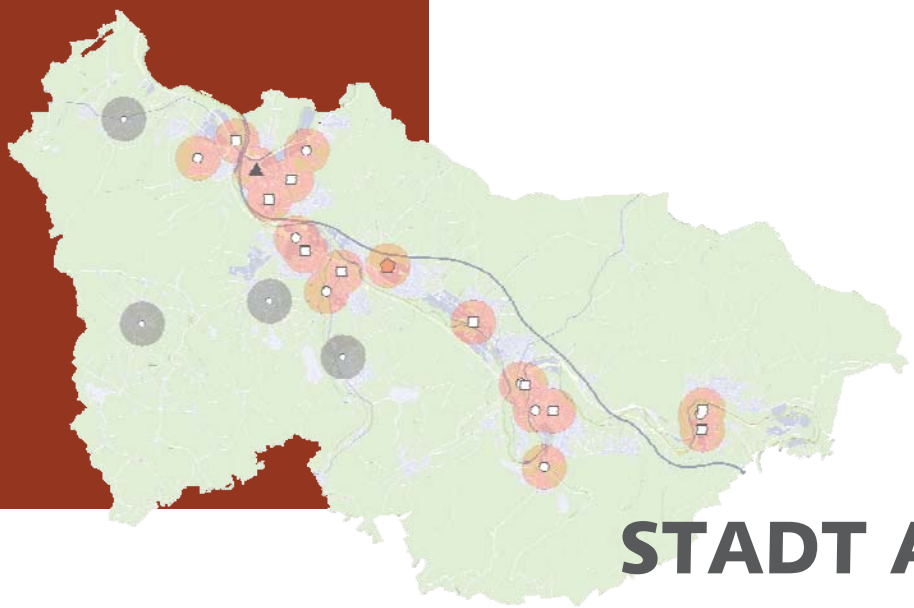


STADT ARNSBERG
Einzelhandels- und Zentrenkonzept
Neuaufstellung

Junker und Kruse
Dezember 2009

STADT ARNSBERG
Einzelhandels- und Zentrenkonzept
Neuaufstellung

Antje Vancraeyenest
Stefan Kruse

unter Mitarbeit von
Johanna Doepner

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung

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

Dezember 2009

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

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

Inhalt

1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung 8

2 Allgemeine Trends und Rahmenbedingungen im Einzelhandel 12

3 Methodik 16
3.1 Angebotsanalyse 16
3.2 Nachfrageseite 20
3.3 Städtebauliche Analyse 25
3.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur 26

4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Arnsberg 28

5 Gesamtstädtische Einzelhandelssituation 31
5.1 Einzelhandelsrelevante Eckdaten 31
5.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots 34
5.3 Räumliche Angebotsschwerpunkte in Arnsberg 39
5.3.1 Hauptgeschäftsbereich in Neheim 39
5.3.2 Stadtteilzentrum Alt-Arnsberg 49
5.3.3 Stadtteilzentrum Hüsten 54
5.3.4 Grundversorgungszentrum Oeventrop 58
5.3.5 Nahversorgungszentrum Voßwinkel 60
5.3.6 Weitere zentrenähnliche Einzelhandelsstandorte in Arnsberg 63
5.3.7 Standorte außerhalb zentraler Geschäftslagen 63
5.4 Analyse der Nahversorgungssituation 65

6 Analyse der Nachfrageseite 74
6.1 Einzugsgebiet des Arnsberger Einzelhandels 74
6.2 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Arnsberg 76
6.3 Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss 77
6.4 Umsätze und Zentralität des Arnsberger Einzelhandels 84
6.5 Sichtweise der Kunden 87
6.5.1 Weitere Ergebnisse der Haushaltbefragung in Arnsberg 87
6.5.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung im Umland 91

7 Zukünftige Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Arnsberg ..97
7.1 Allgemeine Aussagen zu absatzwirtschaftlichen Spielräumen 97
7.2 Parameter von absatzwirtschaftlichen Spielräumen bzw. zukünftigen Entwicklungsspielräumen 98
7.3 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Arnsberg 99

8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnsberg 103
8.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Arnsberg.....103
8.2 Zukünftige Standortstruktur in der Stadt Arnsberg.....107
8.3 Zentrale Versorgungsbereiche 117
8.4 Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche in Arnsberg 119
8.4.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Neheim 119
8.4.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Alt-Arnsberg.....128
8.4.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hüsten.....133
8.4.4 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum Oeventrop 136
8.4.5 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Voßwinkel 139
8.5 Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Arnsberg 142
8.6 Empfehlungen zu den Sonderstandorten 149
8.6.1 Bestehende Sonderstandorte in Arnsberg 149
8.6.2 Standortprofil: Sonderstandort Niedereimerfeld 150
8.6.3 Standortprofil: Sonderstandort Im Ohl 152
8.6.4 Standortprofil: Sonderstandort Widaymarkt 154
8.6.5 Standortprofil: Sonderstandort Westring 156
8.6.6 Standortprofil: Sonderstandort Tappeweg 158
8.6.7 Standortprofil: Sonderstandort Arnsberger Straße (Wortmann) 160
8.6.8 Zu entwickelnde Sonderstandorte in Arnsberg 162

9 Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Arnsberg165
9.1.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 166
9.1.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten169
9.1.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten 172

10 Arnsberger Sortimentsliste.....175
10.1 Herleitung der Arnsberger Sortimentsliste 178

Verzeichnisse.....181

Anhang 184
Legende zu den Karten der Standortprofile 184
Fragebogen zur Haushaltsbefragung 185
Fragebogen zur Umlandbefragung 187
Abweichungen vom Stadtentwicklungsprogramm 2003 189
Glossar 191
Begründung zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Arnsberg ... 199

1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung

Allgemeines

Die Expansionsbestrebungen einiger Konzerne und Betriebe wachsen ungebrochen, was sich derzeit insbesondere in neuen Betriebskonzepten und -strategien ausdrückt. Nicht nur die immer größer werdenden Betriebsformen und die damit einhergehende Ausdifferenzierung des Warenangebotes (auch in Richtung Nicht-Lebensmittel), auch die in vielen Regionen dramatisch angestiegene Anzahl der Betriebe hat bei einem nahezu gleichbleibenden Nachfragepotenzial zu einem verschärften Konkurrenzwettbewerb geführt, der in einzelnen Fällen bereits „kannibalöse Ausmaße" annimmt.

Dies bereitet erhebliche potenzielle Folgewirkungen für Städte und Gemeinden. Denn für die raumbezogene Planung ist diese Neuorientierung insbesondere auch mit neuen Standortanforderungen und -mustern verbunden: integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte (Stichwort „kompakte Stadt") werden weiter und zunehmend in Frage gestellt und dezentrale Standorte (in Gewerbegebieten, an Hauptverkehrsachsen) verstärkt nachgefragt.
Die mögliche Folge: ehemals funktionierende Nahversorgungsnetze werden zunehmend grobmaschiger und die Standorte in der Regel rein oder zumindest vorwiegend autokundenorientiert, wodurch eine erhöhte Zwangsmobilität für alle gefördert und nicht-Pkw-mobile Menschen in ihrer Grund- bzw. Nahversorgungsqualität und somit auch in ihrer Lebensqualität eingeschränkt werden. Eine ähnliche Problemkonstellation ist bei den Fachmärkten festzustellen. Auch hier geht es um neue Standortmuster und größer werdende Betriebseinheiten, ebenso wie um sich ändernde Betriebskonzepte, die im Wesentlichen durch die immer größer werdenden Anteile in den sogenannten Rand- oder Nebensortimenten zum Ausdruck kommen. Die Auswirkungen dieser Entwicklung konzentrieren sich jedoch auf gewachsene Versorgungsbereiche, die in Folge potenzieller Kunden- und somit Umsatzverluste deutlich an Prosperität verlieren können, wodurch letztendlich der gesamte Standortbereich (Zentrum / Nebenzentrum) gefährdet sein kann.

