleidung (28 %), Baumarktsortiment i. e. S. (45 %), Möbel (38 %) sowie Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten und Neue Medien (jeweils 29 %) nennenswerte Nachfrageanteile aus Beverungen.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfs liegt die lokale Einkaufsorientierung trotz der starken regionalen Konkurrenz vielfach noch über 50 %, so z. B. in den Warengruppen Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik, Uhren/ Schmuck oder Bettwaren, Haus- / Bett- / Tischwäsche.

Der Verkauf via Internet oder Katalog fällt erfahrungsgemäß (und so auch in Beverungen) bei einzelnen Sortimenten wie etwa Spielwaren, Basteln und Musikinstrumenten oder Zeitungen/Zeitschriften und Bücher ins Gewicht, stellt aber keinen atypischen Wert dar²².

4.4.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²³ im Beverunger Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Beverungen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

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

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 75,6 Mio. € brutto pro Jahr ermitteln. Gut die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. Tabelle 7). Rd. ein Viertel des Umsatzes entfällt auf je auf mittelfristige Bedarfsgüter und langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 115 %.²⁴ Gegenüber dem Erhebungszeitraum 1999 (Zentralität: 97 %) ist demnach eine klar erkennbare Steigerung des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen.²⁵ Der Zentralitätswert von 115 % kann insgesamt für ein Mittelzentrum der Größe Beverungen als angemessen bewertet werden.

²² Der Umsatz im Onlinehandel betrug 2009 rd. 15,4 Mrd. €, die Durchschnittsausgaben pro Deutschem betrug 354 €. Beliebtestes online gekauftes Produkt sind Bekleidung, Schuhe, Medien (Bücher, CDs, DVDs) (vgl. DerHandel. E-Commerce vom 28.07.2009, online unter: www.derhandel.de/news).

²³ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

²⁴ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

²⁵ Vgl. GMA 1999: Einzelhandelsuntersuchung im Auftrag der Stadt Beverungen in Kooperation mit der beverunger Werbegemeinschaft. Köln

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

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	7.020	30,42	27,1	112 %	0,49
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.520	4,8	4,1	118 %	0,11
Blumen, zoologischer Bedarf	690	1,5	1,4	105 %	0,05
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	880	2,7	2,4	112 %	0,06
kurzfristiger Bedarfsbereich	10.110	39,5	35,1	113 %	0,71
Bekleidung	2.940	4,9	5,5	89 %	0,21
Schuhe/Lederwaren	600	1,2	1,4	85 %	0,04
Pflanzen/Gartenbedarf	2.470	2,0	1,1	182 %	0,17
Baumarktsortiment i.e.S.	9.650	7,8	6,2	127 %	0,68
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.130	1,1	0,8	132 %	0,08
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	510	1,3	1,4	93 %	0,04
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	480	1,3	1,0	128 %	0,03
mittelfristiger Bedarfsbereich	17.780	19,6	17,4	113 %	0,13
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	490	1,9	1,0	201 %	0,03
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	240	0,5	0,8	70 %	0,02
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.150	1,9	0,7	280 %	0,08
Möbel	3.240	2,5	3,5	72 %	0,23
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	910	2,1	1,7	122 %	0,06
Neue Medien	830	5,3	4,4	121 %	0,06
Uhren/Schmuck	110	0,7	0,6	121 %	0,01
Sonstiges	910	1,6	0,5	334 %	0,06
langfristiger Bedarfsbereich	7.880	16,5	13,0	127 %	0,56
Gesamt	35.770	75,6	65,5	115 %	2,52

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2011; Kaufkraftzahlen BBE 2010; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik, GMA 1999: Einzelhandelsstrukturuntersuchung

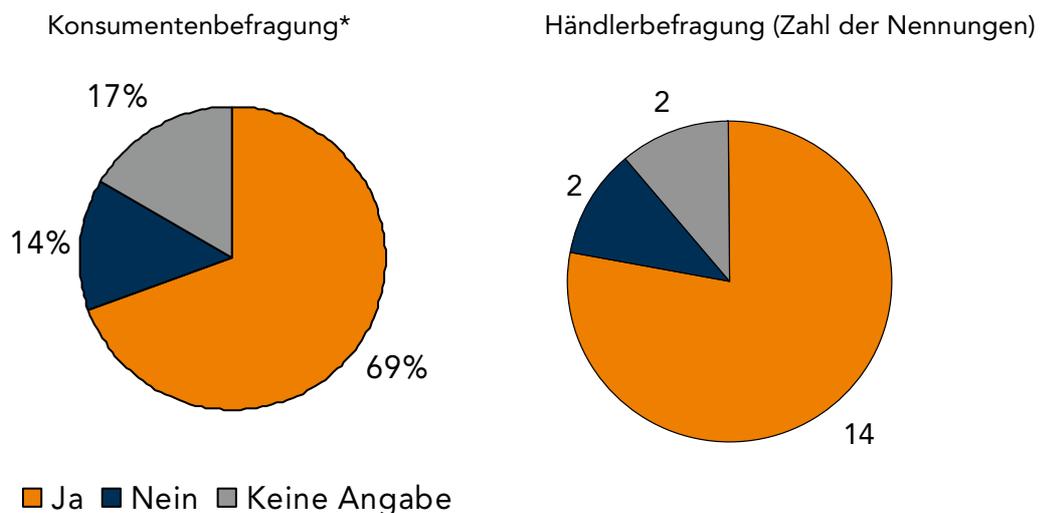
Beverungen kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 113 % erreichen. Auch in den übrigen Bedarfsgruppen sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. So wird im mittelfristigen Bedarfsbereich eine durchschnittliche Zentralität von 113 % erreicht wobei sich je nach Warengruppe Spannweiten von bspw. 182 % (Pflanzen/Gartenbedarf) und 85 % (Schuhe/Lederwaren) ergeben. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei 127 %.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage u. a. zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5.1 daher vertieft aufgegriffen.

4.4.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

In der Konsumentenbefragung des Beverungen marketing e. V. und in der Einzelhändlerbefragung wurden neben den Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Beverungen ab.

Abbildung 8: Vermisste Angebote in Beverungen



Quelle: Händlerbefragung Stadt + Handel 04/2011 Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“ Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen, n=18; *Konsumentenbefragung Beverungen marketing e.V. 05/2010; n = 256 Frage: Gibt es Sortimente [Angebote], die Sie in Beverungen vermissen

Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer Artikel oder Angebote in Beverungen vermisst (rd. 70 %) und mit der gesamtstädtischen Angebotssituation daher nicht vollends zufrieden ist. Welche Angebote im Detail vermisst werden veranschaulicht die Tabelle 8.

Tabelle 8: Vermisste Angebote in Beverungen im Detail (häufigste Nennung)

Konsumentenbefragung	Antworten (Nennungen)	Händlerbefragung	Antworten (Nennungen)
Bekleidung	95	Bekleidung	6
Haushaltswaren	86	GPK/Hausrat, Einrichtungszubehör	5
Elektroartikel	22	Nahrungs- und Genussmittel	3
Lederwaren	19	Kaufhaus/Warenhaus	3
Schuhe	16	Schuhe/Lederwaren, Möbel, Baumarktsortiment i. e. S.	je 1

Quelle: Händlerbefragung Stadt + Handel 04/2011 Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“ Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen, n=18; *Konsumentenbefragung beverunger marketing e.V 05/2010; n = 256 Frage: Gibt es Sortimente [Angebote], die Sie in Beverungen vermissen

Zu den vermissten Artikeln zählt in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung/Wäsche die von rd. 30 % der Befragten beider Befragungen genannt wird. Mit relativ geringem Abstand folgt der Wunsch nach mehr Angebot des Sortiments GPK, Hausrat, Einrichtungsgegenstände bzw. Haushaltswaren (rd. 30 %). Von Seiten der Kunden wird des Weiteren ein besseres Angebot in den Sortimentsgruppen Elektroartikel, Lederwaren und Schuhe gewünscht.

Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 6.1 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen somit einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

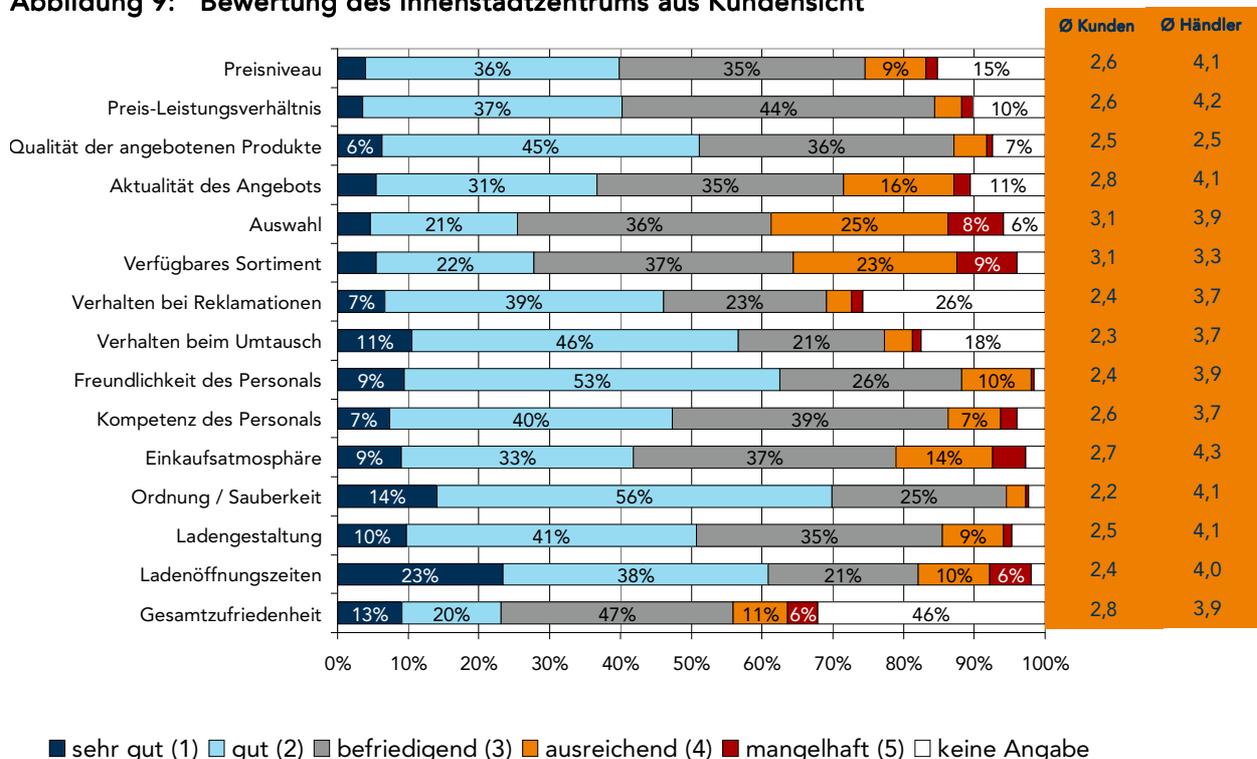
Bewertung des Innenstadtzentrums aus Sicht der Kunden und Einzelhändler

Im Folgenden soll ein genauerer Blick auf das Innenstadtzentrum Beverungens geworfen werden. Die Attraktivität des Innenstadtzentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren aus Kundensicht mitbestimmt:

- die Zufriedenheit mit der Vielfalt und Qualität des Warenangebotes
- der Ordnung/ Sauberkeit/ die Einkaufsatmosphäre
- Kundenfreundlichkeit

Die folgenden Darstellungen basieren z. T. auf Ergebnissen der Konsumentenbefragung des beverungen marketing e.V. vom Mai 2010. Die Befragung endete stets mit einer Befragung zur Gesamtzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum.

Abbildung 9: Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht



Quelle: Händlerbefragung Stadt + Handel 04/2011 n=18, Konsumentenbefragung beverungen marketing e.V. 05/2010 Frage: n=256

Die Abbildung 9 verdeutlicht die Einstellungen der Beverunger Haushalte zu ihrem Innenstadtzentrum. Auf den ersten Blick überwiegen zwar die positiven Äußerungen, gleichwohl ist aus verschiedenen Äußerungen auch Handlungsbedarf abzulesen.

Die Auswahl des Warenangebots in Beverungen wurde nur von rd. 25 % der Befragten als gut oder sehr gut bewertet. Die meisten bewerteten die Angebotsauswahl als befriedigend (36 %) und sogar 25 % als nur ausreichend, was sich auch in einer durchschnittlichen Benotung von 3,1 widerspiegelt. Die befragten Händler bewerteten die Angebotsauswahl kritischer und Vergaben mit der Durchschnittsnote von 3,9 nur eine insgesamt ausreichende Note. Bezüglich der Qualität, des Preis-Leistungsverhältnisses und der Waren sind die Befragungsteilnehmer überwiegend zufrieden.

Als weiterer Attraktivitätsfaktor wird für die Innenstadt mit der Aufenthaltsqualität abgefragt, inwieweit das Stadtzentrum zum Bummeln und Verweilen einlädt. Nur eine ansprechende Atmosphäre und ein sauberes und ordentliches Innenstadtzentrum laden Kunden ein, dort über eine längere Zeit zu verweilen. Insbesondere der Punkt Ordnung und Sauberkeit wird von den meisten Beverungern (56 %) als gut bewertet und von 14 % als sehr gut empfunden. Nur rd. 1 % der Befragten bewertete die Innenstadt diesbezüglich als

mangelhaft, so dass sich für diesen Bereich mit einer Durchschnittsnote von 2,2 die beste Bewertung ergibt.

In Hinblick auch die Einkaufsatmosphäre ergibt sich ein etwas anderes Bild. Nur rd. 33 % der Befragten bewertete die Einkaufsatmosphäre als gut und rd. 9 % als sehr gut. Der Großteil (39 %) bewertet diese als befriedigend und die übrigen Befragten als ausreichend (14 %) oder mangelhaft (7 %). Die befragten Händler bewerteten die abgefragten Aspekte wesentlich kritischer und gaben sowohl für die Einkaufsatmosphäre (Durchschnittsnote 4,3) als auch für Ordnung/ Sauberkeit (Durchschnittsnote 4,1) nur eine ausreichende Benotung.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Kundenfreundlichkeit, die über die Fragen zum Verhalten bei Reklamation oder Umtausch sowie zur Freundlichkeit und Kompetenz des Personals abgefragt wurde. Insgesamt wurden alle abgefragten Kriterien im Durchschnitt von den Kunden mit gut bewertet. Eine leichte Abweichung ergibt sich nur bei der Bewertung der Kompetenz des Personals, dass mit der Durchschnittsnote 2,6 bewertet wurde.

Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt, bewerteten die meisten befragten Haushalte das Innenstadtzentrums als befriedigend (47 %). Insgesamt 13 % gaben ein sehr gutes Gesamturteil ab und 20 % ein Gutes. Nur 6 % bewerteten die Innenstadt als mangelhaft und 11 % als ausreichend. Interessant an dieser Stelle ist, dass insgesamt 46 % kein Gesamturteil zur Beverungen Innenstadt abgaben. Es kristallisiert sich insgesamt eine recht positive Kundenzufriedenheit im Bereich der Kundenfreundlichkeit, Ordnung und Sauberkeit heraus. In den Teilaspekten Angebot und Warenvielfalt kann die Attraktivität noch erhöht werden.

4.5 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelszentren hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Beverungen einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition der sog. zentralen Versorgungsbereiche in Beverungen, also insbesondere des Innenstadtzentrums und des untergeordneten Nahversorgungszentrums Dalhausen – und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* der Zentren wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 6).

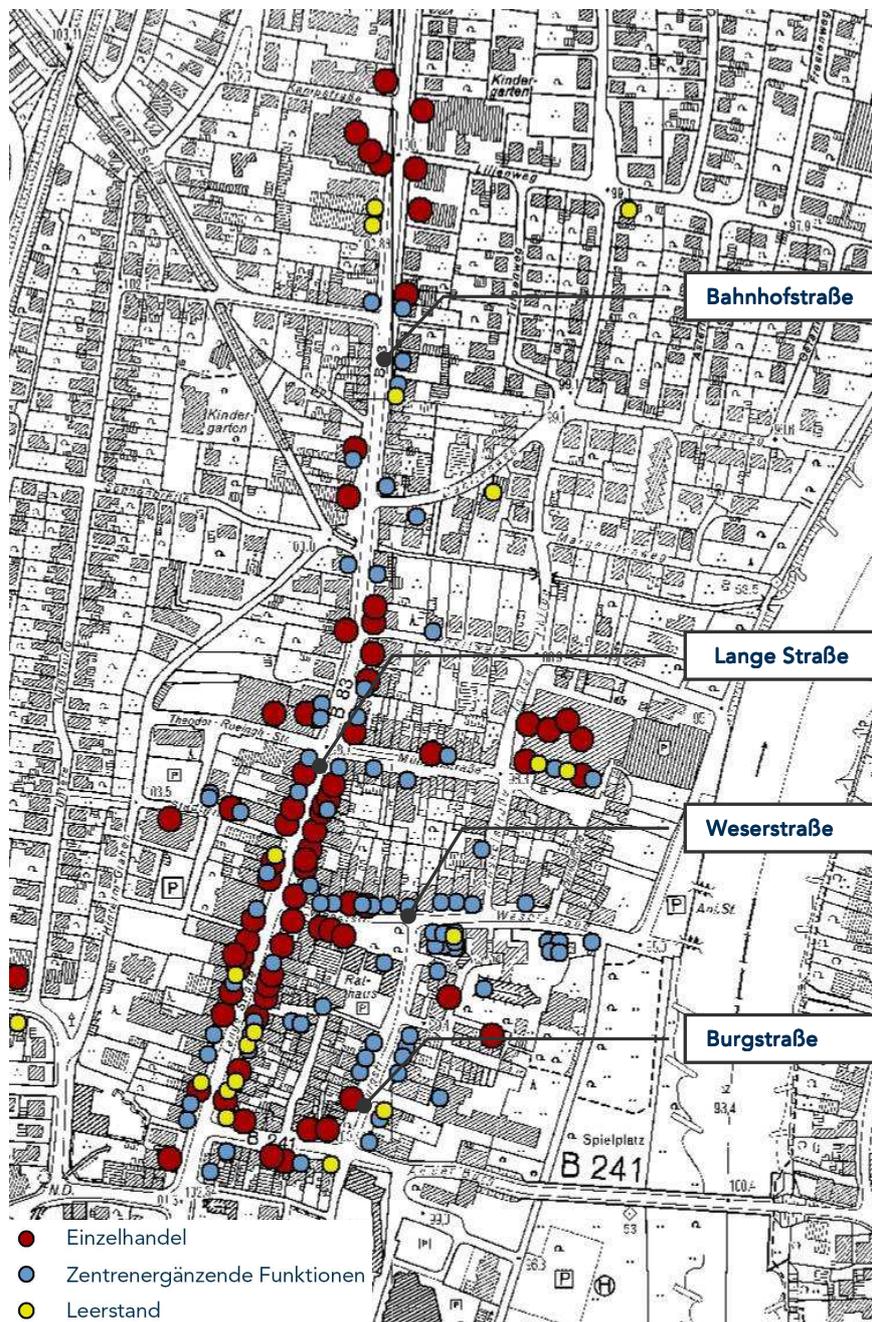
4.5.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum Beverungen liegt in der Kernstadt Beverungen, die mit 6.574 Einwohnern gleichzeitig den siedlungsstrukturellen Schwerpunkt der Stadt bildet. Das Innenstadtzentrum ist mit 72 Einzelhandelsbetrieben und 38 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Das Zentrum verfügt über eine Vielfalt unterschiedlicher Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist überwiegend von Wohnbebauung umschlossen und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Ortsdurchfahrt Lange Straße und Bahnhofstraße. Des Weiteren beinhaltet es die historisch gewachsene Altstadt (Weserstraße/Burgstraße) sowie einen den Marktplatz an der Weserstraße.

Abbildung 10: Innenstadtzentrum Beverungen (Nutzungsbestand)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen

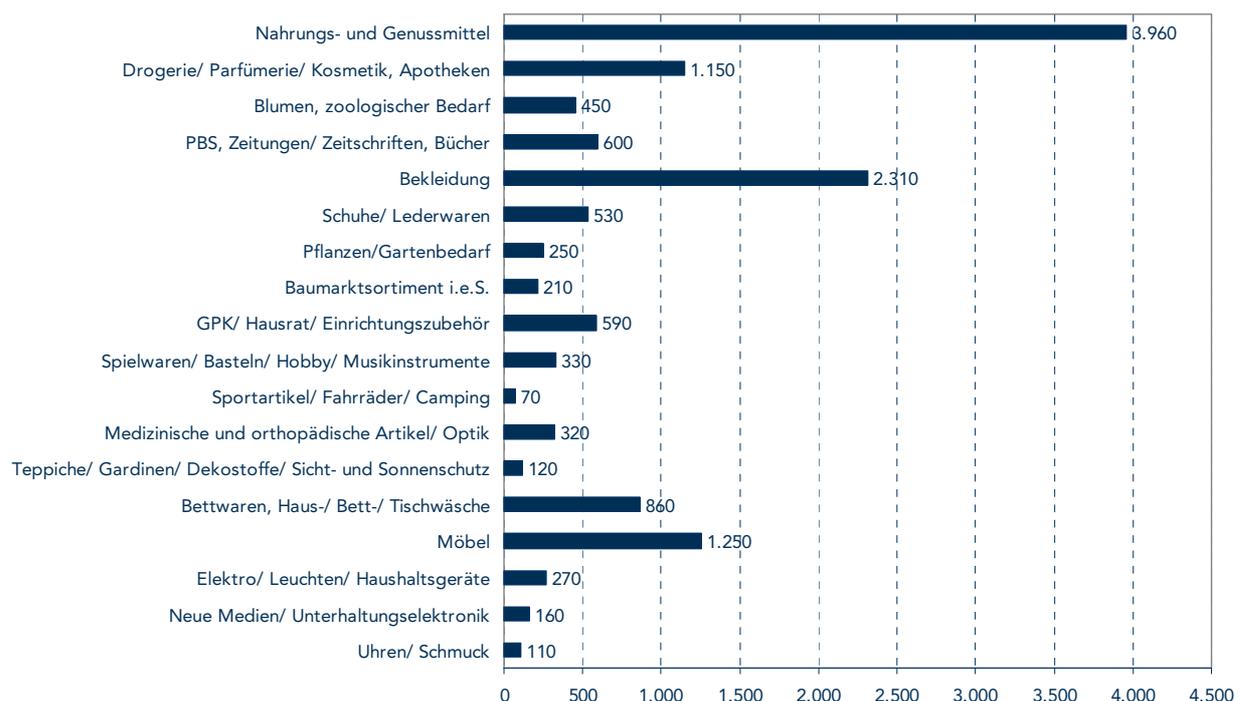
Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung über die zentralen Hauptverkehrsstraßen Beverungen (B 83) und die B 241, die Beverungen mit dem Umland verbinden. Zudem tragen weitere Kreis- und Landesstraßen zur überörtlichen verkehrlichen Anbindung des Innenstadtzentrums bei. Die nächste Autobahnanschlussstelle an die BAB 44 befindet sich rd. 30 km südwestlich bei Warburg.