Trotz der in manchen Regionen zu beobachtenden Sättigungserscheinungen werden nach wie vor zahlreiche Ansiedlungsanfragen an Städte gerichtet oder in der Stadt selbst wird die Entwicklung einzelner Flächen mit i.d.R. großflächigem Einzelhandel ins Spiel gebracht.

Auftrag

Auch der Stadt Arnsberg liegen Ansiedlungsanfragen für verschiedene Einzelhandelseinrichtungen vor bzw. wurden in der jüngsten Vergangenheit an sie herangetragen. Dabei werden insbesondere auch bereits bestehende, städtebaulich nicht integrierte Fachmarktstandorte immer wieder für Erweiterungsmaßnahmen ins Spiel gebracht. Vor dem Hintergrund der zu beobachtenden positiven städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Entwicklungen in der Neheimer Innenstadt ist künftig ein zielgerichteter Umgang mit Einzelhandelsentwicklungen, vor allem auch mit Blick auf die Versorgung in den einzelnen Arnsberger Stadtteilen, beabsichtigt. Daher wurde das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund mit der Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Arnsberg aus dem Jahre 2001 beauftragt. Diese Untersuchung soll, unter Berücksichtigung

sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch betrieblicher Anforderungen sowie gesamtstädtischer Interessen Entwicklungsspielräume, Entwicklungsperspektiven und Umsetzungsstrategien für den Einzelhandel der Stadt Arnsberg aufzeigen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll auf der einen Seite eine fundierte Basis für künftige, gemeinschaftlich getragene Entscheidungen zum Wohle der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Arnsberg darstellen, auf der anderen Seite aber auch die Grundlage bilden für eine zukunftsfähige Positionierung der Stadt innerhalb der regionalen Konkurrenzsituation.

Ziele

Ziel ist es, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung, eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Bebauungsplanverfahren und / oder Ansiedlungsanfragen zu liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen, so dass Stadtverwaltung als auch Politik der Stadt in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtische Versorgungsstruktur einschätzen zu können. Gleichzeitig bildet ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept auch eine wichtige (Argumentations- und Rechts-) Grundlage für eine Kommune, wenn es um die Abwehr geplanter Vorhaben in Nachbarkommunen geht, die sich ggf. negativ auf die Verwirklichung ihrer eigenen städtebaulichen Zielvorstellungen auswirken können (§ 2 (2) BauGB).

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, ist in jüngsten Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist."[1] Die Verbindlichkeit eines solchen Konzeptes ist dabei durch einen entsprechenden Ratsbeschluss unbedingt herbeizuführen.

Aber auch für die Steuerung in – bisher – unbeplanten Innenbereichen ist ein solches Einzelhandelskonzept eine bedeutsame Grundlage. Denn nach der neuen Vorschrift des § 9 (2a) BauGB kann für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) [...] zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können; [...] Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu er-

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

haltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält."

Zudem gibt auch das novellierte im Juni 2007 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) mit dem § 24a klare Zielvorgaben zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche von den „Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional" (§ 24 a (2) LEPro NRW) ebenso festzulegen wie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente unter Berücksichtigung von spezifischen zentrenrelevanten Leitsortimenten. Angestrebt wird mit dem § 24a LEPro eine klare Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne einer geordneten Einzelhandelsstruktur sowie zum Schutz gewachsener zentraler Versorgungsbereiche.

Die gezielte auf der Grundlage eines schlüssigen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts basierende Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet wird auch durch eine aktuelle obergerichtliche Entscheidung gestärkt. In einem Urteil vom 26. März 2009 führt das Bundesverwaltungsgericht aus, dass es einer Gemeinde grundsätzlich gestattet ist, Nutzungsarten, die in Zentren nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Zudem bedarf es auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentreneignung, sofern das Gesamtkonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen.[2] Somit reicht der Widerspruch zum Einzelhandelskonzept aus und der Nachweis negativer Auswirkungen kann i.d.R. entfallen.

Vorgehensweise

Mit Blick auf die Ausgangssituation und die untersuchungsrelevanten Fragestellungen wurden folgende Arbeitsschritte bzw. -bausteine bearbeitet:

- Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Arnsberg
- Einzelhandelsrelevantes Standortprofil / Angebot und Nachfrage des Einzelhandels in Arnsberg
- Entwicklungsperspektiven
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnsberg mit dem künftigen Entwicklungsleitbild, welches übergeordnete Ziele, ein räumliches Zentrenkonzept, Grundsätze sowie ein ergänzendes bauplanungsrechtliches Instrumentarium beinhaltet

Wie die Erfahrung gerade in jüngster Vergangenheit zeigt, ist es mittlerweile nicht mehr nur damit getan, ein gutes Konzept zu erarbeiten. Immer mehr muss auch die spätere Umsetzung bedacht werden, und dies auch schon während der Bearbeitung. Aus diesem Grund ist das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf der Basis eines breit angelegten Kommu-

[2] BVerwG 4 C 21.07 - Urteil vom 26. März 2009

nikations- und Beteiligungsprozesses erarbeitet worden. Insbesondere fand eine Vorstellung und Diskussion einzelner Arbeitsschritte und Zwischenergebnisse im Rahmen von Arbeitskreisen statt, zudem wurden die verschiedenen Bezirksausschüsse sowie der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen der Stadt Arnsberg über die Entwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes informiert. Des Weiteren wurde im Rahmen zweier öffentlicher Informationsveranstaltungen die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Bevölkerung und den Gewerbetreibenden der Stadt Arnsberg vorgestellt.

Allen Mitwirkenden und Gesprächspartnern, die konstruktiv dazu beigetragen haben, dass das Einzelhandelskonzept in der vorliegenden, komplexen Form zustande gekommen ist, sei an dieser Stelle nachdrücklich gedankt.

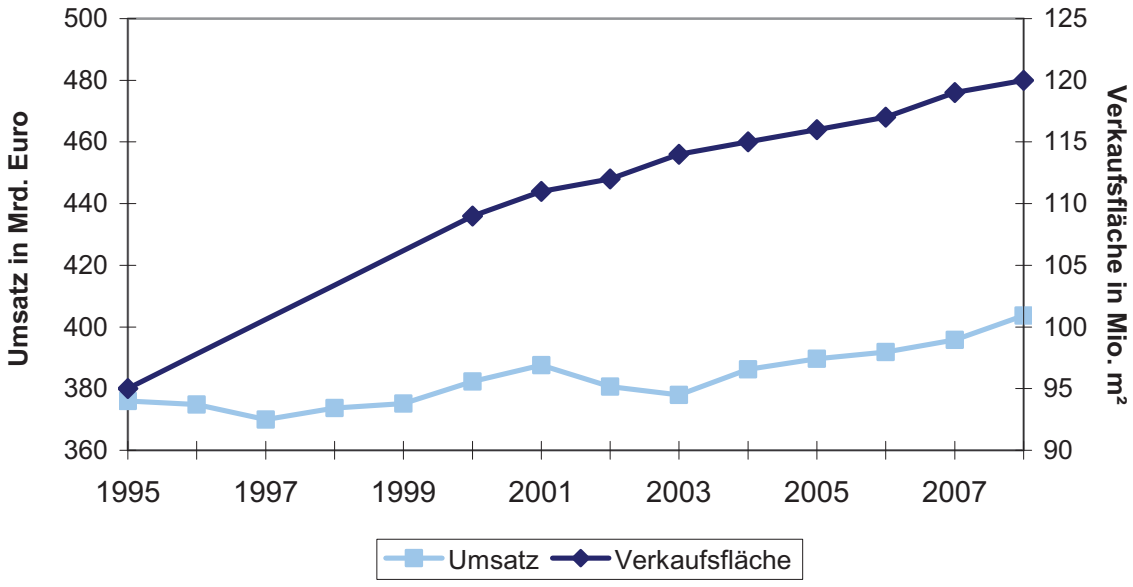
2 Allgemeine Trends und Rahmenbedingungen im Einzelhandel

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen im Einzelhandelsbereich und die räumliche Struktur stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachstehend werden diese Entwicklungen und aktuellen Trends zusammengefasst dargestellt.