Beverungen ist durch den Bahnhofpunkt Beverungen-Wehrden an das Regionalbahn Netz der Deutschen Bahn angebunden. Für Fahrten außerhalb des Kreises Höxters sind der Hauptbahnhof Paderborn und die Bahnhöfe Warburg und Altenbeken in Richtung Aachen, Münster, Hannover und Leipzig die nächsten Verbindungen an das überregionale Netz. Weitere Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs, wie die Buslinien, werden über den NPH, Nahverkehrsverbund Paderborn/Höxter, gestellt. Der zentrale Busbahnhof befindet sich im Innenstadtzentrum, so dass das Zentrum per Bus gut erreichbar ist.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 4.000 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Bekleidung im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 2.300 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 70 m² und 1.200 m² (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum

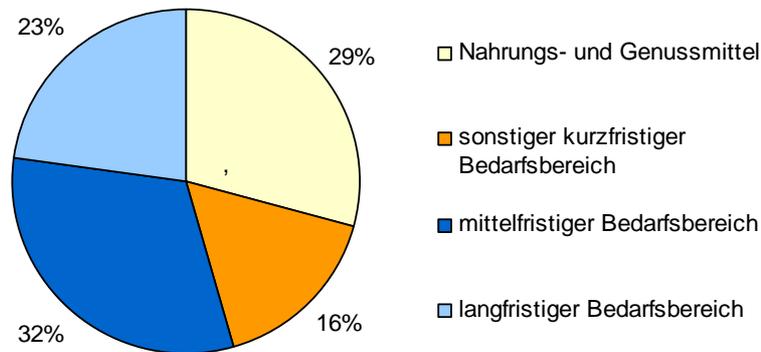


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. Abbildung 12). Dieses Angebot wird neben Nahrungs- und Genussmittel im kurzfristigen Bedarfsbereich durch das Sortiment Bekleidung im mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt. Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. einem Fünftel der Gesamtverkaufsfläche angeboten. Der

langfristige Bedarfsbereich (23 %) wird durch die Warengruppe Möbel und Bettwaren, Haus-/Bett—und Tischwäsche geprägt.

Abbildung 12: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 04/2011

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Funktion als Mittelzentrum insgesamt als angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit rd. der Hälfte der Verkaufsflächen – davon wiederum rd. die Hälfte Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

Magnetbetriebe und Kundenläufe

Die Lebensmittelbetriebe MiniPreis und Rewe bilden die größten Betriebe in der Innenstadt. Zusammen mit dem Modehaus Schwager, dem Drogeriefachmarkt Rossmann, dem Bekleidungsmarkt Takko und dem Schuhfachmarkt Deichmann bilden diese im Wesentlichen die Hauptmagneten im Innenstadtzentrum Beverungen. Diese Betriebe prägen nicht nur die Struktur des Innenstadtzentrums sondern sind wesentliche Frequenzbringer für dieses.

Tabelle 9: Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum

Betriebsname	Hauptsortiment
Rewe	Nahrungs- und Genussmittel
MiniPreis	Nahrungs- und Genussmittel
Modehaus Schwager	Bekleidung
Rossmann	Drogerieartikel
Takko	Bekleidung
Deichmann	Schuhe/ Lederwaren

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011

Ein Kundenlauf ergibt sich insbesondere entlang der Langen Straße, an der die meisten Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzenden Funktionen angesiedelt sind. Insbesondere in den Bereichen Burgstraße und Weserstraße sind weitere Kundenläufe, die der Langen Straße allerdings untergeordnet sind. An der Weserstraße befindet sich der Marktplatz, der eine attraktive Platzsituation vor dem Beverunger Rathaus bietet.

Die axiale Struktur des Hauptlaufs entlang der Langen Straße bildet aktuell einen deutlichen Angebotsschwerpunkt und ist demnach die Hauptlage des Innenstadtzentrums. Rundläufe ergeben sich für die Kunden primär im Bereich Weserstraße und Burgstraße, wo gerade die Gastronomie und die Verwaltungseinrichtungen eine verbindende Funktion darstellen und zusammen den funktionalen Ergänzungsbereich zur Hauptlage ausbilden. (vgl. Abbildung 15).

In der Nebenlage an der Bahnhofstraße befinden sich ergänzende Fachmärkte mit Bekleidung und Schuhen im Hauptsortiment (Takko und Deichmann).

Trotz der unstreitig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die großen wie auch kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst – wie oben bereits dargestellt – zusätzlich Magnetfunktionen. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen und der Busbahnhof als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen.

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes

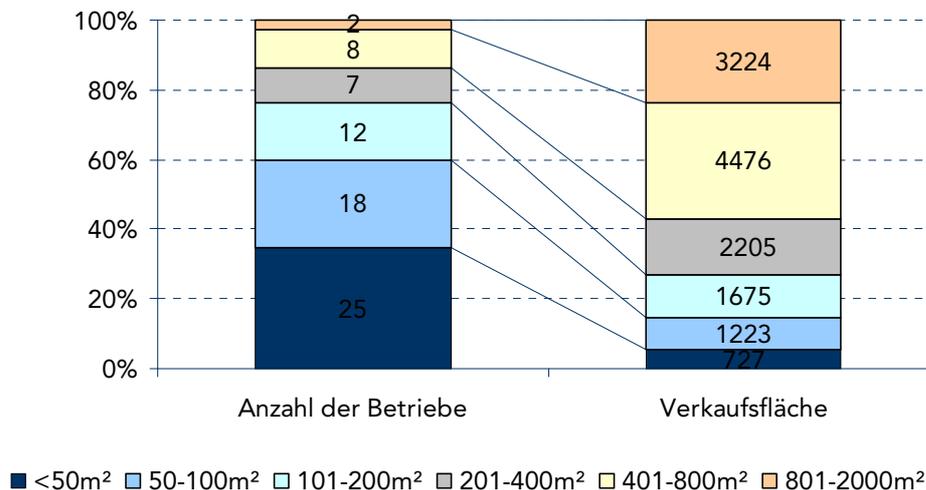
72 Einzelhandelsbetriebe stellen schon aufgrund der reinen Anzahl ein gutes Angebot dar, das einen Versorgungseinkauf gewährleistet und zu einem gewissen Shopping-Erlebnis führt.

Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen bietet das Innenstadtzentrum insgesamt eine Angebotsvielfalt. In nahezu allen Warengruppen findet der Kunde Einzelhandelsbetriebe, die dieses als Hauptwarengruppe anbieten. So gibt es zum Beispiel acht Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung und 13 der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auch in Warengruppen, die zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, findet der Kunde im Innenstadtzentrum Einzelhandelsbetriebe (z. B. mit der Hauptwarengruppe Baumarktartikel und Möbel).²⁶

Verkaufsflächenstruktur

86 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m². Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis > 2000 m²) sind im Innenstadtzentrum Beverungens mit insgesamt nur 14 % vertreten.

Abbildung 13: Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte grundsätzlich städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Innenstadtzentrums.

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

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen

²⁶ Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: die Einzelhändler komplettieren in der Regel ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente.

- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen²⁷
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann

Diesen Problemen steht das Beverunger Innenstadtzentrum nur partiell gegenüber. Die größten Magnetbetriebe sind zwar lediglich der Lebensmittelbetrieb Rewe an der Langen Straße und der MiniPreis in den Poelten, gleichwohl können die Betriebe entlang des Hauptlaufs an der Frankfurter Straße und an der Bahnhofstraße ebenfalls ein gewisses Gewicht ausbilden.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.²⁸

In Beverungen wurden neben 138 Einzelhandelsbetrieben ferner 98 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnesorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums: Hauptlage, Nebenlagen und funktionaler Ergänzungsbereich

Zur inneren Differenzierung der Beverunger Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie der funktionale Ergänzungsbereich im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden

²⁷ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

²⁸ Vgl. § 24 a LEPro NRW.

Struktur. Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch.

Haupt- und Nebenlage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z. B. Banken) eine deutliche Hauptlage entlang der Langen Straße aus. Zudem kann die Mühlenstraße, die die Verbindung zwischen der Langen Straße und dem MinPreis-Center darstellt als Hauptlage bezeichnet werden. Über eine Fußgängerzone im klassischen Sinne verfügt die Stadt Beverungen nicht.

Eine Konzentration an gastronomischen Einrichtungen lässt sich entlang der Langen Straße ausmachen, aber auch an der Burgstraße haben sich einige Gastronomiebetriebe angesiedelt. Lagen wie die Lange Straße stellen bevorzugte Ansiedlungsstandorte für diese Branche dar. Die südliche Grenze der Hauptlage bildet der Kreuzungsbereich der Langen Straße mit der Burgstraße/ Dalhauser Straße und in nördliche Grenze der Kreuzungsbereich der Langen Straße mit der Straße Hinterm Graben. Die Hauptlage bildet funktional den „Kern“ des Innenstadtzentrums.

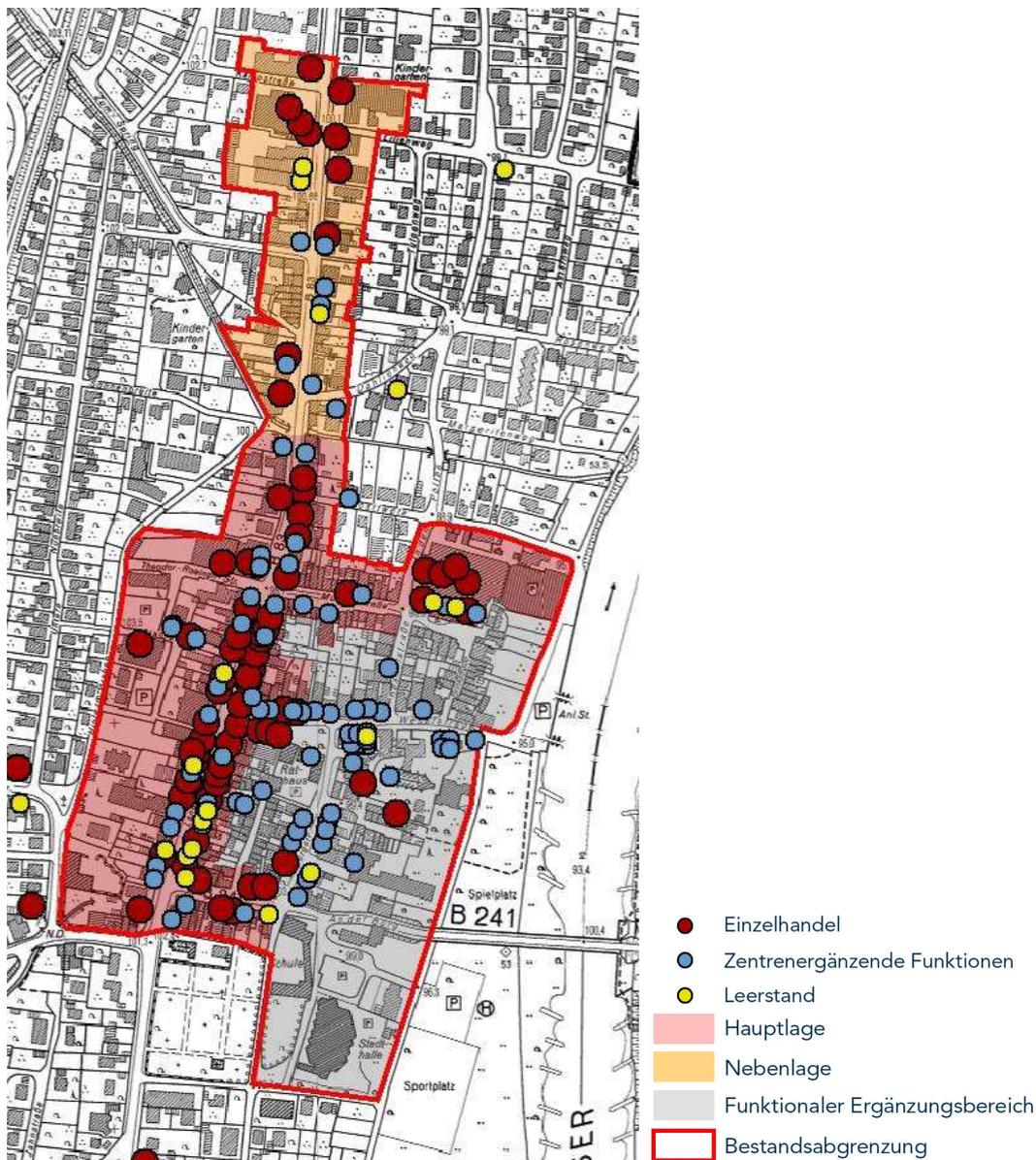
Abbildung 14: Innenstadtzentrum Beverungen. Hauptlage (links), Nebenlage (rechts)



Quelle: Aufnahme Stadt + Handel 2011

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, während diese allerdings eine geringere Einzelhandelsdichte aufweist als die Hauptlage. Die Nebenlagen werden durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie. Sie tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer angesiedelt sind (z. B. gastronomische Einrichtungen).

Abbildung 15: Lagebereiche Innenstadtzentrum Beverungen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen

Die Nebenlage ist ergänzend an der nördlichen Randlage der Hauptlage vorzufinden und folgt der axialen Verkehrsachse der Langen Straße. An der Langen Straße besteht im Bereich der Hauptlage eine durchgängige Erdgeschossnutzung mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen die in der Nebenlage deutlich abnimmt. Im nördlichen Bereich der Nebenlage befinden sich ein Schuhfachmarkt (Deichmann) und ein Bekleidungsmarkt (Takko) als wesentliche Magnetbetriebe.

Funktionale Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Ein weiterer Bereich komplettiert als sog. funktionaler Ergänzungsbereich das Innenstadtzentrum Beverungens. Es grenzt unmittelbar östlich an die Hauptlage an. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um den Standort für:

- Verwaltungseinrichtungen (z. B. Rathaus)
- kulturelle Einrichtungen (z. B. Museum, Stadthalle, Kirche)
- Bildungseinrichtungen (z. B. Schulen)
- bedeutende soziale und medizinische Einrichtungen (z. B. Altenwohnungen)
- stadthistorisch relevante Areale (z. B. Weserstraße und Burgasse)
- wichtige verkehrsinfrastrukturelle Bereiche (z. B. Busbahnhof)
- Hotels (z. B. Hotel Kuhn Weserstraße)
- aber für den Wochenmarkt an der Weserstraße.

Dieser Standort verfügt über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung Beverungens. Ihr Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs müssen diese funktionalen Ergänzungsbereiche berücksichtigt und in dessen Festlegung einbezogen werden. Sie beinhalten einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns, indem diese zentrenergänzenden Funktionen auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs erzielen.

Die angrenzenden Bereiche, die nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegen, beinhalten kaum nennenswerte Einzelhandelsnutzungen, noch verfügen sie über wichtige zentrenrelevante Funktionen. Sie sind gekennzeichnet durch Wohnviertel, einen Friedhof und einige Bildungseinrichtungen, die aber keinen unmittelbaren fußläufigen Bezug zur Hauptlage mehr aufweisen.

Städtebau und Stadtgestalt

Das Innenstadtzentrum Beverungens verfügt insgesamt über eine gute städtebauliche Struktur. Der Altstadtbereich und die direkte Lage an der Weser bieten eine ansprechende städtebauliche Umgebung und weisen ein gepflegtes Stadtbild auf. Auffällig für das Innenstadtzentrum ist das Fehlen einer Fußgängerzone. Die Hauptlage entlang der Langen Straße ist Ortsdurchfahrtsstraße und ist dementsprechend stark befahren. Der altstädtische Bereich insbesondere die Bereiche Weserstraße und Marktplatz bieten eine städtebaulich und architektonisch attraktive Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität, die Potenzial zu Weiterentwicklung bietet.

Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 16 Ladenlokale leer. Die durchschnittliche Größe der leer stehenden Ladenlokale beträgt rd. 120 m².²⁹ Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich hier eine Leerstandsquote von rd. 18 % an allen verfügbaren Ladenlokalen.

Die meisten Leerstände sind im südlichen Rand des Innenstadtzentrums an der Langen Straße zu verzeichnen. Darüber hinaus sind vereinzelte Leerstände sowohl in Nebenlage als auch im funktionalen Ergänzungsbereich zu verzeichnen. Durch ihre disperse Lage fallen sie jedoch aus Kundensicht kaum ins Auge.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums vorzunehmen. Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Beverungen folgende Stärken festhalten:

- ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und am gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil;
- eine relativ hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage und eine ausgeprägte Einzelhandelsdichte in den Nebenlagen;
- ein Einzelhandelsangebot in allen Fristigkeitsstufen;
- große Magnetbetriebe und gleichzeitig Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte;
- ein besonderes historisches Ambiente im Stadtkern (z. B. Weserstraße), eine überwiegend ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume und ein gepflegtes Stadtbild;
- zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen in der Hauptlage oder in unmittelbarer Nähe.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- das Fehlen einer Fußgängerzone und das hohe Verkehrsaufkommen auf der Langen Straße schränken die Aufenthaltsqualität ein;

²⁹ Die Größenermittlung ist bei leer stehenden und daher nicht begehbaren Ladenlokalen nur durch Inaugenscheinnahme von außen möglich. Daher sind die Größenangaben als Annäherungswerte zu verstehen.

- die Kundenläufe sind im Bereich der Langen Straße sehr linear ausgeprägt; es bestehen dort wenig attraktiven Rundlaufoptionen z. B. in den Zwischenbereichen der linearen Hauptläufe;
- zwar sind die Leerstände insgesamt aus Kundensicht nicht als problematisch wahrzunehmen, dennoch ist eine kleine Leerstandsagglomeration im südlichen Teil der Langen Straße zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme erkennbar geworden.

Wie bereits in Kapitel 4.4.3 dargestellt, wird das Innenstadtzentrum in Hinblick auf die Einkaufsatmosphäre, Ordnung/ Sauberkeit von den Beverunger Haushalten insgesamt positiv bewertet. Die Haushalte bewerten die Angebotsvielfalt, die sich in der rein quantitativen Analyse nach Branchen und Betriebstypen deutlich darstellt, allerdings kritischer.

Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung ergeben sich zudem bereits daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollten.

Trotz der überwiegend insgesamt positiven Gesamtbewertung aus Kundensicht wie aus fachgutachterlicher Sicht ergibt sich weiterer Handlungsbedarf auch aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz (Nachbarstädte, Standorte in nicht integrierter Lage) aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher für das Innenstadtzentrum Rückschritt bedeuten. Im Einzelnen sollte z. B. überprüft werden,

- welche Ansiedlungspotenziale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Gesamtzentrum angesiedelt werden könnten
- wie die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist, ohne die Dichte des Einzelhandelsbesatzes in der Hauptlage und den Nebenlagen zu gefährden
- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können

4.5.2 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Dalhausen

Dalhausen liegt in süd-westlicher Richtung rd. acht Kilometer vom Innenstadtzentrum Beverungen entfernt. Das Nahversorgungszentrum liegt im Kreuzungsbereich der Unteren Hauptstraße mit der Urentalstraße bzw. dem Hellweg. Hier befinden sich die örtliche Sparkasse und Volksbank, eine Kirche und zahlreiche Einzelhandelsbetriebe. Zudem sind auch Gastronomiebetriebe sowie das Korbmachermuseum hier angesiedelt.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Die Untere Hauptstraße sowie die Obere Hauptstraße sind überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen befinden sich überwiegend in den Erdgeschosslagen.

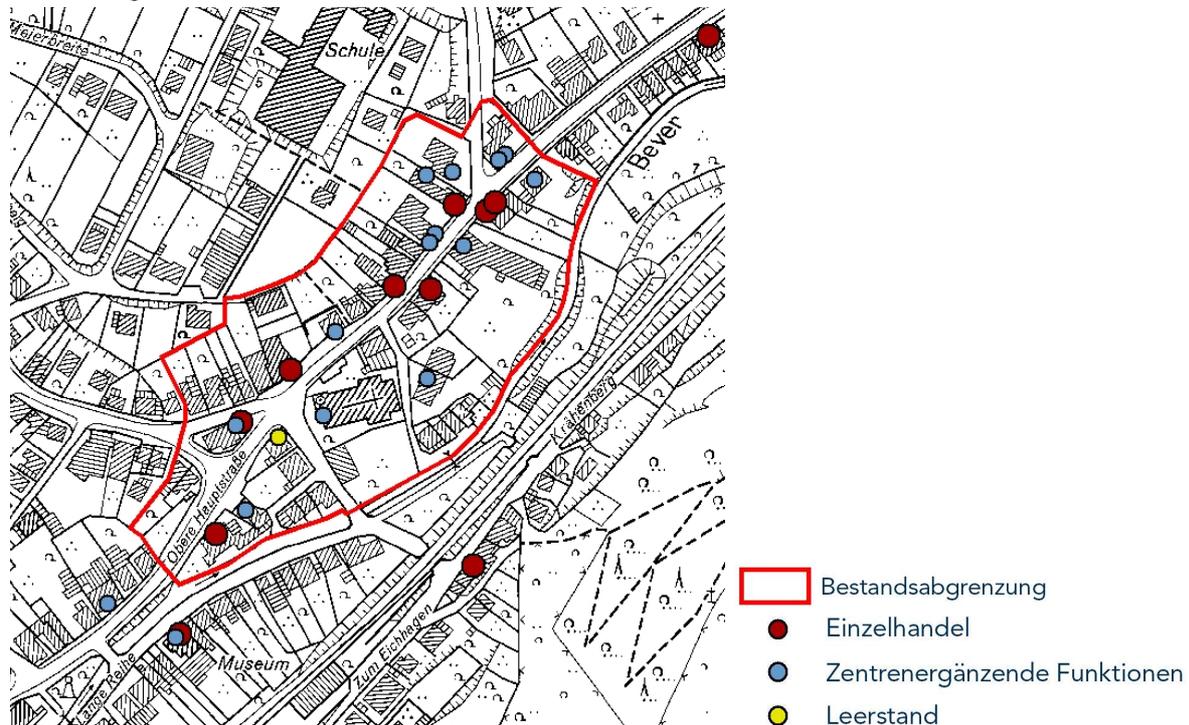
Abbildung 16: Nahversorgungszentrum Dalhausen



Quelle: Aufnahmen Stadt+Handel 04/2011

Das Nahversorgungszentrum ist axial entlang der Unteren und Oberen Hauptstraße ausgerichtet. Den Kern des Nahversorgungszentrums Dalhausen bildet der Bereich um die Kirche. Zu den Rändern nimmt die Dichte der Einzelhandelslokale zwar ab, dennoch finden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten verschiedener Fristigkeitsstufen, die in einem noch deutlichen fußläufigen Zusammenhang mit dem Kernbereich stehen.

Abbildung 17: Dalhausen (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen

Die verkehrliche Anbindung an das Nahversorgungszentrum Dalhausen ist für den motorisierten Individualverkehr über die B 241 ausgebaut. Von hier aus kann das Nahversorgungszentrum von den umliegenden Ortsteilen angefahren werden. An der Oberen und Unteren Hauptstraße kann straßenbegleitend geparkt werden. Die Anbindung über den ÖPNV wird durch die Bushaltestelle Dalhauser Kirche gewährleistet. Das Streckennetz sorgt vor allem für gute Verbindungen an die umliegenden Ortsteile und Ortschaften sowie ins Innenstadtzentrum.

Angebotsmerkmale und -schwerpunkte

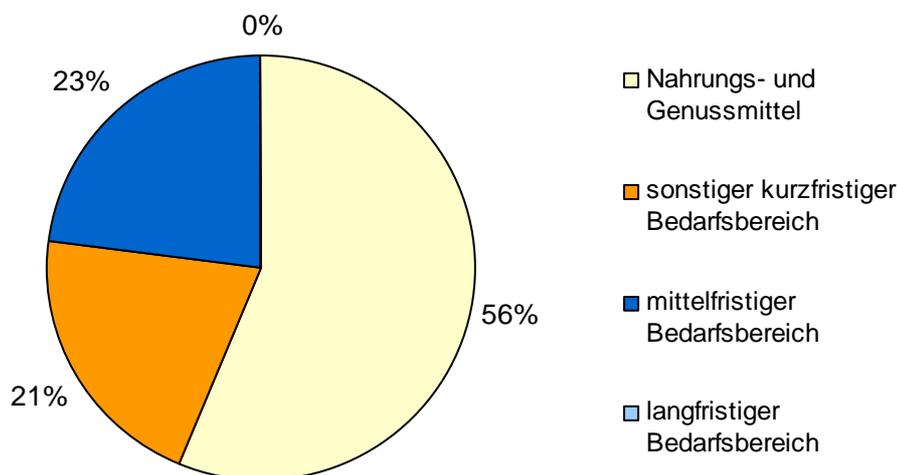
Das Nahversorgungszentrum Dalhausen verfügt über einen Anteil von rd. 6 % an allen Einzelhandelsbetrieben Beverungen, jedoch nur rd. 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Im Nahversorgungszentrum befinden sich insgesamt 8 Einzelhandelsbetriebe, ergänzt durch 16 einzelhandelsnahe Dienstleistungs- sowie Gastronomieangebote in den Erdgeschosszonen.

Die zwei größten Einzelhandelsbetriebe sind der Lebensmittelmarkt Edeka und der Drogeriemarkt Schlecker. Ihre Magnetfunktion bzw. Funktion als sog. Frequenzbringer wird durch die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Banken und die Kirche) ergänzt.

Das Warenangebot deckt überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab. So ist über die Hälfte der Verkaufsfläche der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Auf

den sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen zusätzlich 21 %. Angebote des Mittelfristigen Bedarfsbereichs nehmen 23 % der Verkaufsfläche ein, während der langfristige Bereich im Nahversorgungszentrum Dalhausen nicht präsent ist.

Abbildung 18: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Dalhausen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011.

Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Während der Bestandserfassung wurde lediglich ein Leerstand an der Kreuzung Untere Hauptstraße/ Marienplatz verzeichnet, so dass sich hier kein strukturelles Standortdefizit feststellen lässt. Aus Kundensicht können im Kern des zentralen Versorgungsbereichs also keine wesentlichen Leerstände wahrgenommen werden.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nahversorgungszentrums Dalhausen

Das Nahversorgungszentrum Dalhausen ist anhand der Betriebszahl und des Verkaufsflächenbestandes dem Innenstadtzentrum deutlich untergeordnet. Nichtsdestotrotz nimmt es für die Dalhauser Bevölkerung eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein. Dies zeigt sich vor allem in der Angebotsstruktur, die überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich abdeckt. Als positiv hervorzuheben ist das für ein Nahversorgungszentrum dieser Größenordnung gute Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (z. B. Banken, Kirche, Museum, Gastronomie), welche die Gesamtfunktionalität des Nahversorgungszentrums deutlich fördert.

4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Beverungen

Aufgrund der hohen Bedeutung der Angebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Beverungen vertieft analysiert. Im Blickpunkt

steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzeptes werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Beverungen zusammengefasst (vgl. Kapitel 5.2).

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Beverungen verfügt gesamtstädtisch über eine ihrer Funktion entsprechende gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,49 m² Verkaufsfläche über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m² (vgl. Tabelle 10). Die erreichte lokale Einkaufsorientierung weist darauf hin, dass nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt, was auf den Betriebstypenmix, der für eine Stadt in der Größenordnung Beverungen als angemessen bezeichnet werden kann, zurückzuführen ist. Beverungen verfügt nicht über ein SB-Warenhaus, so dass die lokale Einkaufsorientierung voraussichtlich auch zukünftig nicht voll in Beverungen gebunden werden kann. Dies ist jedoch für ein Mittelzentrum mit rd. 14.000 EW nicht negativ zu bewerten.

Die Zentralitätskennziffer von 112 % für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht zudem, dass Beverungen über das Stadtgebiet hinaus auch eine weitere Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt.

**Tabelle 10: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Beverungen
gesamt**

Einwohner	14.182
Verkaufsflächenausstattung NuG	7.020 m ² VKF
Verkaufsflächenanteil	rd. 64 % in zentralen Versorgungsbereichen rd. 19 % in sonstigen integrierten Lagen rd. 17 % in städtebaulich nicht integrierten Lagen
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,49 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m²)</small>
Betriebstypenmix	2 x Lebensmitteldiscounter 3 x Supermarkt 0 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus Ergänzt um 35 weitere Lebensmittelfachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittelhandwerk)
Jahresumsatz NuG	rd. 30,4 Mio. €
Lokale Einkaufsorientierung NuG	rd. 89 %
Zentralitätskennziffer NuG	112 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Trotz der guten quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die Ortsteile geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität ortsteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

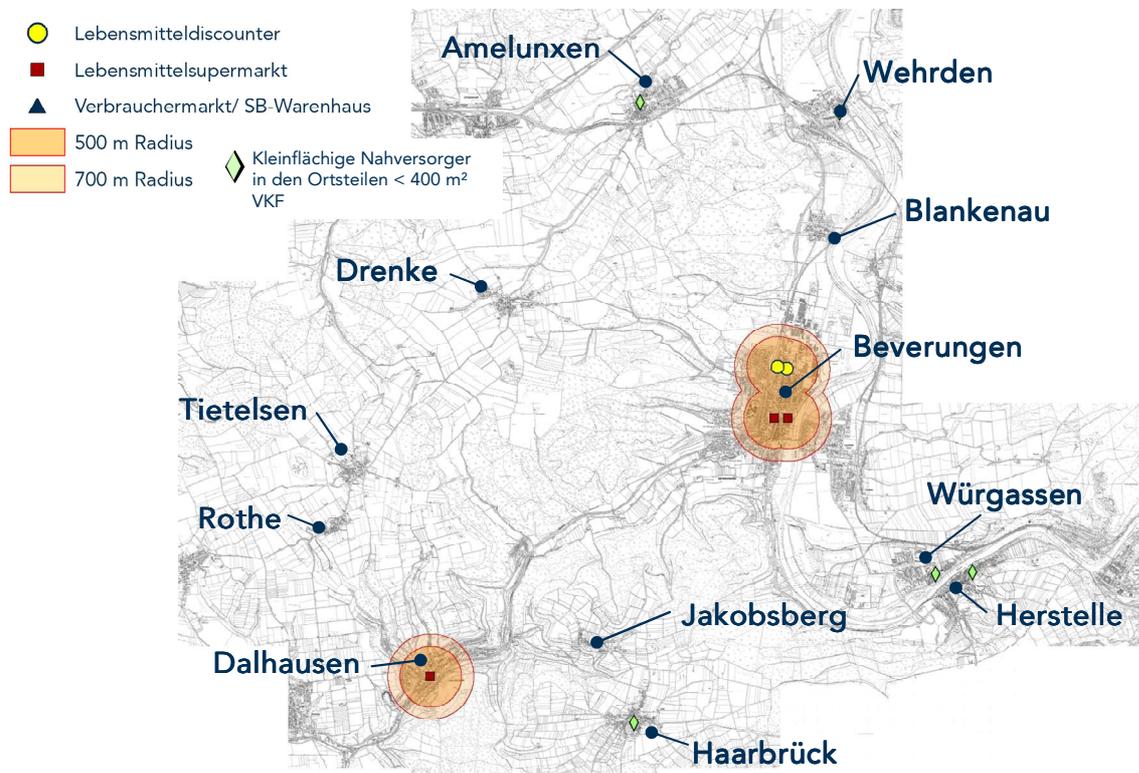
Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Beverungen.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden

Nahversorgung ausgegangen werden.³⁰. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Beverungen.

Abbildung 19: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen

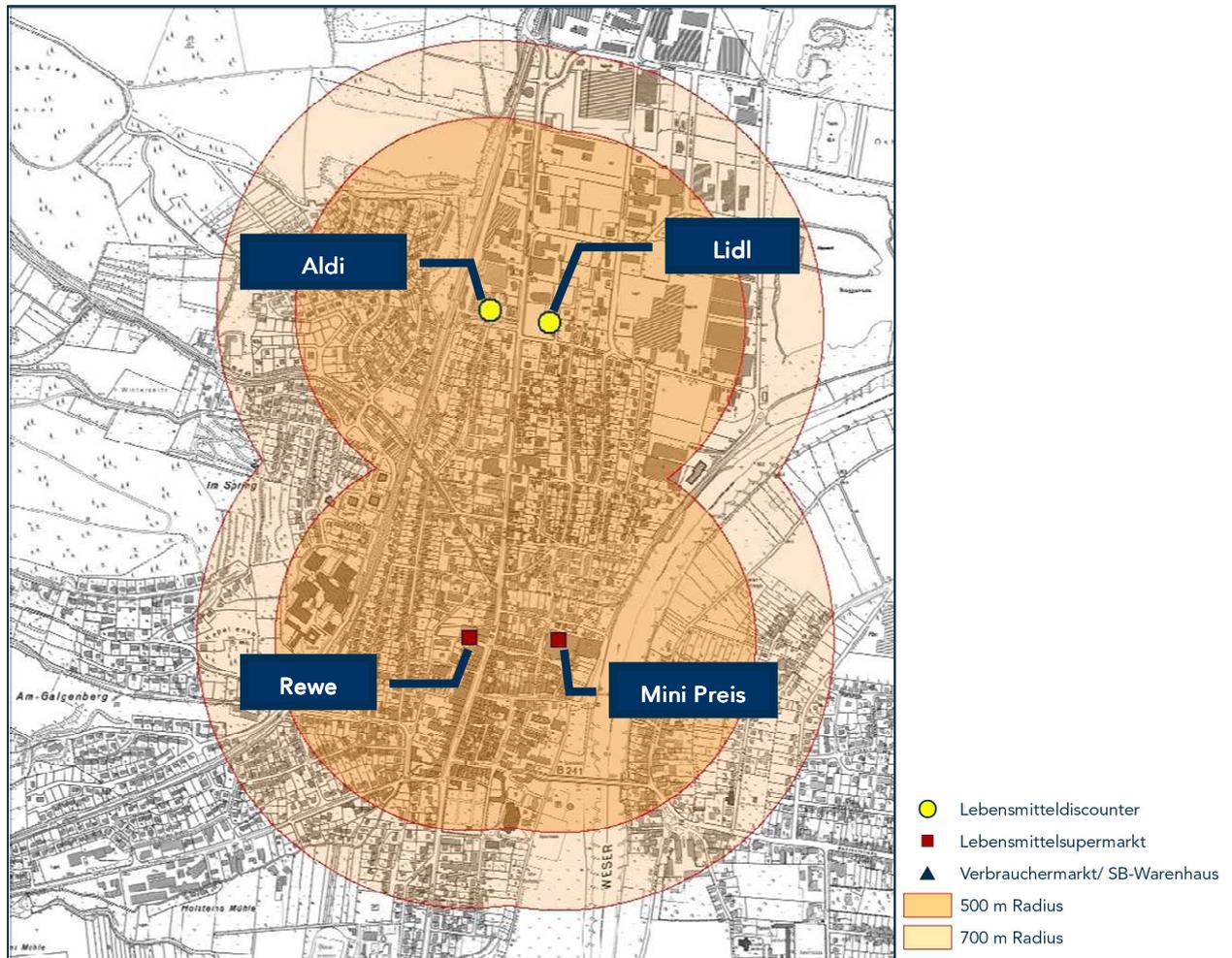
Insgesamt lässt sich für die Nahversorgung in Beverungen feststellen, dass die beiden Siedlungsbereiche Beverungen Kernstadt und Dalhausen über ein größeres Nahversorgungsangebot verfügen und die umliegenden kleineren Ortsteile mitversorgen.

In den kleineren Ortsteilen finden sich z. T. kleinteilige Lebensmittelbetriebe (z. B. Bäcker, Metzger mit ergänzendem Angebot an Nahrungs- und Genussmittel), die das Angebot ergänzen. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung wird auch zukünftig nicht mit einer Ansiedlung von größeren Nahversorgungsbetrieben in den kleinen Ortsteilen zu rechnen sein.

Nachfolgenden wird das derzeitige Angebot der Lebensmittelnaheversorgung für die Hauptsiedlungsbereiche Beverungen Kernstadt und Dalhausen genauer betrachtet.

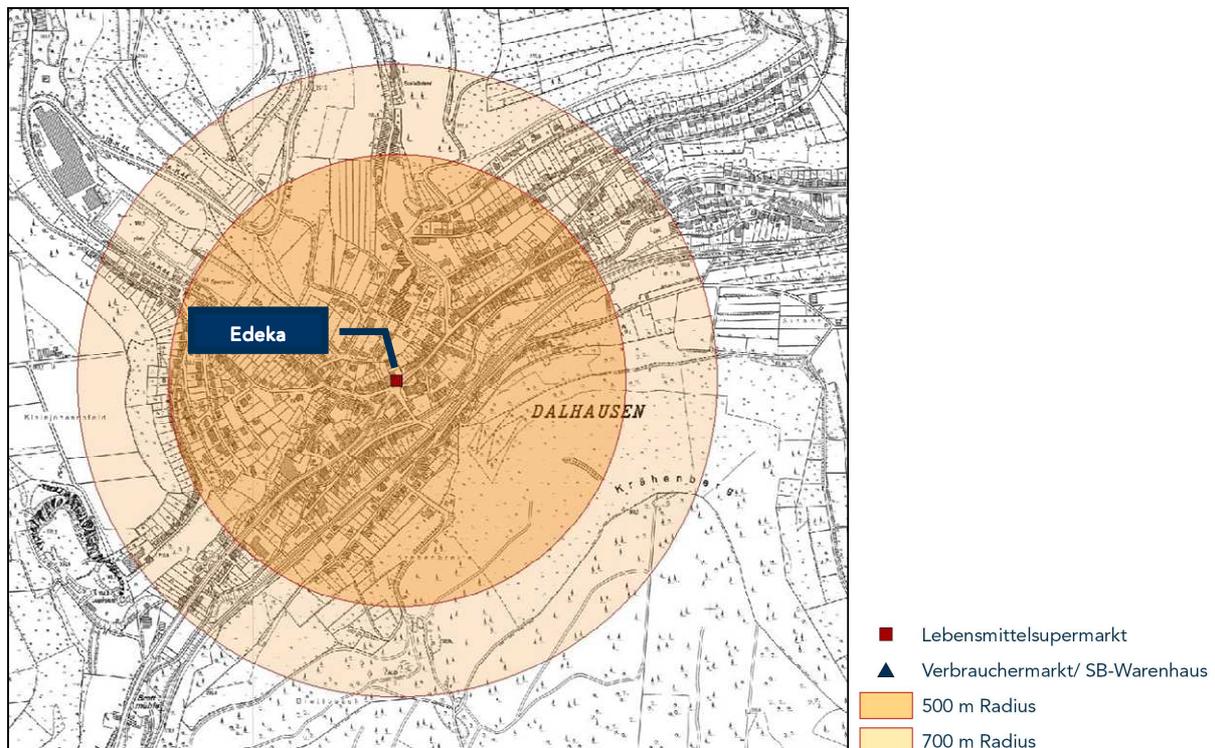
³⁰ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1

Abbildung 20: Die Nahversorgungsstruktur Beverungen Kernstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen

Abbildung 21: Die Nahversorgungsstruktur in Dalhausen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen

Es wird deutlich, dass sowohl in Beverungen Kernstadt als auch in Dalhausen nahezu alle Wohngebiete ausreichend mit Angeboten des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs versorgt sind. Lediglich in den Randbereichen nimmt die Versorgungsqualität ab.

Positiv zu erwähnen ist die Ausstattung mit Lebensmittelanbietern in den Ortszentren. Die ansässigen Betriebe entwickeln hier eine besondere Frequenzfunktion und stärken die Zentren in ihrer Gesamtheit.

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in Beverungen als positiv bewertet werden.

4.7 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen

Neben den beschriebenen Zentren sind im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtstädtischen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst aufweisen oder als Ergänzungsstandort für die Zentren fungieren.

Diesen Standorten ist gemeinsam, dass sie zwar eine gewisse Einzelhandelsagglomeration darstellen (ggf. auch ergänzt um weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen oder sonstige Einrichtungen), dass sie aber gleichzeitig jeweils nicht die notwendigen Kriterien erfüllen, um aus dem Bestand heraus als sog. zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden.

Einzelhandelsagglomerationen in nicht integrierter Lage

Mehrere weitere Standorte sind gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, die allerdings in überwiegend städtebaulich nicht integrierter Lage³¹ liegen. Allgemein kann von Standortbereichen dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen;
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind;
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind;
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden;
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist.

Ein Einzelhandelskonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen (dieses geschieht in Kapitel 6), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes *künftig* sinnvoll erscheinen (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kapitel 6.1).

In Beverungen sind dies die Standortbereiche

- Standortbereich Blankenauer Straße,
- Standortbereich Gewerbegebiet Osterfeld und
- Standortbereich Dalhauser Straße.

4.7.1 Standortbereiche Blankenauer Straße und Gewerbegebiet Osterfeld

Die Standortbereiche Blankenauer Straße (Einzelhandelsanbieter u. a.: Aldi, Lidl, KIK und ein Gesundheitszentrum) und der Standortbereich Gewerbegebiet Osterfeld (Einzelhandelsanbieter u. a.: Möbel Bitter, Baumarkt Weische, Angeldomäne) liegen im Norden des Innenstadtzentrums an der Blankenauer Straße. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum (Kreuzungsbereich Weserstraße/ Lange Straße) beträgt rd. 1 km – 1,5 km.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Standortbereich Blankenauer Straße ist im Norden und Osten vorwiegend von sonstiger gewerblicher Bebauung umschlossen, im Westen wird er durch die Bahntrasse begrenzt und im Süden schließt überwiegend Wohnbebauung an. Mit dem Auto ist der Standort gut erreichbar. Die Blankenauer Straße stellt den nördlichen Teil der Ortsdurchfahrt Beverun-

³¹ Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

gens dar und bindet den Standort einerseits an das Innenstadtzentrum, andererseits an die nördlichen Ortsteile und Ortschaften an.

Der Standortbereich Gewerbegebiet Osterfeld grenzt nördlich an den Standortbereich Blankenauer Straße an und ist im Wesentlichen durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt. Die Erschließung erfolgt über die Blankenauer Straße.

Die Anbindung an den ÖPNV wird hauptsächlich durch Buslinien gewährleistet. Die Haltestelle Grüner Weg liegt in fußläufiger Entfernung zum Standortbereich und bindet diesen an das Busnetz Beverungen an.

Abbildung 22: Standortbereich Blankenauer Straße (oben) und Standortbereich Gewerbegebiet Osterfeld (unten)



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Der Standortbereich Blankenauer Straße weist insgesamt 11 Einzelhandelsbetriebe auf, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.600 m² ausmachen. Den größten Betrieb stellt der Lebensmitteldiscounter Lidl dar, gefolgt von dem Lebensmitteldiscounter Aldi und dem Textildiscounter KIK.

Der Standortbereich Gewerbegebiet Osterfeld weist insgesamt 10 Einzelhandelsbetriebe auf, die eine Gesamtverkaufsfläche von 11.000 m² ausmachen. Den größten Betrieb stellt

der Baumarkt Weische dar, gefolgt von dem Gartencenter Ringk, dem Elektrofachmarkt Euronics XXL und dem Fachmarkt Angeldomäne.

Diese Frequenzbringer werden durch weitere kleinteilige Betriebe innerhalb der Standortbereich und insbesondere im Gesundheitszentrum angebotsseitig ergänzt.

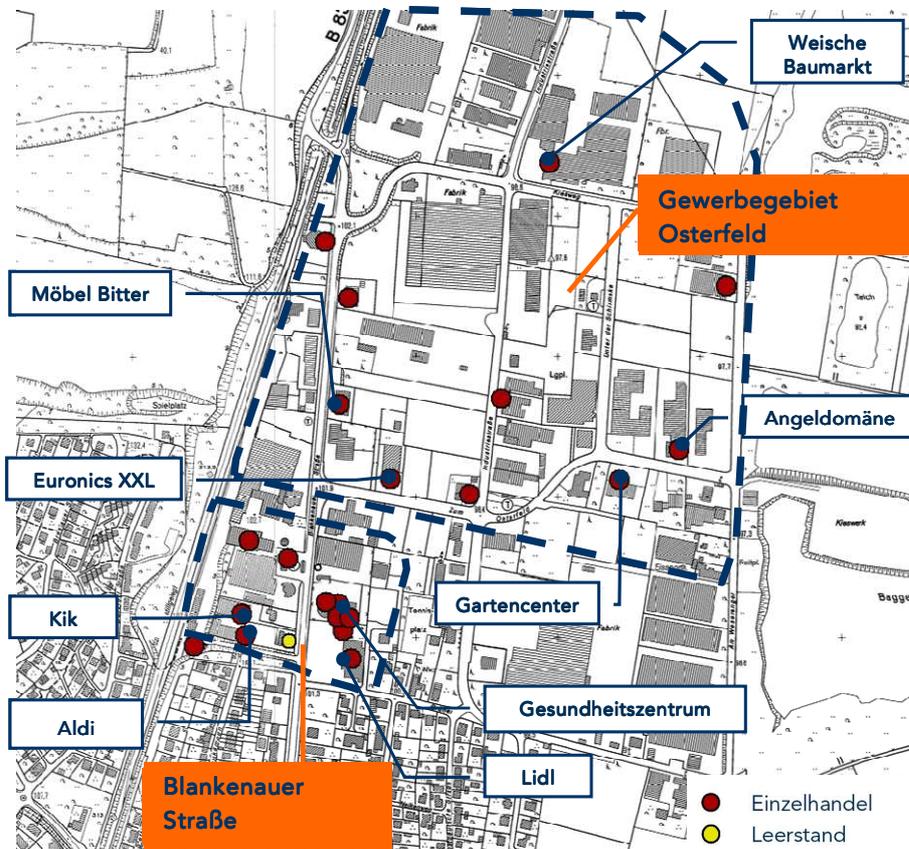
Tabelle 11: Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Blankenauer Straße

	Standortbereich Blankenauer Straße	Standortbereich Blankenauer Straße
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	11	10
Anteil gesamtstädtisch	8 %	7 %
Verkaufsfläche [m ²]	2.600	11.000
Anteil gesamtstädtisch	7 %	31 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2007

Das Einzelhandelsangebot an den Standorten Blankenauer Straße und Gewerbegebiet Osterfeld nehmen mit zusammen rd. 38 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einen wichtigen Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge ein. Mit dieser Größenordnung ist das Einzelhandelsangebot annähernd so groß wie das innerstädtische, und übersteigt die Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrums Dalhausen um ein Vielfaches.