Auf der **Angebotsseite** zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine fortschreitende Unternehmenskonzentration.
- Damit eng verbunden ein **anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei sinkenden Flächenproduktivitäten und Rentabilitäten**.

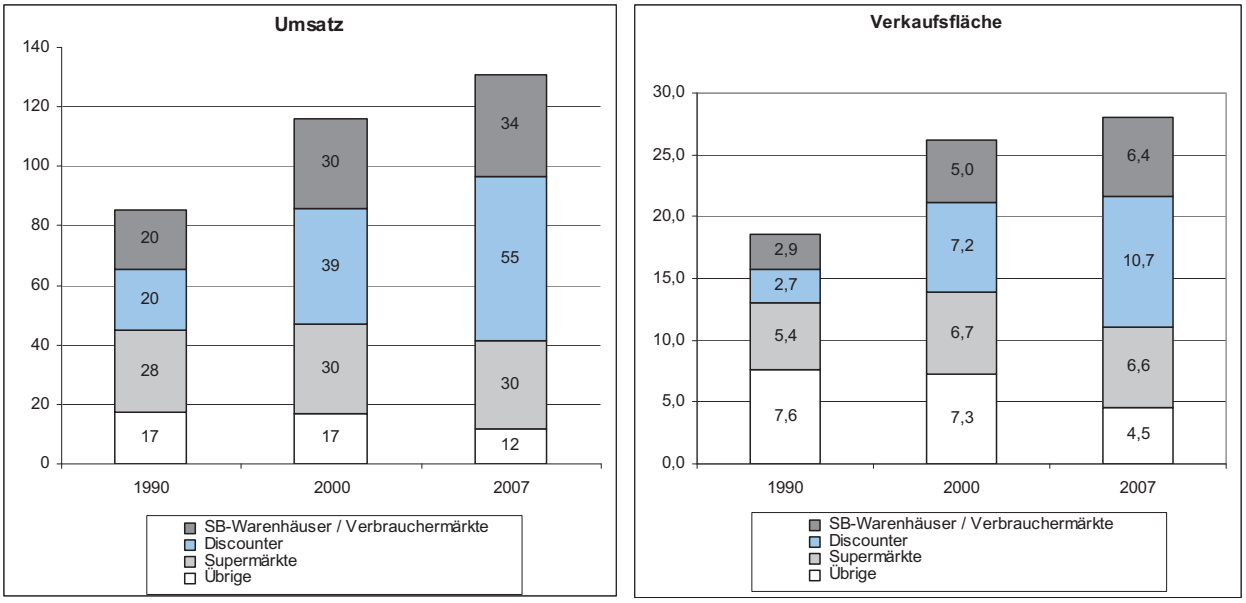
Abbildung 1: Entwicklung von Verkaufsflächen und Umsätzen des Einzelhandels in Deutschland 1995-2010



Quelle: Eigene Darstellung nach EHI 2008/2009, S. 184/185

- Eine sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein **Wandel der Betriebsformen und Konzepte** bei zunehmender **Großflächigkeit** und **Discountorientierung** bei gleichzeitig steigendem Druck - in Folge der Konzernstrategien - auf inhabergeführte Geschäfte.

Abbildung 2: Entwicklung von Verkaufsflächen und Umsätzen des Lebensmitteleinzelhandels nach Betriebsformen in Deutschland 1990-2007



Quelle: Eigene Darstellung nach EHI 2008/2009, S. Erläuterung der Betriebstypen siehe Glossar im Anhang

- Eine **zunehmende Konkurrenz** zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen.
- Eine Zunahme **neuer Vertriebs- und Absatzschienen**.
- Ein **Wandel der Standortpräferenzen**.

Aus Sicht der **Nachfrageseite** sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Eine in den nächsten Jahren tendenziell **sinkende Bevölkerungszahl** mit erheblichen regionalen Unterschieden, abgeschwächt durch eine steigende Mobilitätsbereitschaft.
- Eine Zunahme der Mobilitätsmöglichkeit und -bereitschaft.
- Eine **Aufspaltung des Einkaufs** in die Segmente „Erlebniskauf“ und „Versorgungskauf“.
- Ein zunehmendes **Preisbewusstsein** (Stichwort: Schnäppcheneinkauf), wovon insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.
- Ein Wandel der Kunden hin zu **multioptionalen Konsumenten** mit nicht mehr klar für den Einzelhandel nachzuvollziehenden Handlungsmustern und zunehmend individualisiertem Konsum.

Für die **Stadtentwicklung** resultieren daraus, zusätzlich zu den vorstehend genannten Aspekten, bei einer ungesteuerten Entwicklung weitere Konsequenzen und Entwicklungen. Dazu zählen u.a.:

- Ein verstärkt zu beobachtender **Funktionsverlust gewachsener, zentraler Bereiche**, der

aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel umfasst.

- Eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten.
- Eine **sinkende Individualisierung** des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Ein zunehmender **Konflikt zwischen den Flächenansprüchen** der Einzelhandelsbetriebe und den vorhandenen, meist kompakten und kleinteiligen Siedlungsstrukturen in den zentralen Lagen der Städte mit der Folge zunehmender Diskrepanzen zu den regionalen und städtischen Zielvorstellungen und Leitbildern. **Wachsende Umweltbeeinträchtigungen**, die aus dem Flächenverbrauch sowie Lärm- und Abgasemissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen resultieren. Des Weiteren ist eine **steigende Fluktuation im Einzelhandel** zu beobachten, mit der Folge häufiger Neu- und Umnutzungen.
- Durch die Dynamik im Einzelhandel sind auch die **(Innen-)Städte in einem zunehmenden Konkurrenzwettbewerb.**
- Eine steigende Bedeutung **spektakulärer Vorhaben** vor allem in größeren bzw. Großstädten mit negativen Folgewirkungen für Klein- und Mittelzentren.
- Eine **zunehmende Regionalisierung von Einzelhandelsentwicklungen** bei gleichzeitiger Reduzierung der politischen Entscheidungen auf den kommunalen Raum.
- **Einzelhandel** zunehmend als scheinbar **einzige Entwicklungsoption** für einzelne Standortbereiche, insbesondere im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Gewerbebrachen.
- Eine häufig einseitig in den Vordergrund gestellte **Bedeutung der Pkw-Erreichbarkeit** von Einkaufsbereichen.
- Eine insgesamt zu beobachtende **Politisierung** von Entscheidungen zur Standortentwicklung.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Einzelhandelslandschaft haben - im Falle einer „ungezügelten Entwicklung“ - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation. Dabei lassen sich die folgenden, allgemein zu beobachtenden Aspekte auch auf Arnsberg übertragen:

- **Zunehmende Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen, die nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen.**
  Durch die größtenteils kleinteiligen Bebauungsstrukturen sind die Geschäftsbereiche besonders in den städtischen Zentren von diesem Problem betroffen. In den gewachsenen Siedlungsstrukturen können die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt erfüllt werden. Die Stadt Arnsberg befindet sich in diesem Zusammenhang auf einem guten Weg. So ist es ihr an vielen Stellen z.B. in der Neheimer Innenstadt gelungen, durch Zusammenlegung von Flächen und / oder Abriss bestehender Gebäude moderne Handelsimmobilien in die ursprünglich eher kleinteilige Struktur der Innenstadt zu integrieren.

- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen").**
  Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Arnsberg nicht ausgeschlossen werden. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung von absatzwirtschaftlichen Spielräumen können sich auch Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes. Mit der Umsetzung der räumlich-funktionalen Vorgaben des vorangegangenen Einzelhandels- und auch speziell des Nahversorgungskonzeptes für Arnsberg ist es der Stadt jedoch gelungen, die möglichen Risiken durch nicht integrierte Standorte – auch bauplanungsrechtlich – einzudämmen und darüber hinaus das Netz der wohnungsnahen Grundversorgung über die Jahre engmaschig zu halten und auszubauen.