Abbildung 23: Heutiger Einzelhandelsbestand am Standortbereich Blankenauer Straße

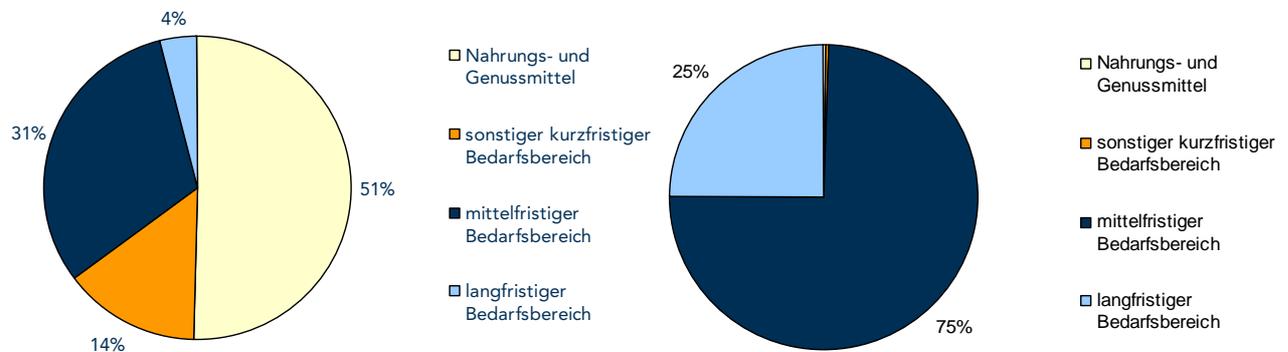


Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen

Im Standortbereich Blankenauer Straße generiert sich der größte Teil des Warenangebots aus Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Insgesamt 51 % entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel und weitere 14 % auf sonstige Waren des kurzfristigen Bedarfs. Ein Drittel der Gesamtverkaufsflächen im Standortbereich Blankenauer Straße nehmen Güter des mittelfristigen Bedarfs ein. Ein geringer Anteil von 4 % ist dem langfristigen Bedarf zugeordnet.

Wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, stellt sich die Fristigkeitsstruktur im Standortbereich Gewerbegebiet Osterfeld anders dar. Hier entfällt mit 75 % der Großteil des Warenangebotes auf Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Die übrigen 25 % werden dem langfristigen Bedarfsbereich zugeordnet. Ein Warenangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich besteht im Standortbereich Gewerbegebiet Osterfeld nicht.

Abbildung 24: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Standortbereich Blankenauer Straße (links) und am Standortbereich Gewerbegebiet Osterfeld (rechts)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011

Eine Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchen-
gruppen ist in den Standortbereichen in der Zusammenschau nicht erkennbar. Differenziert
betrachtet lässt sich im Standortbereich Blankenauer Straße ein Schwerpunkt im Bereich
Nahrungs- und Genussmittel feststellen. Der Standortbereich Gewerbegebiet Blankenauer
Straße weist ein breites Angebotsspektrum des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs
auf (u. a. Wohnmöbel, Baumarkt, Büromöbel, Sportartikel, Gartenbedarf, Neue Medien
(Unterhaltungselektronik/PC/Telekommunikation).

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Standortbereich Blankenauer Straße und Standortbereich Gewerbegebiet Osterfeld

Allein aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße sind die Standortbereiche der zweitwichtigste
Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet, wenngleich die Anzahl der Einzelhandels-
betriebe höchst begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich dennoch eine erhebliche
Standortattraktivität bereits durch die möglichen Koppelungseinkäufe und die gute Ver-
kehrerschließung für Pkw-Nutzer.

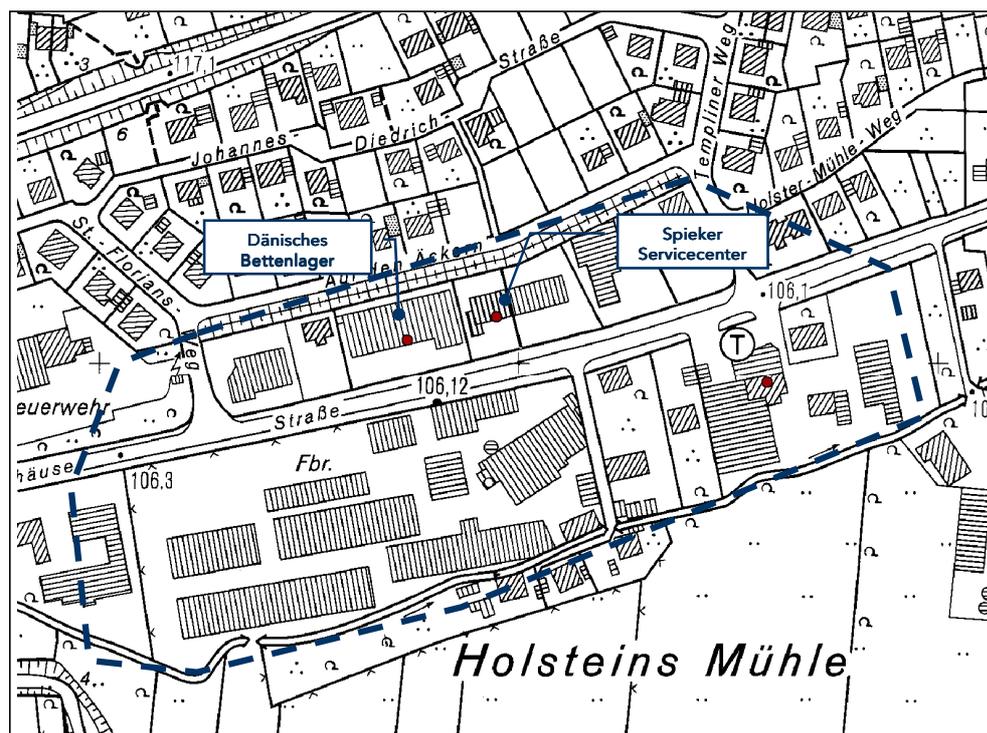
Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln insbesondere am Standortbereich
Blankenauer Straße sowie übrigen zentrentypischen Sortimenten in nicht geringer Größen-
ordnung, sind die Standorte als ernstzunehmende Konkurrenz für sowohl das
Innenstadtzentrum.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts (vgl. Kapitel 6.3.2) ist zu
erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort aufweist, wie die Sor-
timentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und
Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte und welche weiteren Ent-
wicklungsempfehlungen auch im Sinne einer Arbeits- und Funktionsteilung der
Standortbereiche untereinander formuliert werden sollten.

4.7.2 Standortbereiche Dalhauer Straße

Der Standortbereich Dalhauer Straße liegt rd. 500 m südwestlich der Innenstadt Beverungens. Die Dalhauer Straße stellt die Hauptverbindungsstraße zum westlich gelegenen Ortsteil Dalhausen dar. Im Norden grenzt Wohnbebauung und Richtung Süden landwirtschaftlich geprägte Fläche an den Standortbereich an. Der Standortbereich ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Abbildung 25: Heutiger Einzelhandelsbestand am Standortbereich Blankenauer Straße



Der Einzelhandelsbesatz am Standortbereich Dalhauer Straße ist mit einem Verkaufsflächenanteil von 3 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als eher gering zu bewerten. An Einzelhandelsbetrieben befinden sich derzeit ein Dänisches Bettenlager, ein Elektrofachgeschäft und eine Tankstelle innerhalb des Standortbereichs.

4.8 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Beverungen

Die derzeitige Einzelhandelssituation in Beverungen kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei im Konzeptteil dieses Berichts die Abhängigkeiten, die zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, nicht aus dem Auge gelassen werden dürfen.

Zu den für den Einzelhandel in Beverungen wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Kaufkraft in Beverungen liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

- Beverungen liegt in einem siedlungsstrukturell ländlich geprägten Raum mit einer Wettbewerbssituation mit mehreren Mittelzentren (z. B. Brakel, Höxter) sowie Oberzentren (z. B. Paderborn, Kassel).
- Beverungen hat einen für ein Mittelzentrum angemessenen Einzugsbereich, der überwiegend ländlich geprägt ist.
- Beverungen weist ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet auf, in dem immerhin rd. 46 % der Einwohner im Hauptsiedlungskörper (Beverungen Kernstadt) wohnen, aber weitere 54 % auf die 11 äußeren Siedlungsbereiche, die z. T. weit weniger als 1.000 EW aufweisen, verteilt sind.

Als postiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 138 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 73 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, wodurch sich eine der Funktion angemessene Einzelhandelsausstattung im Innenstadtzentrum ergibt
- Vor dem Hintergrund des starken regionalen Wettbewerbs erreicht das Innenstadtzentrum eine insgesamt gute strukturelle Ausstattung: mehrere Frequenz bringende Magnetbetriebe verschiedener Branchen, eine Vielfalt der Fachgeschäfte, eine interessante, abwechslungsreiche städtebauliche Struktur gerade im Altstadtbereich sowie nicht zuletzt weitere Zentrenfunktionen mit Bedeutung für die Kundenfrequenz und die Gesamtfunktionalität des Zentrums
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 115 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation und der Funktion Beverungen als Mittelzentrum als angemessen zu bewerten
- Gleiches trifft auf die lokale Einkaufsorientierung – als Annäherungswert für die Kaufkraft-Eigenbindung – in vielen Warengruppen zu.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine sehr gute lokale Einkaufsorientierung von 89 % und eine nicht mehr steigerbare Zentralität von über 100 % im kurzfristigen Sortimentsbereich
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist durch die gesamtstädtische Anzahl und Verteilung der Lebensmittelmärkte weitgehend gut gegeben. Allenfalls in kleineren Siedlungsbereichen sind Optimierungsbedarfe erkennbar

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur das Innenstadtzentrum, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht – und zwar gemessen an den Verkaufsflächen: dort liegen zwar nur 19 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfü-

gen aber über 41 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Besonderes Gewicht kommt in diesem Zusammenhang den Standortbereiche Blankenauer Straße und Gewerbegebiet Osterfeld zu.

- Auch üblicherweise zentrenprägenden Sortimente erreichen in diesen nicht integrierten Lagen insbesondere am Standortbereich Blankenauer Straße hohe Verkaufsflächenanteile, was sich hemmend auf die Entwicklungschancen aller zentralen Versorgungsbereiche auswirkt
- Die innere räumlich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums ist nicht grundlegend kritisch zu bewerten, könnte allerdings hinsichtlich der Ausstattung mit starken Magneten und ihrer mikroräumlichen Lage ebenso ausgebaut werden wie hinsichtlich der stark linearen Kundenläufe, die bislang Rundläufe oder abwechslungsreiche Diagonalverbindungen nur begrenzt zulassen
- Die eher kleinteilige Struktur der Ladenlokale im Innenstadtzentrum (insbesondere im funktionalen Ergänzungsbereich) entspricht nicht den aktuellen Marktsanforderungen gängiger Filialisten
- Die befragten Haushalte vermissen trotz der guten quantitativen Ausstattungsmerkmale gesamtstädtisch verschiedene Sortimente (z. B. Bekleidung, GPK, Hausrat, Einrichtungsgegenstände)

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Beverungens für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Mittel- und Oberzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts aus städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

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

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

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

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

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

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

5.1.2 Methodik und Berechnung

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

Abbildung 26: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: eigene Darstellung

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten

zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

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

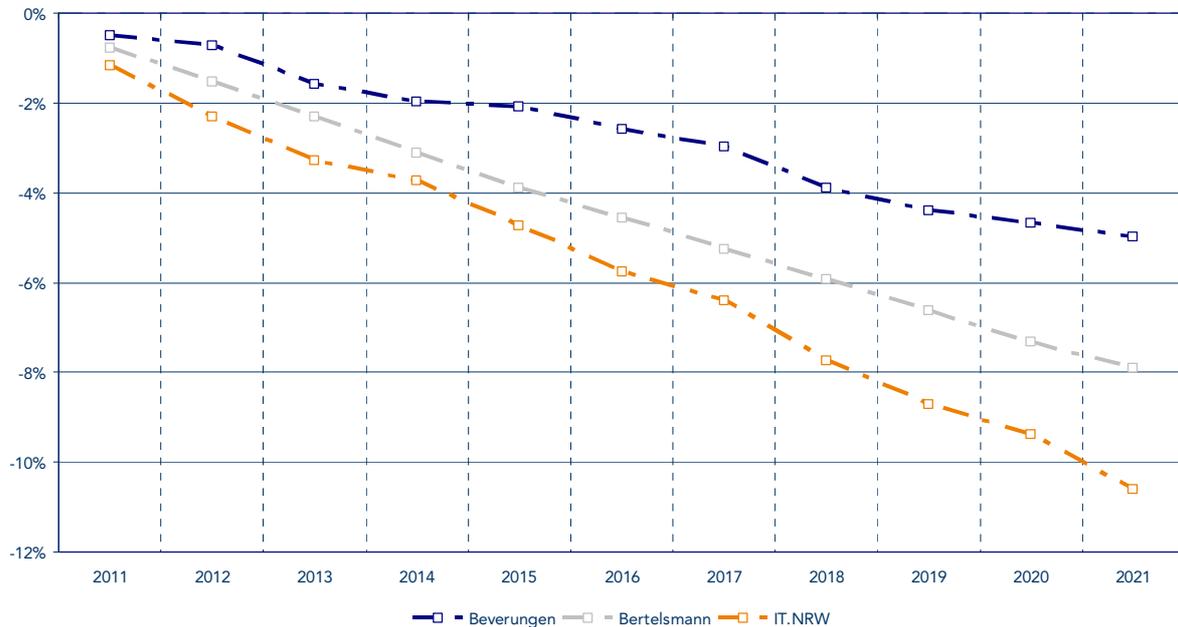
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Beverungen wird die Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung, des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen sowie eigene Berechnungen der Stadt Beverungen zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognose umfassen verschiedene Entwicklungsvarianten, die hier übernommen werden: im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2021 um rd. 5 %. In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl um rd. 9 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine deutlichen Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 27: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Beverungen

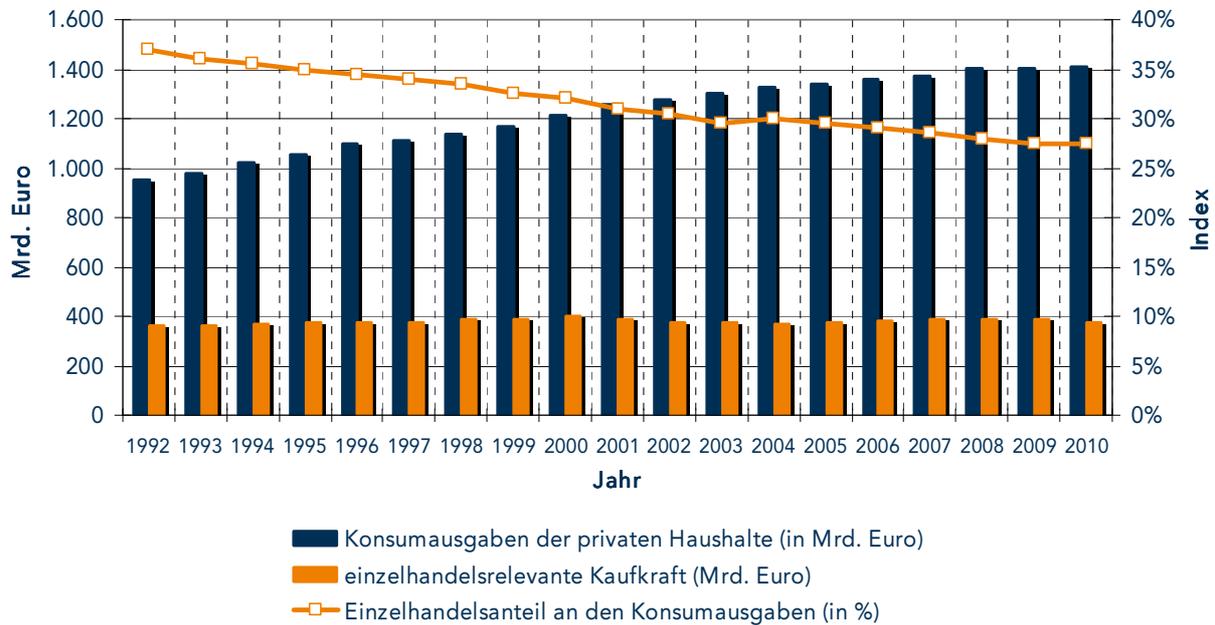


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlagen von Wegweiser Demographie Bertelsmann Stiftung 05/2011 und Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, 05/2011, sowie Angaben der Stadt Beverungen.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

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

Abbildung 28: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



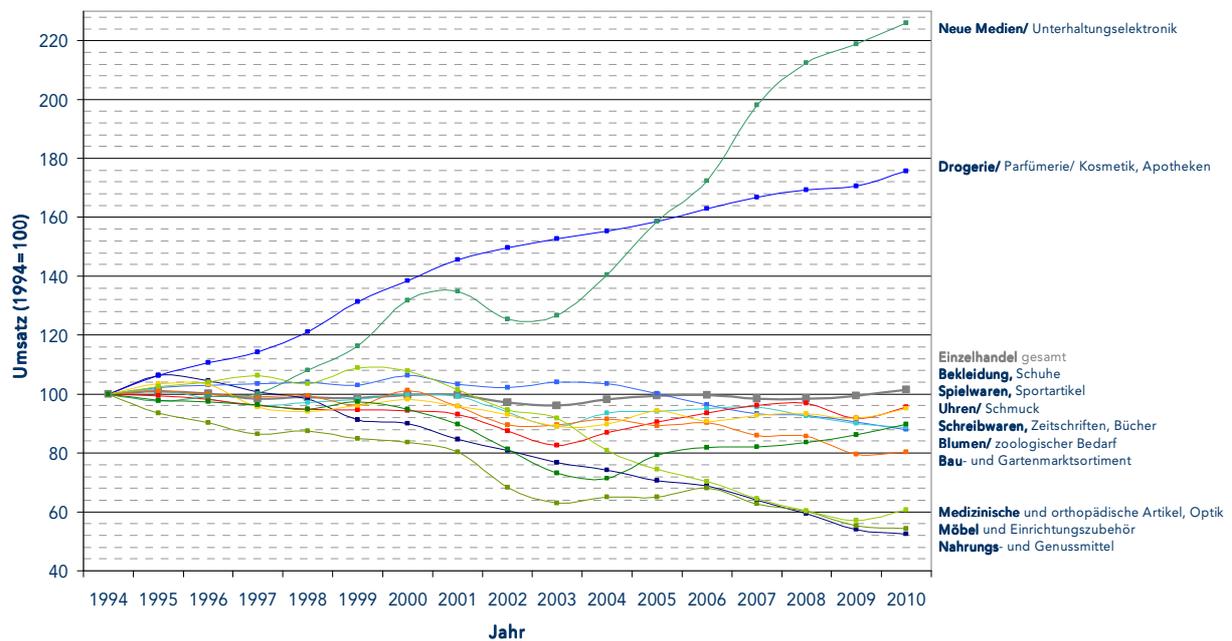
Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben³² seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner daher voraussichtlich stagnieren und sich sortimentspezifisch unterschiedlich weiterentwickeln.

Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist (vgl. auch Kapitel 4.1). Des Weiteren hat sich in den vergangenen Jahren eine Verschiebung der sortimentspezifischen Kaufkraft ergeben, die sich insbesondere in einem deutlichen Bedeutungsgewinn den Warengruppen Neue Medien/ Unterhaltungselektronik und Drogeriewaren zeigt (vgl. folgende Abbildung 29).

³² Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf einen zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 29: Umsatzentwicklung nach Warengruppen in Deutschland (1994-2010)

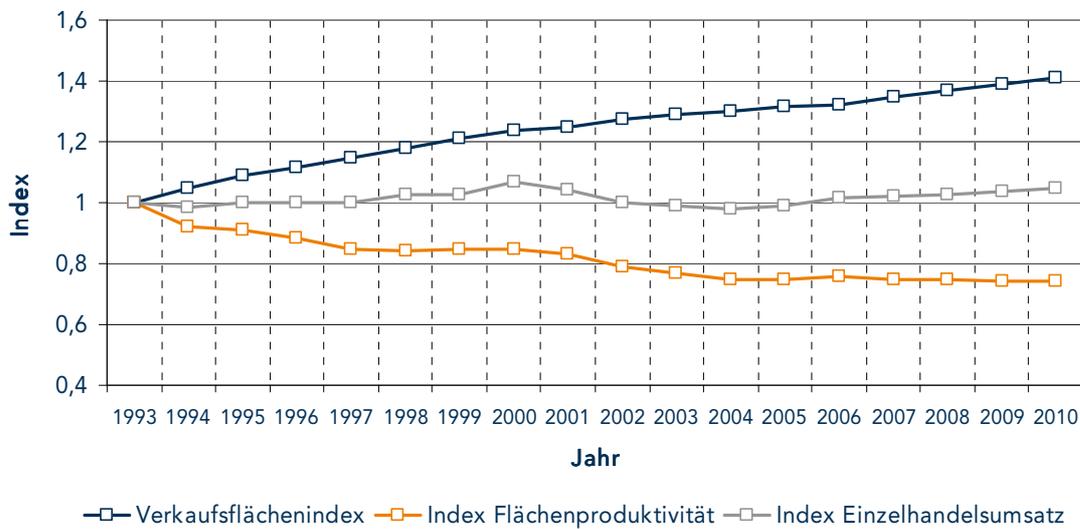


Quelle: Statistisches Bundesamt 2011

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

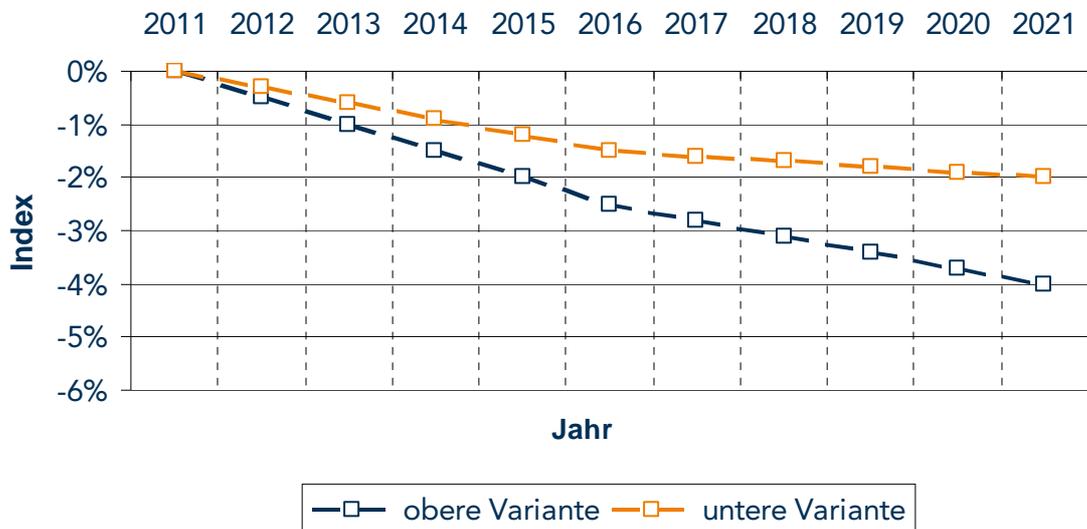
Abbildung 30: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2008



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

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Beverungen werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2015 bzw. 2021 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung 31).