Mit der Erstellung des aktuell, nun vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird der stringente Umgang mit Einzelhandelsfragen in der Stadt Arnsberg beibehalten und angepasst an die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen fortgeführt.

3 Methodik

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- als auch sekundärstatistischen Erhebungen. Für die primärstatistischen Erhebungen wurde eine **Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen** im engeren Sinne[3] und der Leerstände im Arnsberger Stadtgebiet sowie **der Dienstleistungsbetriebe in den zentralen Bereichen** durchgeführt. Ergänzend wurden **Befragungen der Arnsberger Haushalte** sowie von **Kunden im regionalen Umfeld** von Arnsberg durchgeführt.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Stadt Arnsberg gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern aus dem Bereich der BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln.

Zudem wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte** vorgenommen, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW darstellen und somit auch aus planungsrechtlicher Sicht zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse ergänzt die quantitativen Bausteine, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in der Stadt Arnsberg ergibt.

3.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Arnsberger Angebotssituation wurde im August 2008 eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im Stadtgebiet durchgeführt. Hierzu wurde eine Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger, lasergestützter Erfassung und Kartierung des Einzelhandels flächendeckend vorgenommen. Bei der Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen erhoben sowie eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen,

[3] Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei, Konditorei) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel, Tankstellen und Apotheken werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet. Allerdings wurden aufgrund ihrer Einzelhandelsrelevanz Tankstellenshops und der freiverkäufliche Anteil der Apotheken bei der Erhebung berücksichtigt und mit erhoben.

die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden[4]**.**

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimente (auf der Basis eines etwa 90 Sortimente umfassenden Erfassungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt, soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen.

In der späteren Auswertung und Analyse der Erhebungsdaten wurden die Sortimentsgruppen den der folgenden Tabelle zu entnehmenden 17 (Haupt-) Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranchen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:	
1. Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Bäckerei-/Konditoreiwaren Metzgerei-/Fleischereiwaren Getränke
2. Blumen/Zoo	Schnittblumen, Zoologischer Bedarf
3. Gesundheit und Körperpflege	Drogerie, Körperpflegeartikel Parfümeriewaren Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Reform- und Biowaren Apothekenwaren
4. Papier, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS), Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Bücher Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitungen/Zeitschriften
Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:	
5. Bekleidung/Wäsche	Herren, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung und Textilien allgemein Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
6. Schuhe/Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
7. Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltswaren, Geschenkartikel	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel

Fortsetzung nächste Seite

[4] Diese Definition der Verkaufsfläche wurde durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

Fortsetzung Tabelle 1	
8. Spielwaren/ Babyausstattung/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	Spielwaren Musikinstrumente Hobby- und Bastelbedarf
9. Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel Sportgeräte Campingartikel Fahrräder und Zubehör
Überwiegend langfristige Bedarfsstufe:	
10. Wohnungseinrichtung	Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Rahmen Bettwaren, Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche
11. Möbel	Badmöbel Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel Möbel allgemein
12. Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Elektrobedarf, Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten
13. Unterhaltungselektronik/ Musik/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation/ Foto	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger Videokameras und –geräte, Fotoapparate und Zubehör Mobiltelefone, Telefone und Faxgeräte und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
14. Medizinische und orthopädische Artikel	Augenoptik, Hörgeräte, Sanitätsbedarf
15. Uhren/ Schmuck	Uhren/Schmuck
16. Bau- und Gartenmarktsortimente	Baumarktspezifisches Sortiment (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Teppiche (Auslegware), Werkzeuge, Elektrogeräte und Zubehör) Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf Kfz-Zubehör
17. Sonstiges	Aktionswaren, Erotikartikel, Kinderwagen

Quelle: eigene Darstellung

Daneben stellt die Einordnung nach Lagekategorien beispielsweise eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Arnsberger Sortimentsliste dar.

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe folgenden **Lagekategorien** zugeordnet. Hier handelt es sich auf der einen Seite um den Hauptgeschäftsbereich und die untergeordneten Zentren (Stadtteil-, Grundversorgungs- und Nahversorgungszentren) sowie die integrierten und nicht integrierten Lagen auf der anderen Seite.

- **Integriert:** Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie sind aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen (z.B. Lebensmittelvollsortimenter in Arnsberg, Teutenburg).
- **Nicht integriert:** Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z.B. das SB-Warenhaus Kaufland in Bruchhausen, Westring).
- **Geschäftszentrum:** Geschäftszentren oder zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ihr Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d.h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO (wie beispielsweise der Einzelhandel im Neheimer innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich).

Gleichzeitig wurde eine kleinräumige Zuordnung der Betriebe vorgenommen. Hierfür wurde das Arnsberger Stadtgebiet auf Grundlage statistischer Einheiten in 15 Stadtteil - Erhebungseinheiten eingeteilt (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Erhebungseinheiten in Arnsberg

Nr.	Stadtteil	Nr.	Stadtteil
1.	Arnsberg	9.	Neheim
2.	Bachum	10.	Niedereimer
3.	Breitenbruch	11.	Oeventrop
4.	Bruchhausen	12.	Rumbeck
5.	Herdringen	13.	Uentrop
6.	Holzen	14.	Vosswinkel
7.	Hüsten	15.	Wennigloh
8.	Müschede		

Quelle: Eigene Darstellung

Die durchgeführte flächendeckende Begehung und Vollerhebung des Arnsberger Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes der Gesamtstadt - im Allgemeinen - dar. Im Speziellen, insbesondere vor dem Hintergrund des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums und der Grundversorgungsstruktur in den einzelnen Stadtteilen, lassen sich Rahmenbedingungen analysieren, die in die zukünftigen gesamtstädtischen, insbesondere nah-

versorgungsrelevanten Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erarbeitende „Arnsberger Sortimentsliste“ zwingend geboten.

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte Vollerhebung des Arnsberger Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Stadtteile sowie Standortbereiche dar. Nicht nur aufgrund der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes sondern auch aufgrund der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen.

3.2 Nachfrageseite

Die zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie muss ein ebenso umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Arnsberger Bevölkerung liefern wie Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels ermöglichen. Eine empirische Grundlage stellen daher die durchgeführte Haushaltsbefragung im Arnsberger Stadtgebiet und die Haushaltbefragung im Arnsberger Umland dar.

Haushaltsbefragung in Arnsberg

Um einen umfassenden Einblick in das räumliche und branchenspezifische Versorgungsverhalten und die daraus resultierende Orientierung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Arnsberger Bevölkerung zu erhalten, wurde eine über das Stadtgebiet gewichtete, telefonische Haushaltsbefragung durchgeführt. Hieraus lassen sich die für Arnsberg spezifischen Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten ermitteln. Neben diesen Kenngrößen dient die Befragung auch der Erschließung von Gründen und Motiven für Einkaufsgewohnheiten in den Arnsberger Zentren bzw. den umliegenden Einzelhandelsstandorten.

Die Haushaltsbefragung wurde im Zeitraum von Mittwoch, den 18.06., bis Mittwoch, den 02.07.2008, von der Firma marketing consulting systems GmbH, Erfurt (mcs GmbH) im Auftrag des Büros Junker und Kruse, Stadtforschung ▪ Planung, Dortmund durchgeführt. Es wurden insgesamt 904 Haushalte telefonisch befragt. Diese Stichprobe repräsentiert etwa 1,1 % der Einwohner Arnsbergs. Eine gleichmäßige Verteilung der Interviews entsprechend der stadträumlichen Verteilung der Wohnbevölkerung nach Stadtteilen wurde dabei berücksichtigt (vgl. dazu Tabelle 3).