Abbildung 31: Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2011/21



Quelle: eigene Annahmen

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

Tabelle 12: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Beverungen bis 2011/ 2021
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme zwischen 5 % und 9 %
Altersstruktur	Tendenz zu höherem Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	Insgesamt Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	Leichte Impulse, da tendenziell steigend
Versorgungsauftrag („Ziel-Zentralitäten“)	Punktuelle Impulse in einige Warengruppen

Quelle: Stadt Beverungen; Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen; eigene Berechnungen.

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Beverungen voraussichtlich durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner (Verbrauchsausgabenentwicklung/ Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben

an Verbrauchsausgaben) bestimmt. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht eine Stagnation bzw. einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich nur in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten.

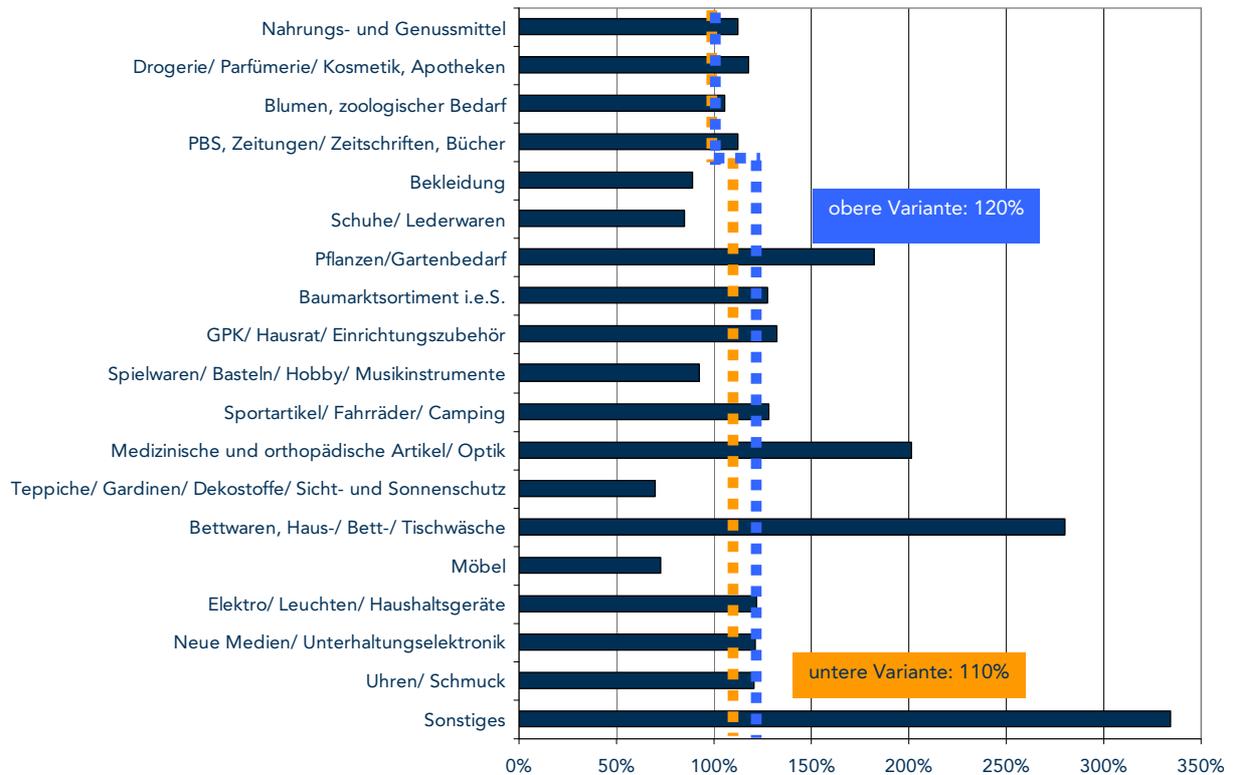
Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Beverungen beträgt 115 % (vgl. Kapitel 4.4.2). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollten.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Beverungen künftig ebenfalls mindestens eine Ziel-Zentralität von 110 % - 120 % angelegt werden. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation mit den Nachbarkommunen nicht als realistisch eingeschätzt werden. Aufgrund der bereits hohen Zentralitätswerte sollte die Stadt vorwiegend gemäß dem Ziel „Qualität statt Quantität“ handeln. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

Abbildung 32: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Beverungen

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten.

Tabelle 13: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Beverungen

Warengruppe	2016		2021	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	0	0	0	0
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	0	0	0	0
Blumen, zoologischer Bedarf	0	0	0	0
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	0	0	0	0
kurzfristiger Bedarfsbereich	0	0	0	0
Bekleidung	500	800	500	800
Schuhe/Lederwaren	200	300	200	300
Pflanzen/Gartenbedarf	0	0	0	0
Baumarktsortiment i.e.S.	0	0	0	0
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0	0	0	0
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	100	100	100	100
Sportartikel/Fahrräder/Camping	0	0	0	0
mittelfristiger Bedarfsbereich	800	1.200	800	1.200
Medizinische und orthopädische Arti-	0	0	0	0
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	100	200	100	200
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0	0	0	0
Möbel	1.300	1.700	1.300	1.700
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	0	0	0	0
Medien	0	0	0	0
Uhren/Schmuck	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0
langfristiger Bedarfsbereich	1.400	1.900	1.400	1.900
Gesamt	2.200	3.100	2.200	3.100

Quelle: eigene Berechnungen; v = untere Variante; Δ = obere Variante.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2021: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 2.200 bis 3.100 m². Diese Größenordnung entspricht etwa 6 bis 9 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Beverungen und ist damit als relativ gering einzustufen. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich mittelfristiger und langfristiger Bedarfsgüter, dort insbesondere bei den Branchen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Möbel.

Für Beverungen bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Beverungen in einigen wenigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen leicht erweitert und verbessert werden kann,

- dass in den Warengruppen ohne einen nennenswerten quantitativen Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Entwicklungsspielräume ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Beverunger Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren³³ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

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

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

Nahrungs- und Genussmittel

In dieser Warengruppe ist kein absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum weiteren Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Für die Ansiedlung von weiteren Lebensmittelbetrieben ist demnach mit einer Umsatzumverteilung innerhalb des Beverunger Stadtgebiets zu rechnen. Dennoch kann durch eine Ansiedlung/ Verlagerung von Lebensmittelbetrieben – zur Behebung von Lücken im Bereich der fußläufig erreichbaren Nahversorgung – unter besonderen Umständen und unter Berücksichtigung der Ansied-

³³ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

lungsleitsätze (siehe Kapitel 6.5) der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen überschritten werden.

Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden des Weiteren in Kapitel 6.2 vorgestellt.

Bau- und Gartenmarktsortimente

In der Warengruppe Baumarkt ergibt sich bis 2021 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rd. 2.900 m². Bei derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben in der Regel zwischen 10.000 und 15.000 m² Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich somit für Beverungen (zunächst) das Potenzial für eine entsprechende Erweiterung im Bestand.

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen ist der ermittelte Entwicklungsrahmen nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine über die genannte Größenordnung hinausgehende Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein. Im Einzelfall kommt zudem in Betracht, dass sich ein bestehender Baumarktanbieter erweitern könnte (ggf. verbunden mit einer innerkommunalen Standortverlagerung, sofern der Altstandort hierfür nicht die geeigneten Flächenreserven bietet).

Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Bau- bzw. Gartenmarktsortimente mit den in diesem Konzept erarbeiteten Sonderstandorten für solche großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kapitel 6.3).

Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht ein Entwicklungsrahmen für eine Erweiterung des Angebotes von rd. 1.200 m² Verkaufsfläche bis 2021 in der jeweils optimistischen Berechnungsvariante (vgl. Tabelle 14). Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass der ermittelte Entwicklungsrahmen gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist³⁴ zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes überschritten werden kann. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommu-

³⁴ Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wengleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmalen deutlich unterschieden werden sollte.

nen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

Tabelle 14: Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente

Sortiment	Oberer Verkaufsflächenrahmen bis 2016	Oberer Verkaufsflächenrahmen bis 2021
Bekleidung	800	800
Schuhe/ Lederwaren	300	300
Spiewaren/ Bastel/ Hobby/ Musikinstrumente	100	100
Summe	1.200	1.200

Quelle: eigene Berechnung auf Basis des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.

5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Beverungen

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Beverungen bestmöglich entsprechende Zielperspektive soll eine Kombination aus drei Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In Beverungen sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

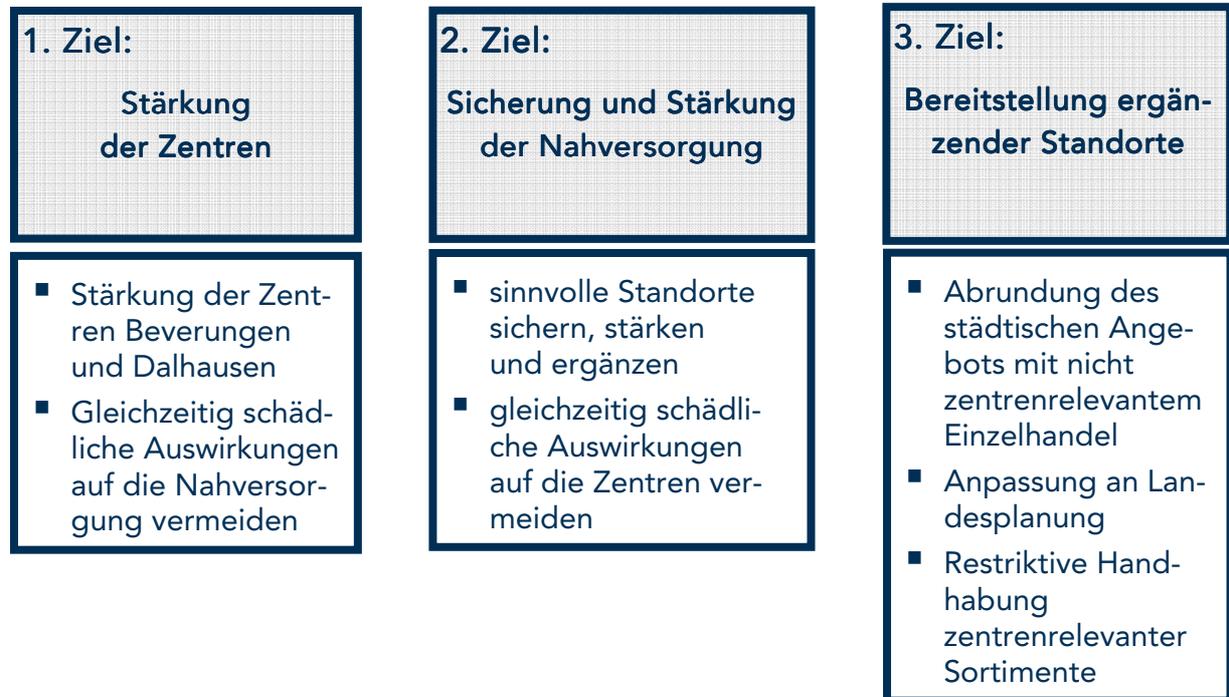
1. **Stärkung der Zentren:** Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums Dalhausen),
2. **Gewährleistung der Nahversorgung:** die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. **Sonderstandorte:** ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

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

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 6.4). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.5 erfolgt.

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

Abbildung 33: Übergeordnete Entwicklungszielstellung



Quelle: eigene Darstellung

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert wurden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1 bis 6.3), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Beverunger Liste“, Kapitel 6.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.5). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Beverungen (Kapitel 6.6).

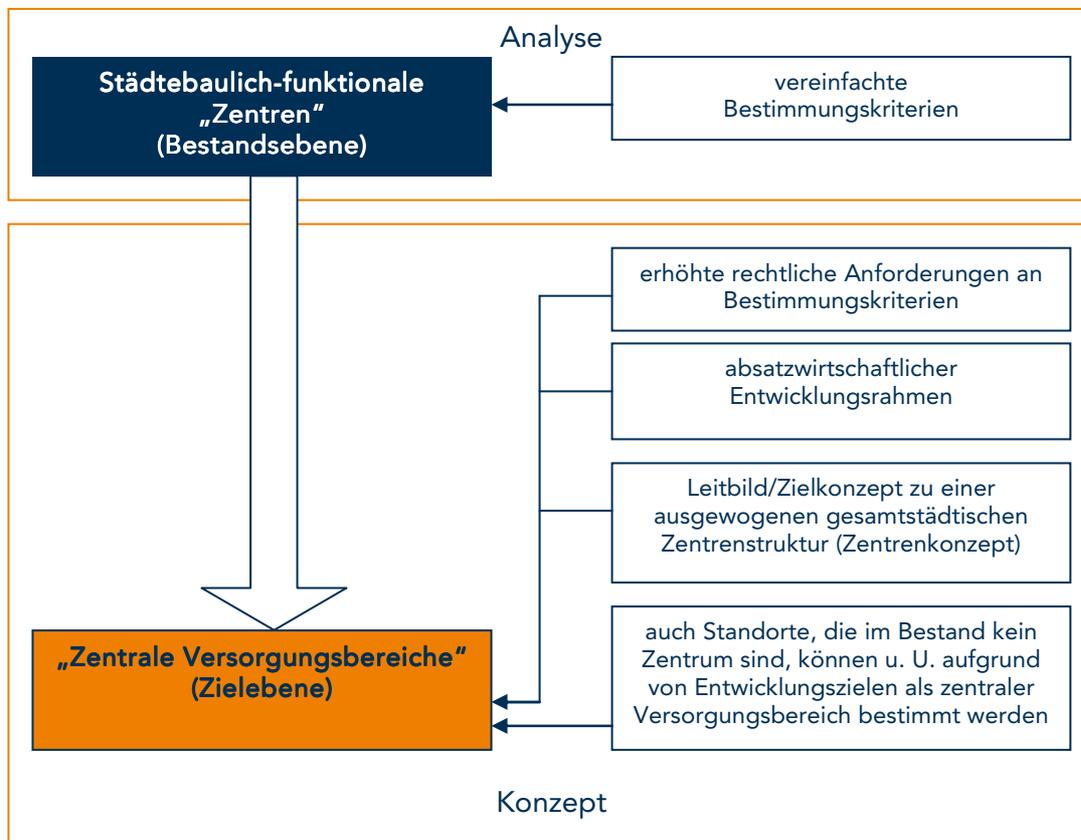
6.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept definiert für die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Beverungen unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellung.

6.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Beverungen

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien wurden in Kapitel 2.3 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 34: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: eigene Darstellung.

In Beverungen werden insgesamt zwei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nahversorgungszentrum Dalhausen.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft zu keiner wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept enthält nicht zuletzt auch Empfehlungen zur Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Tabelle 15: Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche

Hierarchische Einstufung	Ausstattungsdaten	Zielfunktion	Einwohner in den funktional zugeordneten Ortsteilen*
Hauptzentrum			
Innenstadtzentrum	Anz.: 72 VKF: 13.530 m ²	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion im mittelzentralen Einflussbereich mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche	14.182
Nahversorgungszentren (NVZ)			
NVZ Dalhausen	Anz.: 8 VKF: 910 m ²	Versorgungsfunktion für die funktional zugeordneten Ortsteile im Schwerpunkt mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ggf. sehr begrenzt auch mit Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche	1.818

Quelle: eigene Darstellung; Anz.: Anzahl Einzelhandelsbetriebe; VKF: Verkaufsfläche; Einwohnerdaten der Stadt Beverungen (Einwohner nach Hauptwohnsitz, Stand 28.02.2011), VKF- und Einwohnerdaten gerundet, *vgl. § 24 a Abs. 2 LEPro NRW.

Neben den zwei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. Kapitel 6.3).

6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Beverungen

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Beverungen.³⁵ Als städtebauliches Zentrum der regional-planerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

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

Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kapitel 4.3) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Beverungen, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

³⁵ Vgl. zur Funktionsfestlegung auch die Inhalte der Tabelle im vorangegangenen Kapitel.

Tabelle 16: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum Beverungen

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festigung des Innenstadtzentrums als mittelzentraler Versorgungsstandort für die Region mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern ▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften ▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe ▪ Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsangebots <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittel- bis langfristig: Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlender Angebotsformen ▪ Nutzung vorhandener Potenzialflächen: Schaffung komplementärer Angebote im Innenstadtzentrum ▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote

Quelle: eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten³⁶
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte in der Hauptlage oder den Nebenlagen) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Hauptlage oder den Nebenlagen
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II

³⁶ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

- räumlich: primär in der gekennzeichneten Hauptlage³⁷
 - funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind
 5. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen
 6. Nutzung der vorhandenen Potenzialfläche zur Arrondierung des vorhandenen Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum und zur Stärkung der Auflagen

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungsziele für Beverungen zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.5).

³⁷ Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Tabelle 17: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW

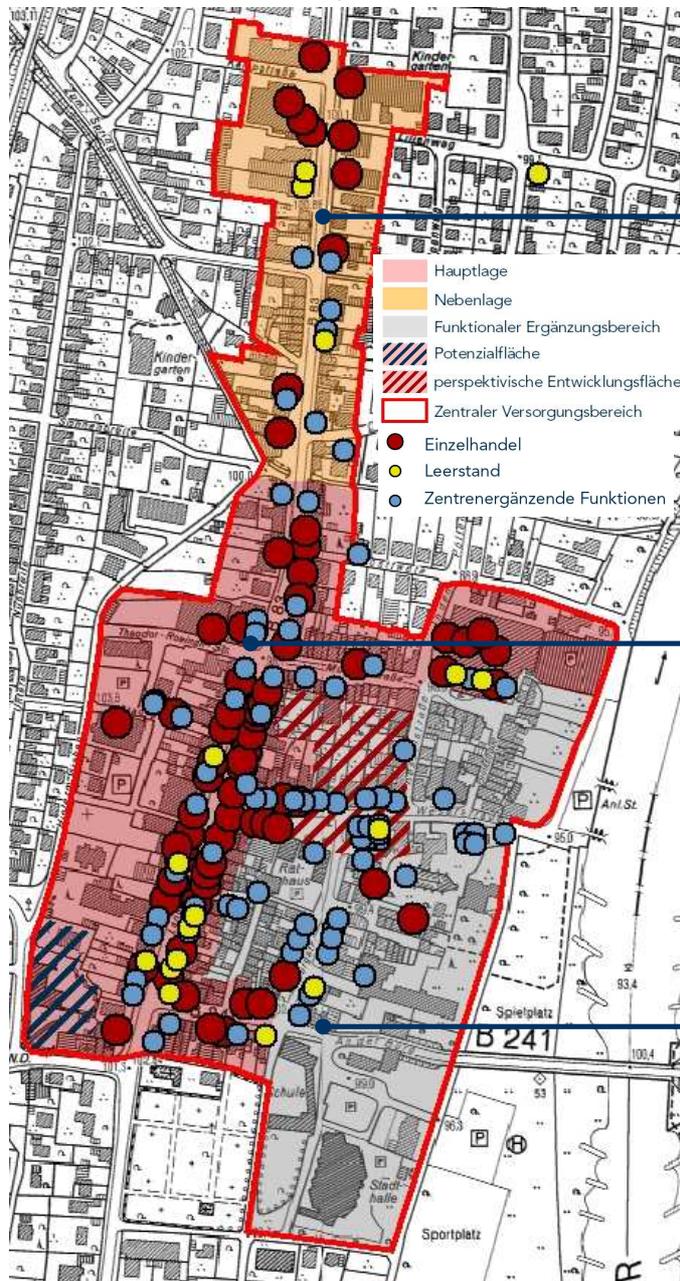
	ZVB Innenstadtzentrum	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ vgl. Kapitel 2.3	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen	
Funktional zugeordnete Ortsteile gem. LEPro NRW	Gesamtes Stadtgebiet von Beverungen	rd. 14.182 EW

Quelle: eigene Darstellung; Stadt Beverungen Bevölkerungsstatistik Stand 28.02.2011;
*Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan, vgl. Regierungsbezirk Detmold 2008: Der Regionalplan – Teilabschnitt Paderborn – Höxter).

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 35: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Nebenlage – Bahnhofstraße:

- Gestreuter Einzelhandelsbesatz
- Am Rand der Hauptlage
- Ergänzender Einzelhandel im nördlichen Bereich (Takko, Deichmann usw.)

Perspektivisch:

- Positivraum für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel
- Ansonsten Entwicklungspriorität nachgeordnet zur Hauptlage
- Keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Hauptlage - Lange Straße

- Hohe Einzelhandelsdichte
- Starke Ausstattung mit kleinteiligem EZH
- Zum Teil Leerstandsproblem
- Geringe Aufenthaltsqualität – Durchgangsverkehr
- REWE/ MiniPreis als Magnet

→ Kernbereich, vorrangige Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben

Funktionaler Ergänzungsbereich:

- Altstadtbereich
- Zentrale Nutzungen wie Kirche, ZOB, Schule usw.
- Hoher Besatz an Dienstleitungen
- Geringer Einzelhandelsbesatz
- In Teilbereichen Prägung durch zentrenergänzende Funktionen

Perspektivisch:

- Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Nutzungen
- Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur, wenn es zur Stärkung der Innenstadt beiträgt.

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die beschriebene Nebenlage und den funktionalen Ergänzungsbereich. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Hauptlage mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben, die Nebenlage mit einem

ergänzenden Einzelhandelsbesatz sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt oder Bereiche, die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessen erreichbaren Zusammenhang zum Kern des Innenstadtzentrums vermissen lassen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- In nord/südlicher Orientierung erstreckt sich das Innenstadtzentrum entlang der Langen Straße/ Bahnhofstraße mit einem vielfältigen Angebot an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen.
- Im Süden endet der zentrale Versorgungsbereich am Kreuzungsbereich Lange Straße/ Dalhauser Straße. Über den Kreuzungsbereich hinweg sind keine Einzelhandelsbetriebe bzw. zentrenergänzende Funktionen zu verzeichnen. Bis zu diesem Bereich ist insbesondere die Lange Straße, die gleichermaßen die Hauptlage bildet, durch einen geschlossenen Einzelhandelsbesatz geprägt.
- Im Norden erstreckt sich die Nebenlage des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Bahnhofstraße bis zur Einzelhandelsagglomeration im Norden (Takko, Deichmann usw.). Ab hier nehmen der Einzelhandelsbesatz und der Besatz an zentrenergänzenden Funktionen ab.
- Im Westen wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung Hinterm Graben begrenzt.
- Im Osten schließt sich an die Hauptlage der funktionale Ergänzungsbereich an. Hier befindet sich zwar kein dichter Einzelhandelsbesatz, nichtsdestotrotz hat dieser Bereich eine wichtige Funktion, da hier wesentliche zentrenergänzende Funktionen wie bspw. das Rathaus, der Busbahnhof, die Stadthalle, Gastronomie usw. zu finden sind. Des Weiteren befindet sich in diesem Bereich auch der Wochenmarkt. Nördlich des funktionalen Ergänzungsbereichs befindet sich der MiniPreis, der als ein wesentlicher Magnet für das Innenstadtzentrum fungiert und östlichster Teil der Hauptlage ist. Die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs bildet die Weser, die gleichzeitig die Stadtgrenze Beverungen darstellt.