Die Befragung erfolgte mit Hilfe einer computergestützten Fragebogenmethodik (Computer-Assisted-Telephone-Interviewing (CATI)), die es ermöglicht, bereits während der Interviewdurchführung eine analoge Datensatzspeicherung vorzunehmen (Eingabe während der Befragung in eine Datenbank). Um sicherzustellen, dass bereits während der Befragung keine Fehler unterlaufen, erfolgt eine regelmäßige Evaluation der Ergebnisse. Die Telefonnummern der Haushalte werden nach einem statistischen Zufallsprinzip aus einer zugrundeliegenden

Datenbank ausgewählt. Die Telefondaten unterliegen zur zusätzlichen Kontrolle einer Geocodierung, die auch eine Filterfunktion nach Kommunen und Postleitzahlen zulässt.

Um die Geduld der befragten Haushaltsmitglieder nicht übermäßig zu strapazieren und die Verweigerungsquote im Rahmen des Üblichen zu halten (auf 5 Interviews entfallen i.d.R. etwa 4 Verweigerungen), ist der Fragebogen bewusst kurz gehalten worden (vgl. im Anhang: Bogen der Haushaltsbefragung). Adressat der Befragung ist jeweils das für den Einkauf verantwortliche Haushaltsmitglied. Die folgenden Tabellen verdeutlichen die räumliche Verteilung der Interviews sowie das Geschlecht der Befragten.

Tabelle 3: Struktur der Haushaltsbefragung

Stadtteil	Einwohner	in %	Anzahl Befragungen
Arnsberg	19.090	24%	213
Bachum	952	1%	13
Breitenbruch	209	0%	3
Bruchhausen	3.327	4%	37
Herdringen	4.114	5%	46
Holzen	2.039	3%	23
Hüsten	11.023	14%	123
Müschede	2.828	4%	32
Neheim	23.210	29%	260
Niedereimer	2.002	2%	23
Oeventrop	6.629	8%	74
Rumbeck	1.238	2%	14
Uentrop	344	0%	4
Vosswinkel	2.523	3%	28
Wennigloh	1.008	1%	11
Gesamt	**80.536**	**100%**	**904**

Quelle: Eigene Zusammenstellung, Einwohner nach Stadt Arnsberg, Stand 31.12.2007; Haushaltsbefragung Arnsberg, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund, Juni / Juli 2008

Tabelle 4: Geschlecht der Befragten

Geschlecht	Anzahl	in %
männlich	290	32%
weiblich	614	68%
Gesamt	**904**	**100%**

Alter der Befragten

Alter	Anzahl	in %
Unter 20 Jahre	19	2%
21 bis 30 Jahre	46	5%
31 bis 40 Jahre	157	17%
41 bis 50 Jahre	214	24%
51 bis 60 Jahre	232	26%
Über 60 Jahre	236	26%
Gesamt	**904**	**100%**

Quelle: Eigene Zusammenstellung, Haushaltsbefragung Arnsberg, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund, Juni / Juli 2008

Insgesamt liegt mit der stadträumlichen Differenzierung sowie der Alters- und Geschlechtsstruktur der Haushaltsbefragung eine notwendige und zugleich ausreichende Repräsentativität vor. Auffällig ist die überdurchschnittliche Zahl weiblicher befragter Personen, die die generell zu beobachtende Zuständigkeit dieses Bevölkerungsanteils für den Einkauf im Rahmen familiärer Aufgabenteilung widerspiegelt, denn als Zielperson wurde dasjenige Haushaltsmitglied angesprochen, das die Einkäufe hauptsächlich tätigt.

Haushaltsbefragung im Arnsberger Umland

Zusätzlich zu der Haushaltsbefragung im Stadtgebiet von Arnsberg wurden aufgrund der engen Verflechtungs- bzw. Austauschbeziehungen weitere 824 Haushaltsbefragungen in den angrenzenden Stadtteilen und Ortschaften der Nachbarkommunen Ense, Meschede, Sundern und Wickede durchgeführt. Die Befragungen wurden ebenfalls durch die Firma marketing consulting systems GmbH, Erfurt (mcs GmbH) im Auftrag des Büros Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund vorgenommen und erfolgten von Montag, den 18.08.2008, bis Mittwoch, den 03.09.2008.
Basierend auf der gleichen methodischen Herangehensweise wie in den Arnsberger Haushaltsbefragungen wurden neben den Einkaufsgewohnheiten und –bedürfnissen der befragten Personen die am häufigsten in Arnsberg nachgefragten Zentren ermittelt und zudem Verbesserungsvorschläge für den Arnsberger Einzelhandel aufgenommen.

Die nachfolgenden Tabellen liefern einen Überblick über die räumliche Verteilung der Befragung sowie Geschlecht und Alter der Interviewpartner.

Tabelle 5: Struktur der Haushaltsbefragung im Umland

Stadtteil	Anzahl Befragungen
Sundern - Hachen / Tiefenhagen	50
Sundern - Enkhausen	14
Sundern - Stemel	15
Sundern - Sundern	208
Meschede - Freienohl	52
Meschede - Olpe	8
Meschede - Frenkhausen	5
Meschede – Wennemen	23
Meschede - Stockhausen	3
Meschede - Calle	8
Meschede - Wallen	6
Meschede - Meschede	187
Ense - Höingen	27
Ense - Lüttringen	16
Ense - Hünningen	8
Ense - Bremen	42
Ense- Nieder- und Oberense	50
Wickede - Echthausen	17
Wickede - Wickede	85
Gesamt	**824**

Quelle: Eigene Zusammenstellung, Haushaltsbefragung im Umland von Arnsberg, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund, August / September 2008

Tabelle 6: Geschlecht der Befragten

Geschlecht		
	Anzahl	in %
männlich	277	34%
weiblich	547	66%
Gesamt	**824**	**100%**

Alter der Befragten

Alter		
	Anzahl	in %
Unter 20 Jahre	37	4%
21 bis 30 Jahre	75	9%
31 bis 40 Jahre	172	21%
41 bis 50 Jahre	236	29%
51 bis 60 Jahre	167	20%
Über 60 Jahre	137	17%
Gesamt	**824**	**100%**

Quelle: Eigene Zusammenstellung, Haushaltsbefragung Arnsberg, mcs GmbH im Auftrag von Junker und Kruse, Dortmund, August / September 2008

Kundenherkunftserhebung

Ergänzt wird die Analyse der Nachfrageseite durch eine Kundenherkunftserhebung, welche in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Arnsberg durchgeführt wurde. Hierzu wurden im Zeitraum von einer Woche (25. bis 30 August) Listen in ausgewählten Geschäften in den städtischen Zentren, an den Standorten des überwiegend großflächigen Einzelhandels sowie in den eher dörflich geprägten Stadtteilen ausgelegt, in denen die für den Zahlvorgang zuständigen Personen jeweils den Wohnort der bezahlenden Kunden eintragen sollten. Insgesamt haben 35 Einzelhandelsbetriebe an der Kundenherkunftserhebung teilgenommen. Dabei wurden rund 20.500 Kunden berücksichtigt. Hierdurch ergibt sich ein realistisches Bild über das derzeitige Einzugsgebiet der Stadt Arnsberg.

In der Verknüpfung der verschiedenen Nachfragebausteine ergibt sich ein umfassendes und für die weiteren Bearbeitungsschritte notwendiges und wichtiges Grundlagenmaterial.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zu Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Entsprechende Werte werden u.a. jährlich von der BBE, Retail Experts GmbH & Co KG Köln oder der GfK Gesellschaft für Konsum und Absatzforschung Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der BBE, Retail Experts GmbH & Co KG Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Die so genannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor (vgl. dazu auch Kapitel 4).

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

3.3 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen einer auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichteten städtebaulichen Analyse wurden einzelhandelsrelevante Funktionen des gesamten Stadtraumes, also das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum ebenso wie die Stadtteil-, Grundversorgungs- bzw. Nahversorgungszentren sowie die für die Zentrenstruktur relevanten weiteren Einzelhandelsstandorte bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteile der städtebaulichen Analyse:

- Lage der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet / Lage von Magnetbetrieben
- Struktur und Ausdehnung von Einzelhandelslagen
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / Eingangssituation / Einkaufsatmosphäre
- räumliche / synergetische Effekte und Erweiterungsmöglichkeiten sowie
- Nutzungsmischung, insbesondere mit öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben bzw. kulturellen / sozialen / kirchlichen Einrichtungen.

Zudem werden die in den Zentren vorhandenen Einzelhandelsdichten bestimmt. Die Einzelhandelsdichte beschreibt den Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringen Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

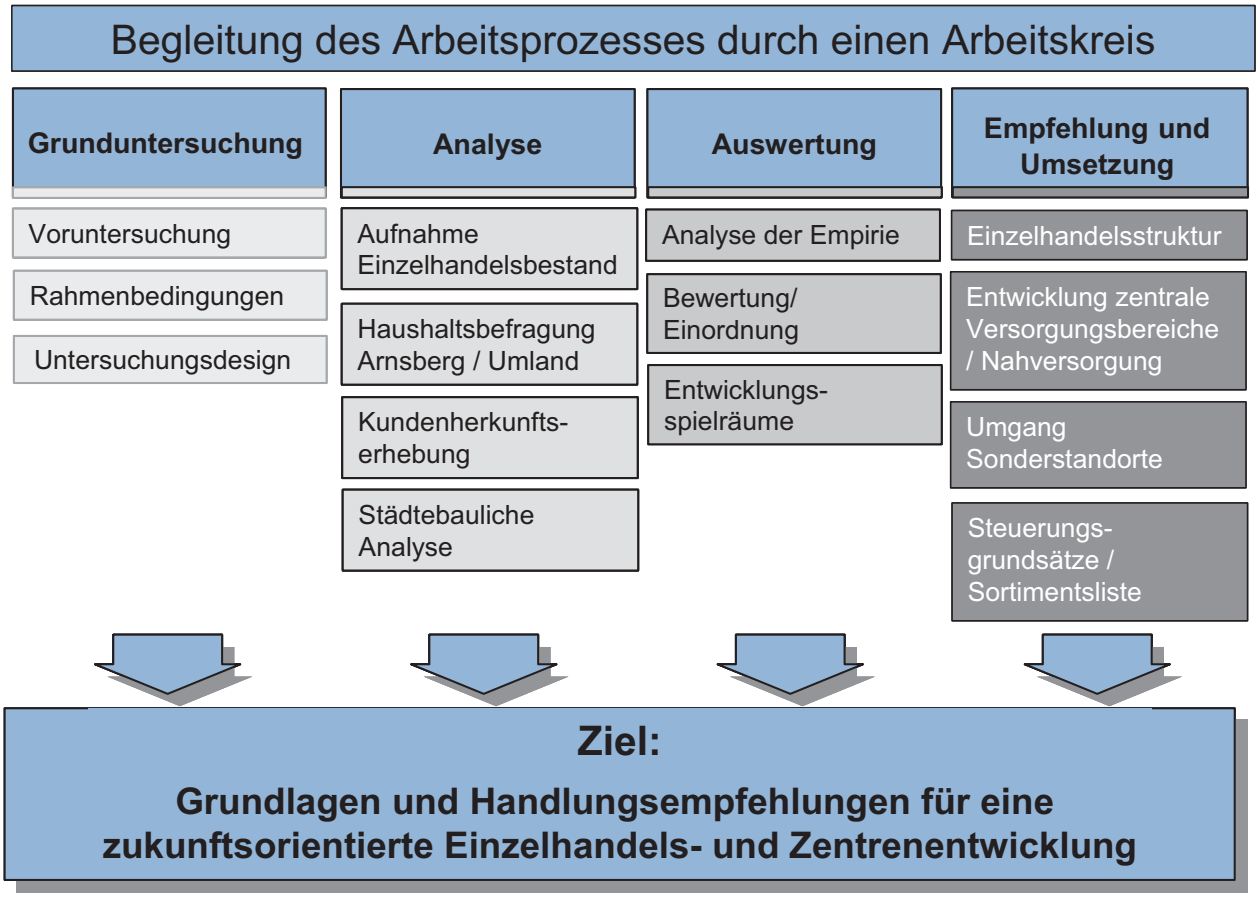
Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Arnsberg. Sie liefert die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Zentren der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO und § 9 (2a) BauGB sowie § 24a LEPro NRW dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung[5] keine planerische „Abgrenzungsübung", sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtsichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

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

3.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Unter Berücksichtigung der methodischen Bausteine gliedert sich die Untersuchung wie folgt:

Abbildung 3: Untersuchungsaufbau



Quelle: Eigene Darstellung

Prozessbegleitung

Neben einer umfassenden Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragestruktur bei der Konzepterstellung ist es erstrebenswert, gleichrangig die Akteure aus der lokalen Kaufmannschaft sowie der Politik und Verwaltung für Fragen im Überschneidungsbereich von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Arbeitsprozess einzubinden. Ein entsprechender fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und stößt einen Diskussionsprozess – auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung – an. Nur wenn dieser Dialog bereits während der Untersuchung beginnt und die Akteure Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können, ist die Basis für eine konstruktive Fortsetzung – nach Abschluss der Untersuchung – gegeben. Wenn aus einer Beteiligung eine Mitwirkung geworden ist, kann auch mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Aus diesem Grund wurde die Untersuchung durch einen Arbeitskreis begleitet. Die Teilnehmer des **Arbeitskreises** bereiteten den Ablauf und die Inhalte des Prozesses vor, diskutierten die dargestellten Ergebnisse und brachten ihren lokalen Sachverstand in die Untersuchung ein. Somit konnte nicht zuletzt zu einer größeren Transparenz der Ergebnisse und ihrer Transformation in die entsprechenden Stellen, Institutionen, Gremien und Akteure beigetragen werden.

Folgende Institutionen / Personen, für deren Mitwirken und konstruktive Mitarbeit nochmals ausdrücklich gedankt wird, haben an den Arbeitskreis-Sitzungen teilgenommen:

Tabelle 7: Sitzungsteilnehmer des Arbeitskreises

Teilnehmer Arbeitskreis	
Herr Vielhaber	Stadt Arnsberg, Fachbereichsleitung Planen| Bauen | Umwelt
Frau Dräger-Möller	Stadt Arnsberg, Fachbereichsbüro Planen | Bauen |Umwelt
Frau Dr. Plass	Stadt Arnsberg, Fachdienstleitung Stadt- und Verkehrsplanung
Herr Kilpert	Stadt Arnsberg, Fachdienstleitung Bauen
Herr Lepski	Stadt Arnsberg, Fachbereichsleitung Wirtschaft
Herr Frye	IHK Arnsberg, stellv. Geschäftsbereichsleiter
Herr Willmers	Einzelhandelsverband Südwestfalen e.V., Hauptgeschäftsführer
Herr Möller	Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 32 Regionalentwicklung, Dezernent
Herr Ricker	Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 32 Regionalentwicklung, RBr.
Herr Fröhlich	Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 35 Städtebau, Hauptdezernent
Herr Grossert	Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 35 Städtebau, RBAR
Frau Vancraeyenest	Junker und Kruse, Projektleitung
Herr Kruse	Junker und Kruse, Geschäftsführung

Zusätzlich wurden die politischen Vertreter der Arnsberger Stadtteile im Rahmen von gemeinsamen Sitzungen der **Bezirksausschüsse** über den Stand der Arbeiten und wesentliche Ergebnisse informiert. Hierbei wurden insbesondere die zukünftige Zentrenhierarchie und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche ausführlich diskutiert und insbesondere im Hinblick auf die politische Akzeptanz überprüft. Ziel dieser Informationsrunde war der Beschluss der vorliegenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche als Grundlage für die Neuaufstellung des Arnsberger Flächennutzungsplanes und die Offenlage der zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 05.05. bis 05.06.2009 (parallel zur Offenlage des Flächennutzungsplanentwurfs).