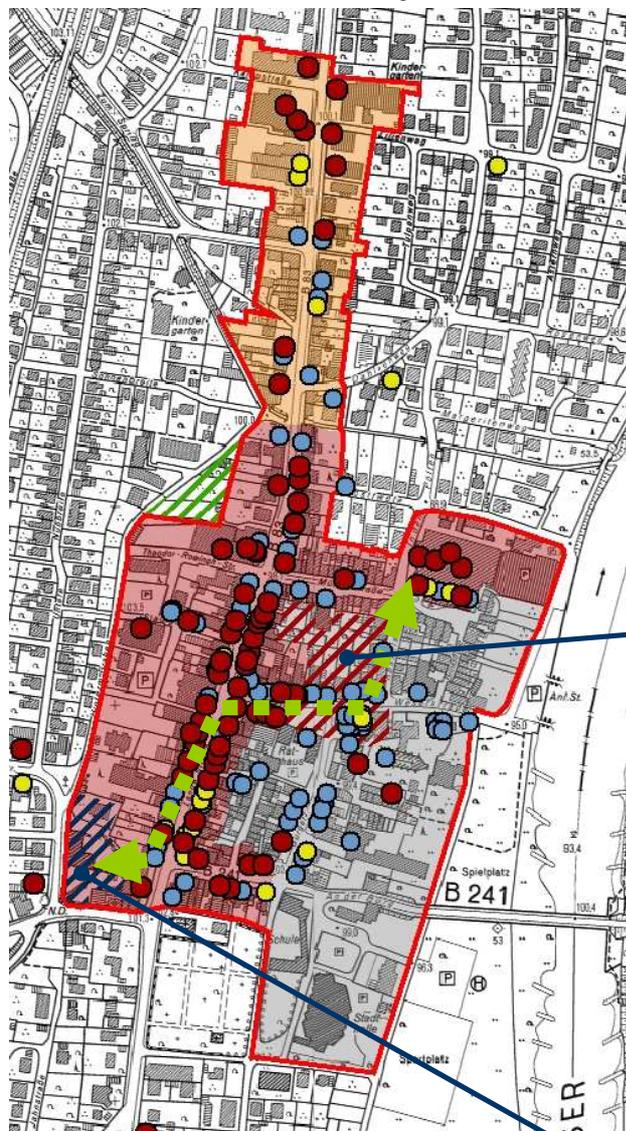
Innerhalb dieser Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist näher zwischen der Hauptlage, Nebenlage und funktionalem Ergänzungsbereich differenziert (vgl. dazu Kapitel 6.1), die zu einer sichtbaren Funktionstrennung im Innenstadtzentrum Beverungen beitragen.

Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Die folgende Abbildung 36 veranschaulicht die Potenzialfläche Postgelände, die aus fachgutachterlicher Sicht für Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums entwickelt werden könnte.³⁸ Des Weiteren wird der perspektivische Entwicklungsbereich Weserstraße und eine außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs liegende Fläche Hinterm Graben näher betrachtet und die Rolle für eine Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums dargestellt.

³⁸ Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden.

Abbildung 36: Aktuell erkennbare perspektivische Entwicklungsfläche und Potenzialfläche zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums



- ↔ Laufwege
 Hauptlage
 Nebenlage
 Funktionaler Ergänzungsbereich
 Ergänzungsbereich Einzelhandel
 Zentraler Versorgungsbereich
 Bei Fortschreibung zu prüfende Erweiterungsfläche

Fläche Hinterm Graben (außerhalb ZVB)

Hinterm Graben

- Rückwärtiger Bereich Lange Straße
- Schwierige Anbindung/ Ausrichtung an die Hauptlage
- Eher durch Wohnnutzung geprägt

Empfehlung:

- Aktuell kein Teil des zentralen Versorgungsbereichs
- Fokus von neuen Betriebsansiedlungen auf die Potenzialfläche Postgelände und die bestehenden Lagen
- Bei Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (in ~5 Jahren) Nutzung der Fläche für Einzelhandel erneut prüfen.
- Weitere Entwicklungsmöglichkeiten z. B. innerstädtisches (altengerechtes) Wohnen

Perspektivischer Entwicklungsbereich

Weserstraße

- Perspektivische Weiterentwicklung als Fußgängerbereich entlang der Weserstraße
- Entwicklung eines innerstädtischen Bereichs mit erhöhter Aufenthaltsqualität
- Weiterentwicklung und Aufwertung des öffentlichen Raums und des Rathausplatzes
- Entwicklung eines „Trittsteines“ im innerstädtischen Gefüge

- Vorrangige Ansiedlung von Einzelhandel, Zusammenlegung von Ladenlokalen um größere Flächen für EZH zu schaffen

Potenzialfläche

Postgelände – Grundstück ca. 6.000 m²

- Städtebauliche Anbindung des Vorhabens an die gewachsene Geschäftslage an die Lange Straße

1. Öffnung und Ausrichtung neuer Einzelhandelsbetriebe in die bestehende Laufwege/ Verbindung von Laufwegen
2. Ansprechende Architektur neuer Gebäude
3. Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld
4. Gewinnbringende Ausrichtung neuer Parkplätze

- Funktionale Abstimmung mit Innenstadtangeboten

1. Maßstäblichkeit: Ergänzung um großmaßstäblichere Nutzungen
2. Fehlende/ unterrepräsentierte Sortimente/ Nutzungen (bspw. Bekleidung, Schuhe)

- Entwicklung als Impuls grundsätzlich denkbar (Lage aus städtebaulicher und betrieblicher Sicht geeignet)
Chance: Erhöhung der Lauffrequenz – Postgelände – Weserstraße - MiniPreis

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen.

Potenzialfläche - Postgelände

Innerhalb des Innenstadtzentrums Beverungen stellt das ehemalige Postgelände mit einer Fläche von 6.000 m² (mit dem angrenzenden Mühlenareal) die wesentliche Potenzialfläche dar. Die Fläche liegt am Kreuzungsbereich Lindenstraße/ Dalhauser Straße am südlichen Rand des Innenstadtzentrums und ist durch einen Weg mit der Langen Straße verbunden. Unter Einzelhandelsaspekten kann die Fläche für die Ansiedlung großflächigerer Angebote zur Ergänzung des innerstädtischen Angebotes entwickelt werden. Unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens sind die Sortimentsbereiche wie Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren empfehlenswert. Zudem kann das Postgelände als Umsiedlungsfläche für Betriebe genutzt werden, die sich derzeit außerhalb des Innenstadtzentrums in städtebaulich nicht integrierter Lage befinden und ein zentrenrelevantes Hauptsortiment wie bspw. Sportartikel, Unterhaltungselektronik usw. anbieten.

Für eine zukünftige Entwicklung des Postgeländes sollte grundsätzlich beachtet werden,

- dass sich diese in das Stadtbild einfügt,
- dass eine gestalterische Qualität erzielt wird und
- dass die Fläche zur Langen Straße geöffnet wird, um neue Lauflagen zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte ist eine Einzelhandelsentwicklung des Postgeländes denkbar und kann grundsätzlich als Impulsgeber für das Innenstadtzentrum wirken.

Perspektivischer Entwicklungsbereich - Weserstraße

Der perspektivische Entwicklungsbereich Weserstraße umfasst im Wesentlichen die historisch gewachsene Struktur um das Rathaus. Aufgrund der städtebaulich attraktiven Gestaltung und der hohen Aufenthaltsqualität bietet die Fläche die Möglichkeit einen verkehrsberuhigten Bereich auszubilden und so die Aufenthaltsqualität des Innenstadtzentrums insgesamt zu erhöhen.

Eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes ist im großflächigeren Bereich aufgrund der kleinteiligen Ladenstruktur nur durch die Zusammenlegung von Ladenlokalen möglich.

In Zusammenhang mit einer Entwicklung des Postgeländes können sich neue attraktive Lauflagen ergeben, indem die Weserstraße die Rolle als „Trittstein“ zwischen Postgelände, Lange Straße und MiniPreis einnimmt (siehe Abbildung 36).

Fläche Hinterm Graben

Die Fläche Hinterm Graben umfasst mehrere Grundstücke mit teilweise schmalen Grundstückspartellen. Sie befindet sich außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, stellt allerdings aufgrund der zentralen Lage zum Innenstadtzentrum eine städtebaulich interessante Entwicklungsfläche dar. Die Fläche Hinterm Graben ist der-

zeit nicht direkt an das Innenstadtzentrum angebunden und ist im Umfeld bis auf den angrenzenden Rewe durch Wohnbebauung geprägt. In Hinblick auf den geringen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen sollten Neuansiedlungen und Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben in erster Priorität auf das Alte Postgelände fokussiert werden, da sich diese Fläche aufgrund ihrer Struktur und ihres räumlichen Zusammenhangs mit dem Innenstadtzentrum eher für eine Entwicklung anbietet.

Bei einer mittelfristigen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in fünf Jahren sollte die Fläche Hinterm Graben unter Berücksichtigung der Einzelhandelsentwicklung im Innenstadtzentrum erneut geprüft werden.

Tabelle 18: Kurzcheck der untersuchten Flächen

	Untersuchungsflächen		
	1 Postgelände	2 Weserstraße	3 Hinterm Graben
Aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Postlager 	<ul style="list-style-type: none"> Rathaus/ Wochenmarkt/ Dienstleitung usw. 	<ul style="list-style-type: none"> -
Mikroräumliche Lage , Bezug zu den Kundenläufen	<ul style="list-style-type: none"> Südlich der Hauptlage Lage am Kreuzungsbereich Dalhauser Straße/ Lindenstraße Wegeverbindung zur Langen Straße 	<ul style="list-style-type: none"> Zentral innerhalb der Hauptlage Lage an der Weserstraße Direkte Lage zur Langen Straße 	<ul style="list-style-type: none"> Unmittelbar im Westen an die Hauptlage angrenzend Lage: Hinterm Graben Derzeit keine direkte Anbindung an die Lange Straße
Bewertung hinsichtlich einer Eignung für Einzelhandelszwecke und zur strategischen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums	<p>Positive Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> gut für den MIV erreichbar günstiger Grundstückszuschnitt zentrale Lage Lagevorteile für den Einzelhandel: könnte ggf. Auflage des Innenstadtzentrums ergänzen <p>Hemmende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> Noch bestehende Nutzung Eigentumsverhältnisse 	<p>Positive Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zentrale Lage Hohe Aufenthaltsqualität Hohe dichte an zentrenergänzenden Funktionen <p>Hemmende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kleinteilige Ladenstrukturen 	<p>Positive Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> Unmittelbar angrenzend an Hauptlage <p>Hemmende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> begrenzte Grundstückgröße fragmentierte Grundstückszuschnitte keine direkte Anbindung an die Lange Straße
Entwicklungsperspektive	<ul style="list-style-type: none"> Prioritäre Ansiedlung von Fachmärkten zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots Magnetfunktion und Ergänzung der Auflage 	<ul style="list-style-type: none"> Ausbildung eines verkehrsberuhigten Bereichs Stärkung des zentrenergänzenden Angebots 	<ul style="list-style-type: none"> Mittelfr. aufgrund der Grundstücksstruktur und Lage keine EZH-Entw. zu erwarten Ansiedlung altergerechter Wohnformen als Alternative <p>→ Bei Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nochmals zu prüfen.</p>

Quelle: eigene Darstellung.

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

- Welche bauliche Ausprägung und Anbindung sollte auf der Potenzialfläche Postgelände verwirklicht werden, um jeweils größtmögliche Synergieeffekte mit dem Innenstadtzentrum zu erreichen?
- Welche Ankermieter und welche weiteren Einzelhandelsangebote sind zur Bereicherung der Innenstadt auf der Potenzialfläche zu empfehlen? Wie kann der Branchenmix der Innenstadt verbessert werden?
- Welche Größenordnung einer Einzelhandelsansiedlung ist als noch verträglich für das Innenstadtzentrum zu bewerten?

6.1.3 Nahversorgungszentrum Dalhausen

Die Funktionsfestlegung der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche wurde in Kapitel 6.1.1 vorgenommen und dargestellt. Ergänzend werden folgende städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Dalhausen empfohlen.

Tabelle 19: Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Dalhausen (zentraler Versorgungsbereich)

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Dalhausen▪ Behutsame, ortsangepasste Erweiterung des Lebensmittelmarktes:<ul style="list-style-type: none">▪ Orientierung am Kaufkraftpotenzial Dalhausen▪ Ohne negative Auswirkungen auf weitere Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Beverungen▪ Ergänzung des vorhandenen Warenangebots durch lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf unter der Großflächigkeit (VKF < 800 m²)

Quelle: eigene Darstellung.

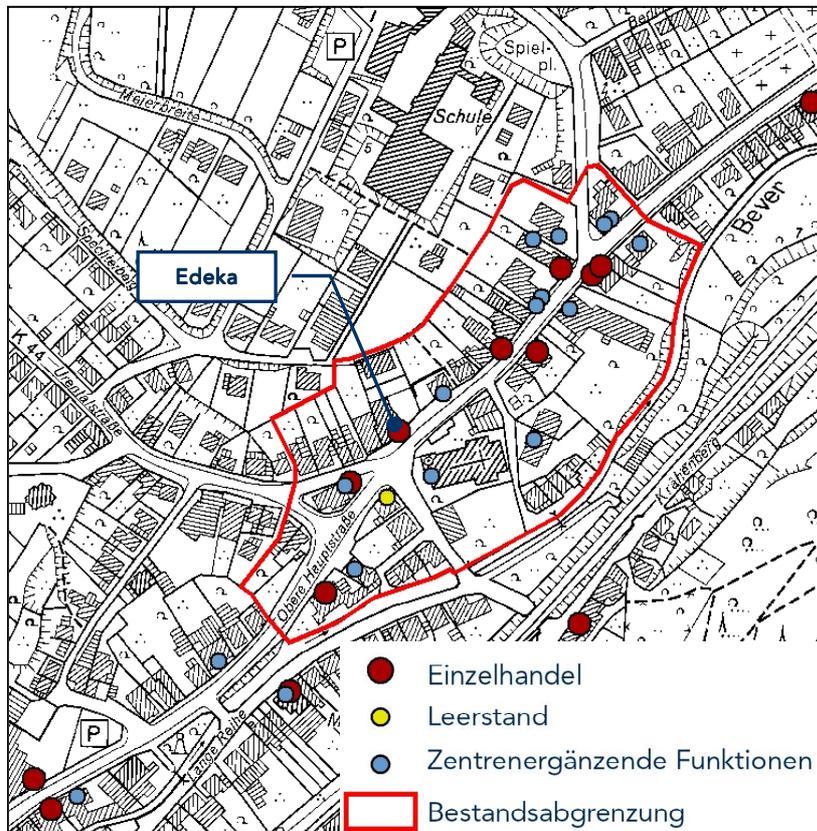
Für alle zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere jedoch für das kleinere Nahversorgungszentrum, gilt die Empfehlung, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.³⁹ Daher wird fachgutachterlich empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahversorgungsrelevanten Sortiments auf einen dauerhaften Bestand der Anbietervielfalt hinzuwirken, um den städtebaurechtlichen Anforderungen genüge zu tun.

Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Dalhausen als zentraler Versorgungsbereich

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen des Nahversorgungszentrums Dalhausen basieren auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigen alle in Kapitel 2.2 genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

³⁹ Das Städtebaurecht legitimiert nicht zu solchen Eingriffen in den Wettbewerb. Es darf gestützt auf das BauGB keinen individuellen „Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz“ geben; demnach ist i.d.R. Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“ (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Abbildung 37: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Dalhausen als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen.

Die Grenzen des Nahversorgungszentrums Dalhausen können wie folgt dargestellt werden:

- Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Unteren und Oberen Hauptstraße.
- Mittelpunkte des Nahversorgungszentrums Dalhausen bildet der Edeka und die Kirche Dalhausen.
- Die Grenzen des Nahversorgungszentrums Dalhausen werden definiert durch den abnehmenden Einzelhandelsbesatz und Besatz an zentrenergänzenden Funktionen zu den Rändern.

6.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.3 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung in Beverungen ausgesprochen.

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der angemessenen gesamtstädtischen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben werden. Hierbei

wird Bezug genommen auf den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nahezu ausgeschöpft ist und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Beverungen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Tabelle 20: Empfehlungen zur Nahversorgung

Beverungen
<p>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die Zentren</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadtzentrum Beverungen (gesamtstädtische Versorgungsfunktion) ▪ Nahversorgungszentrum Dalhausen (Versorgungsfunktion für Dalhausen) <p>2. Priorität: Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Größenklassen: Orientierung an der Versorgung des Gebiets ▪ Grundsätzlich: Verlagerung zur Versorgung des Gebiets und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren ▪ Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Quelle: eigene Darstellung.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Im Rahmen der Herleitung der stadtteilspezifischen Empfehlung zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Beverungen werden in und außerhalb der Zentren zusätzlich die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (> 400 m² VKF) in jedem Stadtteil im Hinblick auf ihre städtebauliche Funktion und ihre aktuellen Standortrahmenbedingungen bewertet. Hierzu werden folgende Kategorien gebildet:

Abbildung 38: Bewertungskategorien für Lebensmittelmärkte

Städtebauliche Funktion	Standortrahmenbedingungen
<p>Frequenzbringer/ Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich und für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung</p>	<p>Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen zeitgemäß → aktuell kein Handlungsbedarf</p>
<p>Hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung</p>	<p>Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen verbesserungsfähig → perspektivischer Handlungsbedarf</p>
<p>Untergeordnete Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung (z.B. autokundenorientierte Standorte/ nicht integrierte Lagen)</p>	<p>Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen nicht zeitgemäß → Handlungsbedarf</p>

Quelle: eigene Darstellung.

Die **städtebauliche Funktion** bezieht sich insgesamt auf die städtebauliche Lage des Betriebs – ob sich ein Betrieb in einem zentralen Versorgungsbereich, in städtebaulich integrierter Lage oder eher in einer gewerblich geprägten Lage befindet.

Die **Standortrahmenbedingungen** der Betriebe beziehen sich neben den aktuellen Verkaufsflächengrößenklassen auch auf die Parkplatzausstattung, die Sichtbarkeit und Andienung des Betriebs. Hier wird überprüft, ob die Betriebe den aktuellen Anforderungen aus Sicht der Betreiber genügen.

Die Lebensmittelmärkte in der Kategorie *aktuell kein Handlungsbedarf* sind dadurch gekennzeichnet, dass sie den derzeitigen Standortrahmenbedingungen der Betreiber grundsätzlich entsprechen. Für diese Lebensmittelmärkte ist aus fachgutachterlicher Sicht daher aktuell kein Handlungsbedarf erkennbar. Dieses kann sich allerdings durch veränderte Standortanforderungen von Seiten der Betreiber zukünftig verändern.

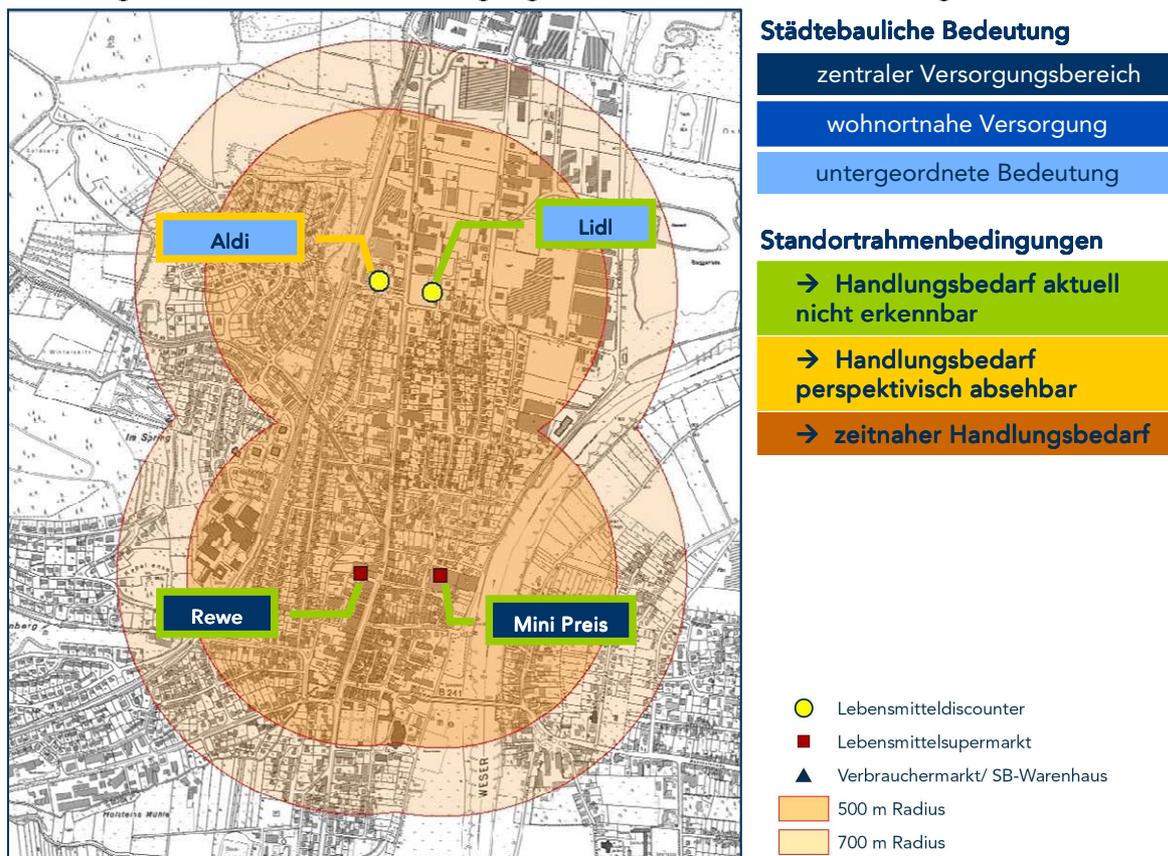
Lebensmittelmärkte die der Kategorie *perspektivischer Handlungsbedarf* zugeordnet worden sind, werden den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber nicht mehr zu Gänze gerecht. Daraus ergibt sich, dass für diese Märkte perspektivisch gesehen ein Handlungsbedarf erforderlich werden kann, um auch auf lange Sicht konkurrenzfähig zu bleiben.

Die Lebensmittelmärkte der Kategorie *(zeitnaher) Handlungsbedarf* werden bereits heute den Standortanforderungen der Betreiber nicht mehr gerecht. Hier besteht die Möglichkeit, dass diese Betriebe in naher Zukunft nicht mehr konkurrenzfähig sein können. Somit ist hier ein zeitnahes Handeln (z. B. Prüfung der Optimierungsmöglichkeiten der Standortrahmenbedingungen oder eine frühzeitige Prüfung von Standortalternativen) zu empfehlen.