Eine intensive **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde darüber hinaus durch zwei Informationsveranstaltungen im Arnsberger Kulturzentrum sichergestellt. Dabei wurden im Rahmen einer ersten Veranstaltung die Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse und bei der zweiten Veranstaltung die strategischen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgestellt bzw. diskutiert.

4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Arnsberg

Zur grundsätzlichen Einordnung der Stadt Arnsberg hinsichtlich der Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandortes Arnsberg auswirken können.

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die in Südwestfalen gelegene Stadt Arnsberg bildet die größte Stadt (ca. 80.000 Einwohner) des Hochsauerlandkreises. Sie grenzt im Norden an die Gemeinden Wickede, Ense und Möhnesee, im Osten an die Stadt Meschede und im Süden sowie im Süd-Westen an die Städte Sundern und Balve. Im Westen grenzt die Stadt Menden an das Arnsberger Stadtgebiet.

Siedlungsgeschichtlich handelt es sich bei der Stadt Arnsberg um einen Zusammenschluss verschiedener Städte und Landgemeinden, die 1975 im Rahmen der kommunalen Neugliederung entstand. Die beiden Siedlungsschwerpunkte Alt-Arnsberg und Neheim bedingen dabei immer noch den Ruf der Stadt Arnsberg als Verwaltungszentrum mit Sitz der Bezirksregierung und zahlreicher Behörden, Gerichte, Kammern und Organisationen (Alt-Arnsberg) sowie als Stadt der Leuchten (Neheim). Der Schwerpunkt des wirtschaftlichen Lebens findet sich dabei im verarbeitenden Gewerbe, auf das rund die Hälfte der Arbeitsplätze entfällt. Weitere Schwerpunkte bilden der Dienstleistungssektor und der Einzelhandel.

Karte 1: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung der Kommunen in der Region

Quelle: Eigene Darstellung

Die Stadt Arnsberg wird im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum eingestuft. Damit übernimmt Arnsberg eine über die eigenen Grenzen hinausgehende (Grund-) Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden.

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick, wie sich die Stadt Arnsberg aus einzelhandelsrelevanter Sicht im Vergleich zu den benachbarten Städten in der Region verhält. In Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Kommunen.

Tabelle 8: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Kommune	Einwohner	Landesplanerische Einordnung	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotential In Mio. Euro
Arnsberg	**80.000**	**Mittelzentrum**	**101,46**	**410,7**
Menden	57.000	Mittelzentrum	99,05	315
Balve	12.000	Grundzentrum	102,45	68,6
Sundern	29.500	Mittelzentrum	101,31	164,6
Meschede	32.000	Mittelzentrum	100,73	177,6
Warstein	28.000	Mittelzentrum	100,45	156,2
Möhnesee	11.500	Grundzentrum	103,83	65,6
Ense	13.000	Grundzentrum	101,44	71,8
Wickede	12.500	Grundzentrum	95,70	65,2

Quelle: BBE Köln, 2008

Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 101,46 bewegt sich Arnsberg leicht über dem Bundesdurchschnitt (100) und liegt im Vergleich mit den Umlandkommunen auf einem ähnlichen Niveau. Auf der Basis eines einzelhandelsrelevanten, jährlichen Pro-Kopf-Verbrauches von 5.100 Euro / Kopf ergibt sich für die Stadt Arnsberg ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 410 Mio. Euro, womit die Stadt im Vergleich zu den Umlandgemeinden gut aufgestellt ist.

Die Erreichbarkeit Arnsbergs für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu bewerten. Die Stadt ist mit mehreren Anschlussstellen über die Bundesautobahn A 46 (Hagen-Bestwig) sowie A 445 (Werl-Arnsberg) an das nationale Straßennetz angebunden. Zudem bestehen durch die in West-Ost-Richtung verlaufende B 7 und die in Nordost-Südwest-Richtung verlaufende B 229 gute Verbindungen ins Arnsberger Umland. Die Stadt Arnsberg verfügt über insgesamt drei Bahnhöfe (Arnsberg, Oeventrop, Neheim-Hüsten) an der Oberen Ruhrtalbahn auf der Strecke Kassel–Arnsberg bzw. Dortmund und ist somit auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein Stadtbus-System durch die Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH.

Bevölkerung und Siedlungsstruktur

Die Stadt Arnsberg ist vor dem Hintergrund der siedlungsgeschichtlichen Zusammenlegung verschiedener Städte und Landgemeinden polyzentral organisiert. Sie umfasst gegenwärtig 15 Stadtteile in räumlich disperser Siedlungslage zueinander. Geprägt ist die Stadt durch ihre Lage am Oberlauf der Ruhr, entlang der sich die einzelnen Stadtteile aneinander reihen.

Die Siedlungsschwerpunkte bilden die Stadtteile Alt-Arnsberg (ca. 19.000 Einwohner), Neheim inkl. Bergheim (ca. 23.000 Einwohner) und Hüsten (ca. 11.000 Einwohner). Deutlich weniger Einwohner weisen die Stadtteile Oeventrop (ca. 6.600 Einwohner), Herdringen (ca. 4.100 Einwohner), Bruchhausen (ca. 3.300 Einwohner), Müschede (ca. 2.800 Einwohner), Voßwinkel (ca. 2.500 Einwohner), Rumbeck (ca. 1.200 Einwohner) sowie Niedereimer und Holzen (jeweils ca. 2.000 Einwohner). In den Stadtteilen Bachum, Breitenbruch, Uentrop und Wennigloh liegen die Einwohnerzahlen jeweils bei ca. 1.000 Einwohnern oder weniger.[6]

Die Zusammenlegung der beiden Städte Arnsberg und Neheim mit jeweils eigenen Innenstädten führt auch heute noch zu einer bipolaren Struktur mit zwei größeren Geschäftszentren. Hinsichtlich der Bedeutung für den Einzelhandel zeigt sich jedoch in der jüngeren Vergangenheit ein regionaler Bedeutungsüberhang der Neheimer Innenstadt und folglich eine klare Hierarchisierung der einzelnen Kernbereiche und ihrer Funktion innerhalb der Gesamtstadt.

Karte 2: **Siedlungsstruktur Arnsberg**

Quelle: eigene Darstellung

[6] Quelle: Einwohnertabelle der Stadt Arnsberg nach hierarchischen Gliederungssystem (= Fortschreibung der Daten des Melderegisters, d.h. einschließlich der Nebenwohnsitze u.a.), Stand 31.12.2008

5 Gesamtstädtische Einzelhandelssituation

Die Einzelhandelssituation in Arnsberg wird zum einen durch die Angebotsseite (Verkaufsflächenausstattung und –verteilung) im Stadtgebiet sowie durch nachfrageseitige Komponenten wie lokales einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial sowie Einzelhandelsumsätze bestimmt. Im Folgenden werden die wesentlichen gesamtstädtischen (Angebots-)Rahmendaten aufgezeigt.

5.1 Einzelhandelsrelevante Eckdaten

In Arnsberg-Arnsberg stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Januar / Februar 2008[7] gesamtstädtisch folgendes Bild der Angebotssituation dar:

- Insgesamt bestehen **654 Betriebe** des Einzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **145.180 m²**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt etwa 220 m²** und liegt damit ungefähr im bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m².
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 1,8 m²** und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem bundesdurchschnittlichen Wert von ca. 1,4 m² pro Einwohner.
- **Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2001 hat sich der Einzelhandel in Arnsberg positiv entwickelt**. Die Verkaufsfläche ist um 6 % angestiegen, wobei die Anzahl der Betriebe leicht rückläufig ist (- 7 %). Dies entspricht im Grunde den bundesdeutschen Entwicklungstendenzen. Deutlich ausgebaut wurde dabei das Nahrungs- und Genussmittelangebot, welches insbesondere für die wohnungsnahe Grundversorgung von Bedeutung ist.
- Im Stadtgebiet bestehen 102 Leerstände. Dies entspricht einer relativ hohen **Leerstandsquote von 16 %**.[8] Ein solcher Wert kann als Anzeichen für qualitative und strukturelle Probleme gewertet werden. Die räumliche Verteilung wird im Rahmen des Kapitels 5.3 näher betrachtet. Die leerstehenden Betriebe umfassen eine Verkaufsfläche von 17.350 m², was bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Arnsberg einer Quote von 11 % entspricht.