Empfehlungen für die Kernstadt Beverungen

Die folgende Abbildung gibt ergänzend zu der Analyse in Kapitel 4.3 detaillierte Einblicke in die aktuell vorhandenen Standorte von Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelupermärkten in der Kernstadt Beverungen. Sie differenziert die vorhandenen Standorte hinsichtlich der städtebaulichen Bedeutung und ihres Handlungsbedarfs bezüglich der vorhandenen Standortrahmenbedingungen.

Abbildung 39: Standortrahmenbedingungen der vorhandenen Nahversorger



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen.

Es wird deutlich, dass die beiden innerstädtischen Lebensmittelmärkte Rewe und MiniPreis eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung einnehmen. Des Weiteren kommt diesen Betrieben durch ihre Lage im zentralen Versorgungsbereich zusätzlich eine besondere Rolle als Magnetbetriebe für das Innenstadtzentrum zu. Dem gegenüber stehen die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi im nördlichen Stadtgebiet am Sonderstandort Blankeauer Straße, die sich durch die Lage im Gewerbegebiet in einer städtebaulich nicht integrierten Lage befinden. Nichtsdestotrotz kommt diesen aufgrund der im Süden angrenzenden Wohnbebauung und der Fußgängerverbindung über den Bahndamm an das westlich gelegene Stadtgebiet eine Versorgungsrolle zu.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Lebensmittelanbieter entspricht hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen den aktuellen Betreiberanforderungen. Die Betriebe verfügen über eine aus Betreibersicht gute Lage, über gängige Verkaufsflächengrößen sowie über eine gute Andienung.

Für den Lebensmitteldiscounter Aldi am Sonderstandort Blankenauer Straße besteht möglicherweise hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen, die nicht mehr den aktuellen Betreiberanforderungen entsprechen, Handlungsbedarf⁴⁰. Der Lebensmittelmarkt Rewe ist von seiner Lage und Verkaufsflächenausstattung grundsätzlich positiv zu bewerten, so dass kein aktueller stadtplanerischer Handlungsbedarf besteht. Eine Modernisierung des Ladenbaus und ggf. Maßnahmen zur Attraktivierung des Marktes sind jedoch gerade in Hinblick auf die Konkurrenzsituation mit dem MiniPreis aus Betreibersicht empfehlenswert.

Bewertung: Nahversorgungsrelevanter aktueller Planungen

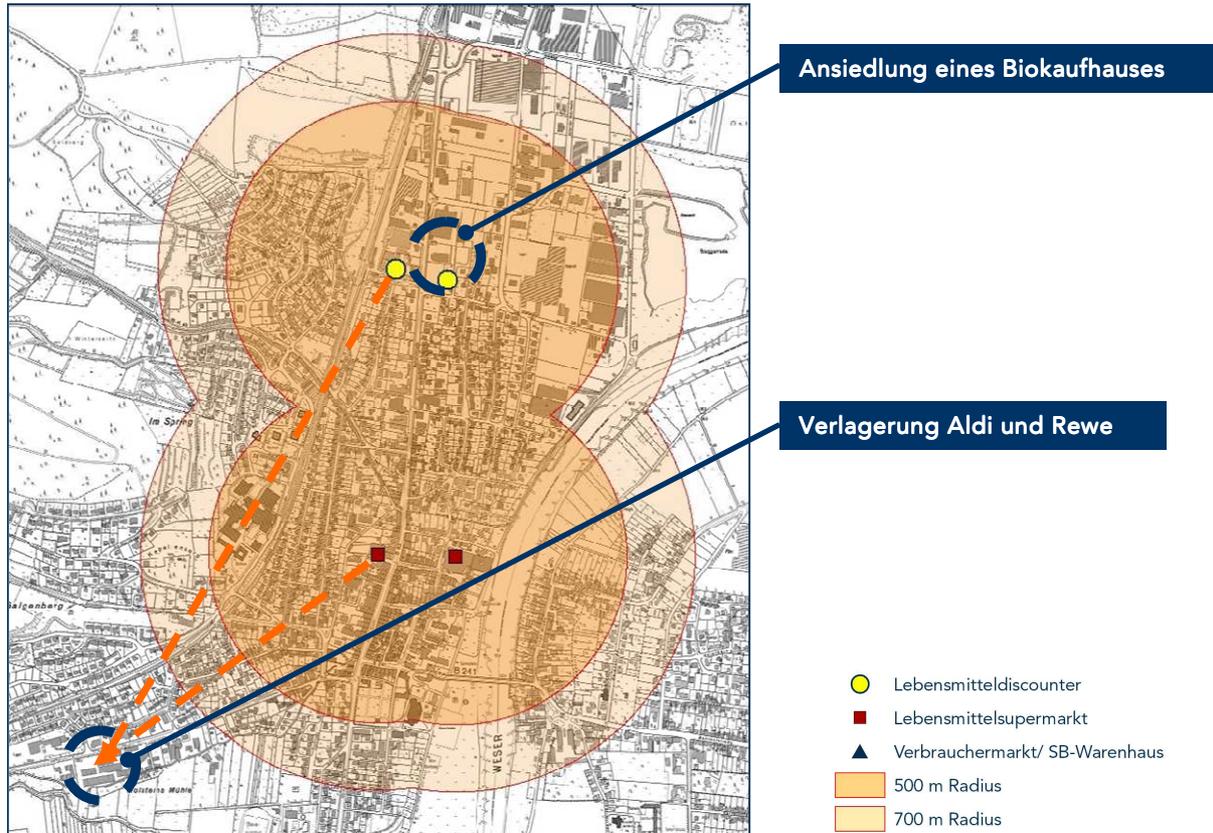
In Beverungen liegen derzeit zwei nahversorgungsrelevante Planungen vor, die im Zuge der Konzeptentwicklung eine nähere Betrachtung erfahren.

Der Lebensmitteldiscounter Aldi und der im Innenstadtzentrum gelegene Lebensmittelmarkt Rewe streben eine Verlagerung auf die südöstlich im Stadtgebiet liegende Fläche im Gewerbegebiet an der Dalhauser Straße an.

Weiterhin liegen Planungen für ein Biokaufhaus am Sonderstandort Blankenauer Straße vor. Eine Bauanfrage wurde von der Stadt Beverungen negativ beschieden. Der Vorhabenträger hat gegen den Bescheid Klage eingereicht. Die Klage befindet sich derzeit im Berufungsverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht des Landes Nordrhein-Westfalen.

⁴⁰ Aufgrund der Standortrahmenbedingung und der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion im discountorientierten Angebotsbereich, ist insbes. für den Lebensmitteldiscounter Aldi, eine Verkaufsflächenerweiterung bei Nachweis, dass sich daraus keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Beverungens ergeben, möglich. Bei standortnaher Betriebsverlagerung sollte gewährleistet werden, dass eine für die Innenstadt verträgliche Nachnutzung stattfindet.

Abbildung 40: Aktuelle Nahversorgungsrelevante Planungen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen.

Tabelle 21: Bewertung der aktuellen nahversorgungsrelevanten Planungen

	Vorhaben	
	1 Verlagerung Aldi und Rewe	2 Ansiedlung Biokaufhaus
Rahmenbedingungen Nahversorgung Beverungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ausgeschöpft → Neuensiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen führen primär zu Umsatzumverteilungen in Beverungen → Kein aktueller städtebaulicher Handlungsbedarf 	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbegebiet Dalhauser Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonderstandort Blankenauer Straße
Bewertung der Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebaulich nicht integrierte Lage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebaulich nicht integrierte Lage
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abzug eines Magnetbetriebes im Innenstadtzentrum (→ mögliche Nachnutzungsprobleme) ▪ Geringe Mantelbevölkerung im Naheinzugsbereich (524 EW ohne Verbindung über den Bahndamm; 738 EW mit Verbindung über den Bahndamm) ▪ Keine wesentliche Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation ▪ Umsatzumverteilung innerhalb Beverungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzumverteilung für die Innenstadt zu erwarten. Gefahr des innerstädtischen Funktionsverlust im Sortimentsbereich NUG ▪ Voraussichtlich problematische planungsrechtliche Absicherung des Anlagentypus „Biokaufhaus“ ▪ Keine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung in Beverungen
Bewertung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhaben aufgrund der Rahmenbedingungen nicht empfehlenswert ▪ Bei weiterer Entwicklung von Wohnnutzung im Umfeld erneute Prüfung sinnvoll 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisierung nicht empfehlenswert

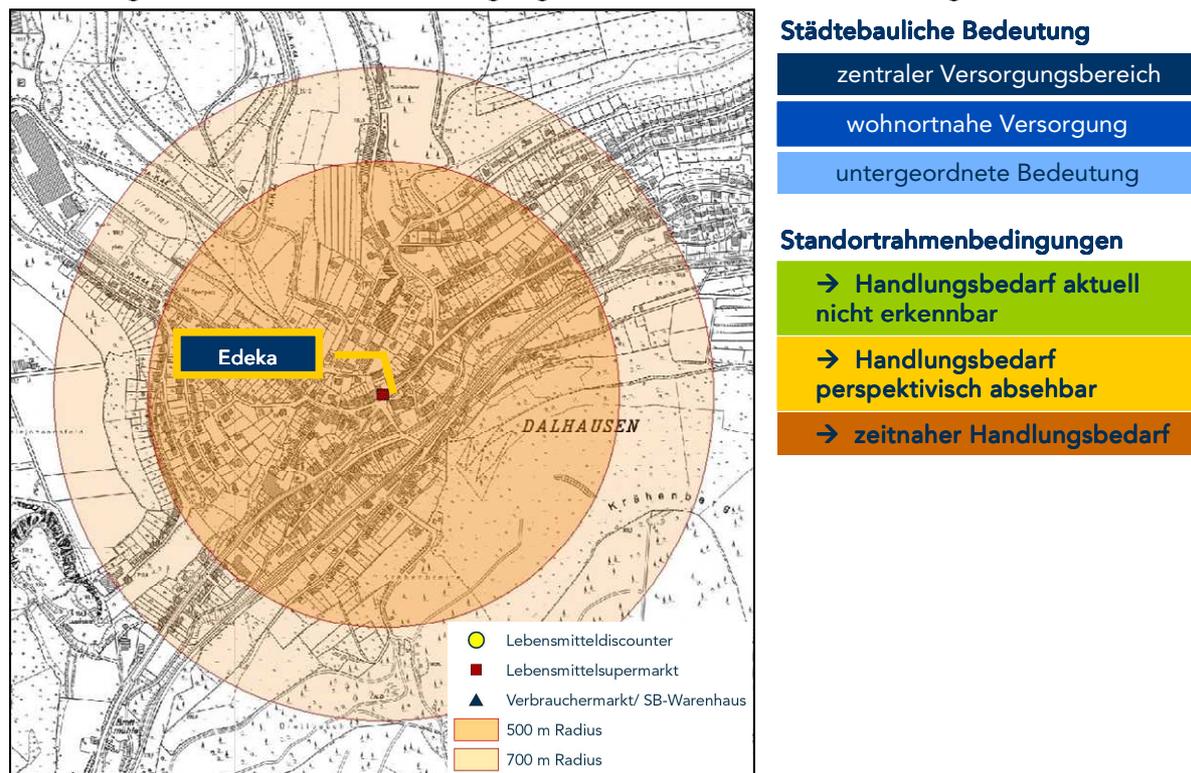
Quelle: eigene Darstellung.

Die beiden aktuellen nahversorgungsrelevanten Planungen sind aus gutachterlicher Sicht derzeit nicht empfehlenswert, da sie nicht mit einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in Beverungen einhergehen und negative Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum nicht ausgeschlossen werden können.

Empfehlungen für den Ortsteil Dalhausen

Die folgende Abbildung gibt ergänzend zu der Analyse in Kapitel 4.3 detaillierte Einblicke in den aktuell vorhandenen Standort des Lebensmittelmarktes in Dalhausen. Sie differenziert die vorhandenen Standorte hinsichtlich ihres Handlungsbedarfs bezüglich der vorhandenen Standortrahmenbedingungen. Des Weiteren wird dargestellt, welche Rolle der Lebensmittelmarkt innerhalb des Nahversorgungszentrums Dalhausen einnimmt.

Abbildung 41: Standortrahmenbedingungen der vorhandenen Nahversorger



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen.

Der Lebensmittelbetrieb Edeka im Nahversorgungszentrum Dalhausen nimmt eine wichtige Rolle als Magnetbetrieb ein. Die Mantelbevölkerung von rd. 1.800 EW liegt unter den heutigen Standortanforderungen für Lebensmittelmärkte. Um den Betrieb als Nahversorger am Standort zu stärken und attraktiver aufzustellen, kann eine Modernisierung und eine damit verbundene behutsame Verkaufsflächenerweiterung (orientiert an der Kaufkraft Dalhausens) zukünftig sinnvoll sein.

In den kleineren Ortsteilen Beverungen (< 1.000 EW) sind aktuell keine marktgängigen Nahversorgungsangebote vorhanden. Grundsätzlich sind dort kleinflächige Nahversorgungsäden (siehe Exkurs) empfehlenswert, jedoch sind solche Nahversorgungsäden wirtschaftlich kaum tragfähig. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche, wie die kleinteiligen Ortsteile Beverungen, stellen daher alternative Vertriebskonzepte und

Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft bzw. sofern vorhanden gestärkt werden:

- Liefer- / Bestellservice,
- Hofläden,
- Mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“),
- Bewohnergetragene Modelle.

Des Weiteren übernimmt die Kernstadt von Beverungen für die umliegenden Ortsteile eine wichtige Mitversorgungsfunktion.

Für die Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der beiden Ortszentren als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Exkurs: Nahversorgungsläden als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern⁴¹ kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsläden sind i.d.R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m² und 400 m², bei Franchisekonzepten auch bis zu 800 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern,
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers.

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

⁴¹ Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebots im Umfeld des geplanten Standortes zu berücksichtigen.

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden,
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist. Träger sind hier karitative und soziale Einrichtungen.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.⁴²

6.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen oder den Einzelstandorten des Einzelhandels bestehen in Beverungen Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieser Standorte Kapitel 4.7). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich sowie im einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Beverungen (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als primäre Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Innenstadtzentrum oder im Nahversorgungszentrum Dalhausen räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

⁴² Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten: vgl. Beckmann/Nyhues et al. (2007): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin.

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

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

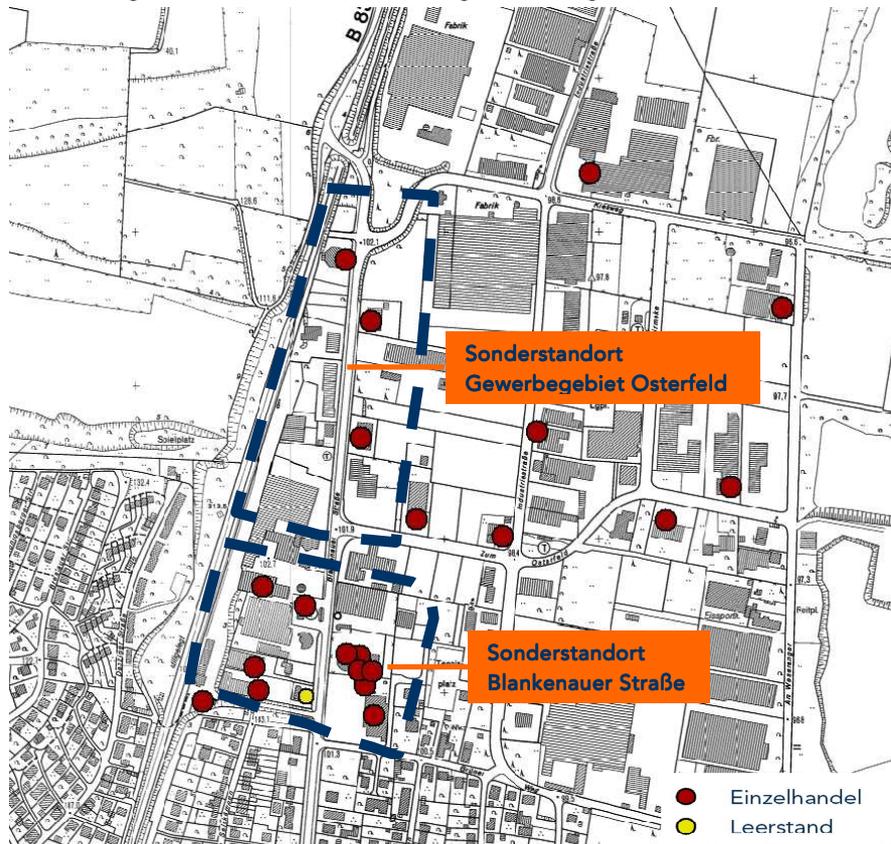
Für Beverungen werden aufgrund der vorgenannten Aspekte zwei Sonderstandorte empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen:

1. Sonderstandort Blankenauer Straße und
2. Sonderstandort Gewerbegebiet Osterfeld.

Der in Kapitel 4.7.2 dargestellte Standortbereich an der Dalhauser Straße, wird aufgrund der geringen einzelhandelsrelevanten Vorprägung und der räumlichen Lage nicht als Sonderstandort im Sinne des Einzelhandelskonzepts bewertet. Darüber hinaus sind zwei Sonderstandorte für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung für das Mittelzentrum Beverungen insbesondere unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens als angemessen zu betrachten.

Die Sonderstandorte Blankenauer Straße und Gewerbegebiet Osterfeld grenzen direkt aneinander sind, allerdings von ihrer räumlichen Struktur sehr unterschiedlich, so dass sie differenziert voneinander betrachtet werden. Das Gewerbegebiet Osterfeld ist das größte und wichtigste Gewerbegebiet in Beverungen und ist in wesentlichen Teilen insbesondere in östlicher Richtung durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt. Entlang der Blankenauer Straße ist ein dichter Besatz an Einzelhandelsbetrieben zu verzeichnen. Um sowohl gewerblichen Ansiedlungen Raum zu lassen als auch Ansiedlungsbereich für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitzuhalten, wird der Teil des Gewerbegebietes entlang der Blankenauer Straße als Sonderstandort empfohlen.

Abbildung 42: Sonderstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Beverungen.

Die beiden empfohlenen Sonderstandorte sollten im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Tabelle 22: Empfohlene gesamtstädtische Standortprioritäten für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

großflächige Betriebe	kleinflächige Betriebe
<ol style="list-style-type: none"> 1. primär an den dafür empfohlenen Sonderstandorten, 2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum (oder unmittelbar räumlich daran angrenzend) prüfen, 3. in stadtplanerisch begründeten Ausnahmen ggf. an weiteren Standorten (vgl. Ansiedlungsleitsatz), sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standort-suchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. primär gebündelt an den dafür empfohlenen Sonderstandorten, 2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum (oder unmittelbar räumlich daran angrenzend) prüfen, 3. nachrangig ggf. auch an weiteren Standorten im Stadtgebiet, sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standort-suchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können.

Quelle: eigene Darstellung.

Auch Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevantem Sortiment trägt im Allgemeinen zur Angebotsverbesserung in Zentren bei. Die obige Tabelle enthält daher den Hinweis, ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung alternativ auch im Innenstadtzentrum durchgeführt werden könnte.

6.3.2 Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Sonderstandorte Blankenauer Straße und Gewerbegebiet Osterfeld

Auch wenn bereits Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen vorhanden sind, so stehen anteilig andere Sortimentsbereiche dennoch in deutlicher Konkurrenz zum Innenstadtzentrum. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden.

In der Zielperspektive für die Entwicklung der Sonderstandorte wird aufgezeigt, wie die Sortimentsstrukturen im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnten, und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen auch im Sinne einer Arbeits- und Funktionsteilung der Sonderstandorte untereinander formuliert werden sollten. Die folgende Tabelle spricht dazu für die beiden Sonderstandort jeweils Empfehlungen zur Entwicklung von zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (im Hauptsortiment) im Detail aus:

Tabelle 23: Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte in Beverungen

Standort	Einzelhandel im Hauptsortiment		
	Zentrenrelevant	Nahversorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant
<p>Sonderstandort Blankenauer Straße</p> <p>Vorprägung durch zentrenrelevanten Einzelhandel, Erweiterungsoption an der Blankenauer Straße, ansonsten bei Betriebsverlagerungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung⁴³ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ Standort mit 1. Priorität für die Weiterentwicklung von nicht zentrenrelevantem Sortiment
<p>Sonderstandort Gewerbegebiet Osterfeld</p> <p>Vorprägung durch nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ keine Weiterentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsschutz ▪ Standort mit 2. Priorität für die Weiterentwicklung von nicht zentrenrelevantem Sortiment

Quelle: eigene Darstellung.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch im Innenstadtzentrum und in den Nebenzentren stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.5). Somit verbleiben für die Sonderstandorte folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Sie sollen dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment⁴⁴

Empfehlung zur räumlichen Ausprägung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Osterfeld

Wie Abbildung 42 verdeutlicht, erstreckt sich der Sonderstandort Gewerbegebiet Osterfeld nicht auf das gesamte Gewerbegebiet, sondern ausschließlich entlang der Blankenauer Straße. Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte daher eine räumliche Ausdehnung des Einzelhandels durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückspreise erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandortes im Detail insbesondere bauleitplanerisch vor-

⁴⁴ Siehe Fußnote 40

genommen werden. Im Rahmen dessen sollte eine bauplanungsrechtliche Absicherung des Bestandes erfolgen, um den Bestandsschutz der bereits ansässigen Betriebe zu gewährleisten.

Zu berücksichtigende landesplanerische Rechtsgrundlagen

Gem. § 24 a LEPro NRW dürfen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, die zudem den Merkmalen von § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen, nicht mehr jenseits von Haupt- und Nebenzentren errichtet werden. Insofern wäre ein Neubau eines solchen Vorhabens an diesem Sonderstandort landesrechtlich nicht mehr zulässig. Der Bestand kann allerdings gleichwohl unter Bezug auf § 24 a Abs. 5 LEPro gesichert und planungsrechtlich als Sondergebiet ausgewiesen werden⁴⁵.

In Teilen der Sonderstandorte ist eine Ausweitung der *nicht* zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente in Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO derzeit aufgrund § 24 a Abs. 3 LEPro nur dann möglich, wenn die Konformität mit dem Regionalplan⁴⁶ hergestellt wird. Einzelhandelsbetriebe, die nicht von § 11 Abs. 3 BauNVO und somit durch die landesplanerischen Zielvorgaben erfasst werden, sind hiervon nicht betroffen und können daher im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze dieses Einzelhandelskonzeptes zugelassen werden.

6.4 Die Sortimentsliste für Beverungen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Beverungen als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

Rechtliche Anforderungen

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

⁴⁵ Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup wurde die Zielqualität des LEPro NRW aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden (siehe Kapitel 2.3).

⁴⁶ Der Regionalplan stellt für den Standortbereich derzeit nicht wie erforderlich Allgemeinen Siedlungsbereich dar, sondern Bereiche für Gewerbe und Industrie (GIB) vgl. Regierungsbezirk Detmold 2008: Der Regionalplan – Teilabschnitt Paderborn – Höxter.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.⁴⁷

Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW 2008 und das Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW) heranzuziehen. Das LEPro enthält zu § 24a Abs. 2 eine Anlage mit „zentrenrelevanten Leitsortimenten“, die in der Bauleitplanung bzw. sonstigen kommunalen Planung aufgegriffen werden sollten. Der Einzelhandelserlass führt hierzu aus,

- dass ein reiner Verweis auf die Anlage der Leitsortimente im LEPro nicht ausreicht, sondern dass eine aus der Örtlichkeit begründete individuelle Betrachtung erforderlich ist,
- dass nahversorgungsrelevante Sortimente in der Regel zugleich als zentrenrelevant zu bewerten sind,
- und dass die Leitsortimente des LEPro mit der Erstellung einer ortsspezifischen Liste hinsichtlich detaillierter Warengruppen- bzw. Sortimentsbezeichnungen näher konkretisiert werden können.⁴⁸

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.⁴⁹ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

⁴⁷ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

⁴⁸ Vgl. Einzelhandelserlass NRW 2008: Ziffer 2.5.

⁴⁹ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

Tabelle 24: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Quelle: eigene Darstellung

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Beverungen als sog. „Beverunger Liste“.

Tabelle 25: Sortimentsliste für die Stadt Beverungen („Beverunger Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵⁰	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Bücher Antiquariate
Computer (PC-Hardware und – Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsträgern, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen- und Zubehör
Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.)

⁵⁰ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Angelbedarf und Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen, etc.))	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf, Reitsportartikeln und Booten)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsartikeln
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf (ohne Angelbedarf)	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (Daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilder- rahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnisse Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

⁵¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitungen und Zeitschriften
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Angelbedarf	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresoren)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Elektro Großgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektro Großgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftfahrwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör, (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen und Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2011.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁵² Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.5 Ansiedlungsleitsätze

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

6.5.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

1. Stärkung der Zentren: Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums Dalhausen) bei gleichzeitiger Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung.
2. Gewährleistung der Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen.
3. Sonderstandorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

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

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Beverunger Einzelhan-

⁵² Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

dels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Beverunger Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Beverungen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁵³

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.5.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Beverungen empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Innenstadtzentrum:

- in Hauptlage unbegrenzt (Positivraum)⁵⁴
- in der Nebenlage unterhalb der Großflächigkeit

⁵³ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Beverungen, insbesondere des Innenstadtzentrums.

⁵⁴ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

- im Ergänzungsbereich: unterhalb der Großflächigkeit (Ausnahme: Zentrenergänzung)

Im Nahversorgungszentrum Dalhausen

- unterhalb der Großflächigkeit zur Versorgung des Ortsteils

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich in der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum angesiedelt werden. In der Nebenlage und im funktionalen Ergänzungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, sofern sie unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Bei einer sinnvollen Ergänzung des Angebotes der Hauptlage kann großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im funktionalen Ergänzungsbereich angesiedelt werden. Damit kann die Hauptlagen des Einzelhandels in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Hauptlage sowie die potenzielle Gefährdung dessen verhindert.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nahversorgungszentrum Dalhausen zulässig sein, sofern sie der Nahversorgung dienen und nicht die Grenze zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten. Diese Begrenzung begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht im hierarchisch nur nachgeordneten Nahversorgungszentrum, während gleichzeitig jedoch ein angemessener Entwicklungsrahmen für dieses Nahversorgungszentrum erhalten bleibt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebietes“⁵⁵ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen führen würde.

⁵⁵ Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Ortsteilen gem. LEPro, sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u.a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194).

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot). Orientierungswert für Verkaufsflächengrößen für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. mehr; hierfür Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel)⁵⁶.

Die discountorientierten Anbieter an der Blankenauer Straße übernehmen eine gewisse Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung. Die Nahversorgungsfunktion kann allerdings aufgrund der geringen Mantelbevölkerung als mehr als ausreichend angesehen werden. Gleichzeitig übernehmen die bestehenden Lebensmittelbetriebe an der Blankenauer Straße eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion im discountorientierten Bereich, die in der gegebenen Standortbündelung durchaus gesichert werden sollte. Insbesondere aus dem letztgenannten Grund wird, trotz der als städtebaulich nicht integriert zu bewertenden Lage, eine Sicherung des Standortes als städtebaulich sinnvoll erachtet und eine beschränkte Ausnahme von den oben genannten Ansiedlungsleitsätzen getroffen, die sich wie folgt darstellt:

- Für eine Verbesserung der Standortrahmenbedingungen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche insb. des Aldi-Marktes grundsätzlich möglich, sofern dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Beverungen zu erwarten sind. Bei standortnaher Betriebsverlagerung sollte sichergestellt werden, dass eine für die Innenstadt verträgliche Nachnutzung stattfindet.

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

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des § 24a Abs. 2 LEPro NRW. Als ergänzende Bewertungshilfe für die städtebauliche und landesplanerische Bewertung von Lebensmittelmärkten dient die folgende Tabelle: bis mindestens zu den angegebenen Werten sind mögliche Lebensmit-

⁵⁶ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVWB) 2002.

telmarktvorhaben ohne weitere Prüfung als zulässig zu empfehlen, ohne dass städtebaulich oder landesplanerisch relevante Auswirkungen anzunehmen sind.⁵⁷

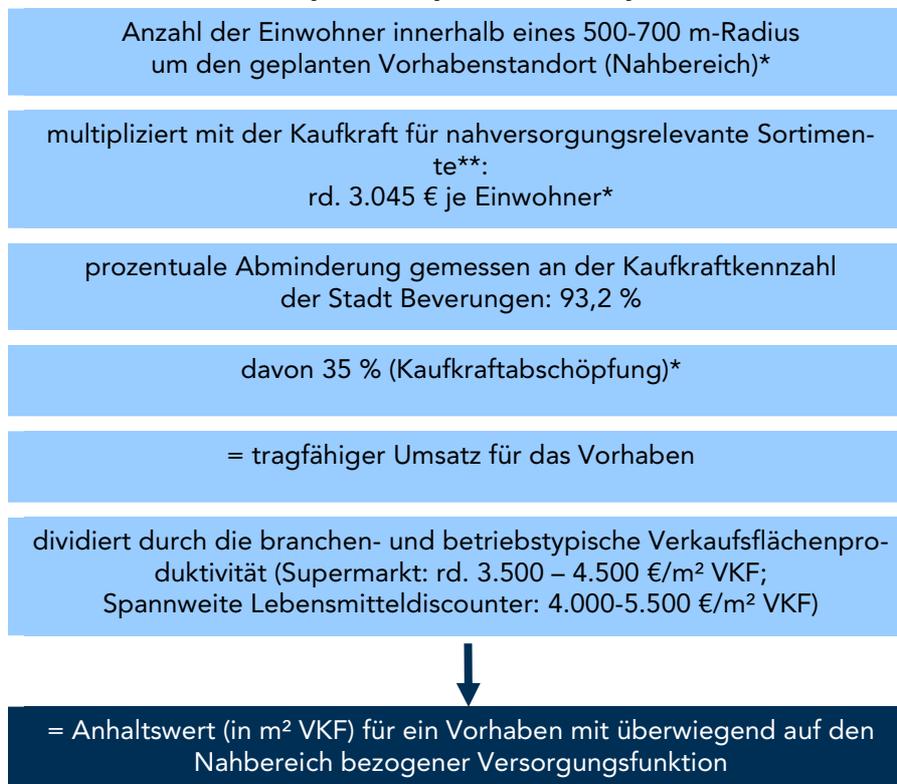
Darüber hinaus gehende Größenordnungen sind im begründeten atypischen Einzelfall nach Vorlage einer städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungsuntersuchung empfehlenswert.⁵⁸

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf den Einzelhandelserlass NRW (Ziffer 2.8) sowie die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der Entwicklungsziele) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. Die folgende Übersicht stellt die Herleitung von Anhaltswerten dar, mit denen das Merkmal der Gebietsversorgung konkretisiert werden kann.

⁵⁷ Die Werte begründen sich u.a. aus der örtlichen Bestandsstruktur der Lebensmittelsupermärkte und -discounter in den zentralen Versorgungsbereichen, aus dem städtebaulichen und landesplanerischen Schutzzweck der zentralen Versorgungsbereiche gegeneinander sowie aus der Zielstellung eines angemessenen und behutsamen Bonus-Prinzips zugunsten von Zentrenlagen gegenüber Lagen außerhalb der Zentren.

⁵⁸ Mindestinhalte einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung: Nachvollziehbare Benennung der Eingangsgrößen der Untersuchung (u. a. Angaben zu sortimentspezifischen VKF-Daten und zur prognostizierten, in Spannweiten angegebenen Flächenproduktivität des geplanten Vorhabens), Ermittlung des Einzugsbereichs, ggf. Berücksichtigung von betriebstypologischen Besonderheiten, Ermittlung der Umsatzumverteilung in Spannweiten und bezogen auf einzelne betroffene städtebaulich und landesplanerisch relevante Standorte (u. a. zentrale Versorgungsbereiche), ggf. Berücksichtigung der vorhandenen Stärken und Schwächen der betroffenen Standorte, Gesamtbewertung des geplanten Vorhabens unter Bezug auf die städtebaulichen und landesplanerischen Gesetzesvorgaben.

Abbildung 43: Prüfschema zur Ermittlung von Anhaltswerten für Größenordnungen von städtebaulich verträglichen Lebensmittelmärkten an Nahversorgungsstandorten und in städtebaulich integrierte Lagen in Beverungen



Quelle: eigene Darstellung, *im Einzelfall unter Berücksichtigung standortbezogener und wettbewerblicher Besonderheiten anzupassen; **Nahrungsmittel (inkl. Getränke, Bäckerei/ Fleischerei), Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie, Zeitungen/ Zeitschriften, zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Blumen; ***Quelle Kaufkraftkennzahl: IBH 2011

Leitsatz III: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist primär am Sonderstandort Blankenauer Straße anzusiedeln.

- Ergänzend in dem im Gewerbegebiet Osterfeld ausgewiesenen Bereich entlang der Bahnhofstraße.
- In den zentralen Versorgungsbereichen vorrangig in der ausgewiesenen Nebenlage.
- Generell: Bündelung an wenigen Standorten sinnvoll (auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten).

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär am Sonderstandort Blankenauer Straße angesiedelt werden. Alternativ dazu sollen sie am Sonderstandort Gewerbegebiet Osterfeld angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung im Sondergebiet Blankenauer Straße nahe zu legen ist.

Entwicklungsempfehlungen zu den einzelnen Sonderstandorten werden zudem in Kapitel 6.3.2 formuliert.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, insgesamt höchstens 800 m² VKF, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente anzusiedeln.

- Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Struktur im Innenstadtzentrum orientieren.
- Deutliche Zuordnung vom Randsortiment zum Hauptsortiment.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Beverunger Entwicklungsziele unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁵⁹ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Einen

⁵⁹ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Anhaltswert für die sortimentspezifischen zulässigen Verkaufsflächengrößen gibt die Tabelle der strukturprägenden Betriebe im Anhang.

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

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Zwischenfazit zu den Ansiedlungsleitsätzen

In der Zusammenschau der aus den Beverunger Entwicklungszielen abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

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

6.6 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

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

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁶⁰ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

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

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

⁶⁰ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V).
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten in den gekennzeichneten Suchräumen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Beverunger Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

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

- dem jeweils individuellen Planerfordernis,
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale, wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.),
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁶¹ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor),
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Einzelhandelskonzeptes,

⁶¹ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen,
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

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

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes⁶² – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

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

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁶³

Die Beverunger Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁶⁴

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst

⁶² Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁶³ z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 C 77.84 vom 22.05.1987 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

⁶⁴ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*⁶⁵. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Beverunger Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Beverunger Sortimentsliste) *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* maximal 800 m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Innenstadtzentrum weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen im Innenstadtzentrum abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Beverunger Sortimentsliste): maximal *xy* m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen)
- *weitere Sortimente analog*“

Aus Gründen der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Angebotsbündelung, und aufgrund der zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Wahrung ihrer Entwicklungschancen zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebietes können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden. Beispiel:

„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsorti-

⁶⁵ Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. „Windhundprinzip“ zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008).

ment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Beverunger Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb *weitere Betriebe analog*.“

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Beverunger Sortimentsliste) sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen:⁶⁶

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Beverungen sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels (*in der Begründung näher zu benennen*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz VI:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Auf Grund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

⁶⁶ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es stadtplanerisch regelmäßig in Betracht kommen, in den Bebauungsplanfestsetzungen eine Befreiungsmöglichkeit gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Ansiedlung von Kiosken einzuräumen (vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 109 ff. und 460).

7 Schlusswort

Die Stadt Beverungen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums sowie des Nahversorgungszentrums Dalhausen mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

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

Abbildung 44: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungs-

vorhaben (etwa im Innenstadtzentrum oder den Nebenzentren), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix, dem Marktauftritt etwa der Nebenzentren oder zur städtebaulichen Ausprägung der großen Sonderstandorte) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum oder im Bereich der Nahversorgung) sowie für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (z. B. Entwicklung des Postgeländes und Weserstraße).

8 Anhang

Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente

Ansiedlungsleitsätze beinhalteten eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die als Randsortiment je nach geplantem Vorhaben und Betriebstyp marktüblich sinnvoll sein können. Zwar können alle zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment zusammen betrachtet 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche einnehmen, im Einzelfall je nach Sortimentsbereich sollte dieser Wert allerdings darunter liegen.

Diese sortimentsgruppenspezifische Begrenzung begründet sich aus der unterschiedlichen Sensitivität der Sortimentsbereiche in den zentralen Versorgungsbereichen (Beispiel: 800 m² Randsortiment Bekleidung stünden im Bezug zum Bestand im Innenstadtzentrum Beverungen von rd. 2.792 m² Verkaufsfläche in einem deutlichen Missverhältnis und würden eine Schädigung des Einzelhandels des Innenstadtzentrums sowie ein Hemmnis für dessen Fortentwicklung erwarten lassen). Insofern sollten die Bestände strukturprägender Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums Beverungen als Orientierungsgröße für die sortimentsbezogene Begrenzung herangezogen werden (vgl. folgende Tabelle). Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können, um die genannten Entwicklungsziele des Innenstadtzentrums dauerhaft gewährleisten zu können.

Zur Beurteilung, in welcher Größenordnung zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums Beverungen noch als unproblematisch im Sinne der o. g. Zielsetzung und des landesplanerischen bzw. städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbots gelten, werden nachfolgend Orientierungswerte aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Beverunger Innenstadtzentrum begründet abgeleitet.

Die folgenden Orientierungswerte verdeutlichen, welche Verkaufsflächengrößen je Sortimentsgruppe in Beverungen strukturprägend sind und wie viele dieser Betriebe es je Sortimentsgruppe im Innenstadtzentrum gibt. Die Orientierungswerte sollten folgendermaßen angewendet werden:

- Als Orientierungswert dient sowohl der Durchschnittswert je Sortimentsgruppe als auch der Ladenlokalgrößenschwerpunkt.
- Beispiel: im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren sind im Innenstadtzentrum Beverungen 3 der 6 Betriebe kleiner 150 m² Verkaufsfläche, aufgrund der Fachmärkte ist die durchschnittliche Verkaufsfläche.
- aber 230 m² → Die Randsortimentsverkaufsfläche sollte in diesem Fall rd. 150 m² nicht überschreiten.

- Es ist darauf zu achten, dass bei der Bezugnahme auf nachstehende Tabelle eine turnusmäßige Überprüfung der Daten notwendig ist, um stets die aktuelle Situation im Innenstadtzentrum Beverungen zu Grunde zu legen.

Tabelle 26: Analyse strukturprägender Betriebe im Innenstadtzentrum Beverungen

Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße (in m ² VKF)										VKF Durchschnitt
		5 kleinste Betriebe					5 größte Betriebe					
		10	20	20	30	30	760	880	880	950	5.420	
Nahrungs- und Genussmittel	28	10	20	20	30	30	760	880	880	950	5.420	350
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	12	30	40	50	60	70	110	230	340	480	900	210
Blumen, zoologischer Bedarf	4	80	140							560	580	340
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	10	40	40	40	40	40	50	60	180	240	890	160
Bekleidung	48	20	40	50	60	60	470	470	750	1.100	1.250	210
Schuhe/ Lederwaren	6	30	80	150					300	400	420	230
Pflanzen/ Gartenbedarf	1										670	670
Baumarktsortiment i.e.S.	2	80									710	400
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	8	30	30	80	90			170	250	320	360	170
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	8	20	40	40	40			60	200	300	600	160
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	5	60	90						140	170	280	150
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	9	20	40	40	40	50		80	90	160	160	80
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	3	40	80	90								70
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2	70									500	290
Möbel	3	80								130	140	120
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1	30										30
Neue Medien	18	20	20	30	30	30	100	100	250	1.060	1.380	190
Uhren/ Schmuck	10	20	30	40	50	60	70	80	80	90	240	80
Sonstiges	2	60									70	70

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 03+04/2010; zusätzlich im Innenstadtzentrum ein Betrieb mit gemischtem Warensortiment.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

Bertelsmann Stiftung (o.J.): Wegweiser Kommune, Bevölkerungsentwicklung Beverungen, ohne Jahr

Bezirksregierung Detmold 2008: Regionalplan – Teilabschnitt Paderborn – Höxter. Detmold

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

GMA 1999: Einzelhandelsuntersuchung im Auftrag der Stadt Beverungen in Kooperation mit der beverunger Werbegemeinschaft. Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

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

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2000): Landesentwicklungsplan Hessen . Wiesbaden

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

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

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13 Ohne Ort

Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (2008): Landesraumordnungsprogramm. Hannover

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

Stadt Beverungen: Einwohnerzahlen, Stand: 28.02.2011

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

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

Sonstige Quellen

OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: www.einzelhandel.de

Website der Stadt Beverungen, abgerufen Juni 2011: www.beverungen.de

Website Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, abgerufen Juni 2011: www.it.nrw.de

OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	6
Abbildung 2:	Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs	9
Abbildung 3:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	13
Abbildung 4:	Lage in der Region	21
Abbildung 5:	Siedlungsstruktur in Beverungen	23
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen	28
Abbildung 7:	Lokale Einkaufsorientierung in Beverungen	30
Abbildung 8:	Vermisste Angebote in Beverungen	33
Abbildung 9:	Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht	35
Abbildung 10:	Innenstadtzentrum Beverungen (Nutzungsbestand)	38
Abbildung 11:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum	39
Abbildung 12:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum	40
Abbildung 13:	Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum	42
Abbildung 14:	Innenstadtzentrum Beverungen. Hauptlage (links), Nebenlage (rechts)	44
Abbildung 15:	Lagebereiche Innenstadtzentrum Beverungen	45
Abbildung 16:	Nahversorgungszentrum Dalhausen	49
Abbildung 17:	Dalhausen (Bestandsstruktur)	50
Abbildung 18:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Dalhausen	51
Abbildung 19:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick	54
Abbildung 20:	Die Nahversorgungsstruktur Beverungen Kernstadt	55
Abbildung 21:	Die Nahversorgungsstruktur in Dalhausen	56
Abbildung 22:	Standortbereich Blankenauer Straße (oben) und Standortbereich Gewerbegebiet Osterfeld (unten)	58
Abbildung 23:	Heutiger Einzelhandelsbestand am Standortbereich Blankenauer Straße	60
Abbildung 24:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Standortbereich Blankenauer Straße (links) und am Standortbereich Gewerbegebiet Osterfeld (rechts)	61

Abbildung 25:	Heutiger Einzelhandelsbestand am Standortbereich Blankenauer Straße _____	62
Abbildung 26:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	66
Abbildung 27:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Beverungen _____	68
Abbildung 28:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	69
Abbildung 29:	Umsatzentwicklung nach Warengruppen in Deutschland (1994-2010) _____	70
Abbildung 30:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2008	71
Abbildung 31:	Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2011/21 _____	72
Abbildung 32:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität ____	74
Abbildung 33:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung _____	79
Abbildung 34:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren ____	81
Abbildung 35:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	87
Abbildung 36:	Aktuell erkennbare perspektivische Entwicklungsfläche und Potenzialfläche zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums ____	90
Abbildung 37:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Dalhausen als zentraler Versorgungsbereich _____	96
Abbildung 38:	Bewertungskategorien für Lebensmittelmärkte _____	98
Abbildung 39:	Standortrahmenbedingungen der vorhandenen Nahversorger ____	99
Abbildung 40:	Aktuelle Nahversorgungsrelevante Planungen _____	101
Abbildung 41:	Standortrahmenbedingungen der vorhandenen Nahversorger __	103
Abbildung 42:	Sonderstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel _____	107
Abbildung 43:	Prüfschema zur Ermittlung von Anhaltswerten für Größenordnungen von städtebaulich verträglichen Lebensmittelmärkten an Nahversorgungsstandorten und in städtebaulich integrierte Lagen in Beverungen _____	122
Abbildung 44:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik _____	130

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 2:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	14
Tabelle 3:	Die Bevölkerungsverteilung in Beverungen _____	22
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Beverungen _____	25
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen _____	26
Tabelle 6:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	27
Tabelle 7:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Beverungen _____	32
Tabelle 8:	Vermisste Angebote in Beverungen im Detail (häufigste Nennung)	34
Tabelle 9:	Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum _____	41
Tabelle 10:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Beverungen gesamt _____	53
Tabelle 11:	Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Blankenauer Straße _____	59
Tabelle 12:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	72
Tabelle 13:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Beverungen _____	75
Tabelle 14:	Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente _____	78
Tabelle 15:	Übersicht über das funktionale Zielsystem der zentralen Versorgungsbereiche _____	82
Tabelle 16:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum Beverungen _____	84
Tabelle 17:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW _____	86
Tabelle 18:	Kurzcheck der untersuchten Flächen _____	93
Tabelle 19:	Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Dalhausen (zentraler Versorgungsbereich) _____	94
Tabelle 20:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	97
Tabelle 21:	Bewertung der aktuellen nahversorgungsrelevanten Planungen _____	102
Tabelle 22:	Empfohlene gesamtstädtische Standortprioritäten für den nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel _____	108

Tabelle 23:	Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte in Beverungen_____	109
Tabelle 24:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten __	112
Tabelle 25:	Sortimentsliste für die Stadt Beverungen („Beverunger Liste“) __	113
Tabelle 26:	Analyse strukturprägender Betriebe im Innenstadtzentrum Beverungen _____	II

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Business Improvement District (BID)

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

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

Einzelhandel

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

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

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fabrikladen (Factory Outlet)

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

Fachdiscounter

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

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

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

Factory-Outlet-Center (FOC)

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

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

Grenzrentabilität

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

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

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

Innenstadt

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

Innenstadtzentrum (IZ)

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

Katalogschauraum

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

Kaufhaus

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

Kaufkraft

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

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

Kaufkraftbindung

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

Kaufkraftkennziffer

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

Lebensmitteldiscounter

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

Nahversorgungszentrum (NVZ)

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

SB-Warenhaus

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

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

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

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

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

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

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

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

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

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

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

Supermarkt

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

Trading down Prozess

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

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

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

Umsatz

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

Urban Entertainment Center (UEC)

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

Verbrauchermarkt

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

Verkaufsfläche

Zur Verkaufsfläche gehören all Bereiche des Betriebes, die von den Kunden Betreten werden können und in denen Waren zum Kauf angeboten werden. Dabei ist unerheblich, ob diese innerhalb oder außerhalb von Gebäuden liegen. Des Weiteren gehört auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang zur Verkaufsfläche. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

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

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

Zentraler Versorgungsbereich

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

Zentralitätskennziffer

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