---

[7] Ergänzt um den Lebensmitteldiscounter Lidl an der Heinrich-Lübke-Straße in Hüsten, der sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Bau befand sowie den Leerstand der ehemaligen Schnäppchen-Diele, die zum Erhebungszeitpunkt noch in Betrieb war.

[8] Die Leerstandquote wird hier durch das Verhältnis der Anzahl der leerstehenden Betriebe zur Anzahl der Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe gebildet.

- Erwartungsgemäß liegen die **quantitativen Angebotsschwerpunkte** in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel. Aber auch in allen anderen Warengruppen finden sich einem mittelstädtischen Einzelhandelsstandort entsprechende Angebote in der Stadt Arnsberg.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Arnsberg, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

Tabelle 9: Anteil der Branchen an der Gesamtverkaufsfläche

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Anteil an Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	181	34.650	24%
Blumen / Zoo	9	2.920	2%
Gesundheits- und Körperpflege	48	6.670	5%
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	27	2.830	2%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	***265***	***47.070***	***32%***
Bekleidung / Wäsche	89	17.290	12%
Schuhe / Lederwaren	22	3.880	3%
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	18	6.160	4%
Spielwaren / Babyausstattung / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	9	1.390	1%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	12	1.940	1%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	***150***	***30.660***	***21%***
Wohneinrichtung	19	4.930	3%
Möbel	15	24.300	17%
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	8	2.470	2%
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto	22	3.780	3%
Medizinische und orthopädische Artikel	18	1.350	1%
Uhren / Schmuck	12	630	0%
Bau- und Gartenmarktsortimente	43	29.450	20%
überwiegend langfristiger Bedarf	***137***	***66.910***	***46%***
Sonstiges	2	540	0%
Gesamt	***554***	***145.180***	***100***

Quelle: Unternehmenserhebung Arnsberg, August 2008, eigene Berechnung

- Der **sortimentsspezifische Schwerpunkt** liegt im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** mit rund 34.650 m² Verkaufsfläche. Damit entfällt knapp **ein Viertel der Arnsberger Gesamtverkaufsfläche** auf die für die Nahversorgung der Bevölkerung so wichtige Warengruppe. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (181 Betriebe, 33 % aller Arnsberger Einzelhandelsbetriebe) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in dieser Warengruppe von **ca. 0,43 m²** liegt dabei über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,38 m² pro Einwohner und belegt ein quantitativ gut aufgestelltes Lebensmittelangebot im Stadtgebiet.
  Die Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** summieren sich insgesamt auf rund 47.000 m² Verkaufsfläche; neben Nahrungs- und Genussmitteln besitzt hieran die Warengruppe Gesundheit- und Körperpflegeartikel einen größeren Flächenanteil.

- Der **größte quantitative Angebotsschwerpunkt** findet sich mit fast 50 % der Gesamtverkaufsfläche (66.910 m²) im Bereich der **langfristigen Bedarfsstufe. Die höchsten Flächenanteile** entfallen dabei auf die **Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel und Wohneinrichtungsbedarf,** die jeweils rund ein Fünftel der Arnsberger Gesamtverkaufsfläche repräsentieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in diesen Warengruppen erwartungsgemäß wegen der für die entsprechenden Betriebstypen üblichen Großflächigkeit, aufgrund des Flächenbedarfes für die Präsentation von überwiegend großformatigen Waren, hohe Verkaufsflächen ergeben. Die beiden größten Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet *Wohnwelt Wortmann* in Hüsten und der *Praktiker Baumarkt* sind diesen Warengruppen zugeordnet. Die übrigen dieser Bedarfsstufe zugehörigen Warengruppen sind flächenmäßig deutlich nachgeordnet.

- Die Warengruppen der überwiegend **mittelfristigen Bedarfsstufe** umfassen zusammen 21 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Mehr als die Hälfte entfällt hierbei auf die Warengruppe **Bekleidung / Wäsche**, die mit 89 Betrieben den zweithöchsten Anteil an den Arnsberger Einzelhandelsbetrieben aufweist. Die sortimentsspezifische Verkaufsfläche von rund 17.000 m² entspricht 12 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Die als typisches Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels zu charakterisierende Warengruppen ist dabei vergleichsweise durchschnittlich aufgestellt.
  Daneben ist auch in den übrigen Warengruppen dieses Bedarfsbereiches wie Schuhe / Lederwaren; Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel; Spiel- und Sportwaren ein quantitativ ausgeprägtes Warenangebot vorhanden.

Die sortimentsspezifische Differenzierung des Angebotes zeigt ein positives Angebotsspektrum in der Stadt Arnsberg auf, da grundsätzlich alle Warengruppen im Stadtgebiet offeriert werden. Leichte Angebotsschwächen sind im Hinblick auf die einwohnerspezifischen Ausstattungswerte in den üblicherweise innenstadtprägenden Sortimenten Spielwaren, Sportartikel sowie Unterhaltungselektronik festzustellen.

Aktuell bestehen in Arnsberg 38 **großflächige Anbieter**[9] mit einer Verkaufsfläche von rd. 88.660 m². Obwohl diese Betriebe nur 7 % aller Anbieter präsentieren, vereinen sie rund 61 % der Gesamtverkaufsfläche auf sich. Analog zu den Verkaufsflächenschwerpunkten liegt der sortimentsspezifische Schwerpunkt der großflächigen Betriebe in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortiment, Möbel und Nahrungs- und Genussmittel. Größte Anbieter vor Ort sind *Möbel Wortmann* an der Arnsberger Straße mit 18.000 m² und der Baumarkt *Praktiker* am Niedereimerfeld mit 6.600 m² Verkaufsfläche. Danach folgt das SB-Warenhaus *Kaufland* am Westring mit 6.000 m² Verkaufsfläche und der *Baumarkt Herbrügger* an der Möhnestraße mit Real mit rd. 5.500 m² Verkaufsfläche. Keiner dieser großflächigen Betriebe befindet sich in Geschäftszentren der Stadt Arnsberg.

5.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots

Zur Beurteilung der lokalen Einzelhandelssituation ist eine alleinige Betrachtung der quantitativen Angebotsausstattung jedoch nicht ausreichend. Insbesondere mit Blick auf möglichen Handlungsbedarfs in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung" sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren" ist vor allem die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots von Bedeutung. Dabei spielt neben der reinen **Verteilung auf die fünfzehn Stadtteile** insbesondere die räumlich funktionale Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen sowie die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer **städtebaulichen Lage, d.h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration** in zentrale Bereiche oder Wohnsiedlungsbereiche eine besondere Rolle.

Die **ortsteilspezifische Verteilung** des Einzelhandelsangebotes stellt sich dabei wie folgt dar (vgl. Tabelle 10):

- Der **quantitative Einzelhandelsschwerpunkt** liegt mit 244 Betrieben (ca. 44 % der Betriebe insgesamt) und rund 54.240 m² Verkaufsfläche (ca. 37 % der Gesamtverkaufsfläche) im **Stadtteil Neheim** in zentraler Lage im Stadtgebiet**.**
- Hier befindet sich auch mit der **Neheimer Innenstadt** das Hauptgeschäftszentrum der Stadt, die mit ihrer Verkaufsflächenausstattung rund 48 % der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche stellt und zudem das größte Geschäftszentrum der Stadt darstellt. Weitere größere Flächenanteile besitzen in Neheim der **Baumarkt Herbrügger** an der Möhnestraße sowie der **Einzelhandelsstandort am Tappeweg**, Ecke Lange Wende (vgl. Kapitel 5.3.7).

[9] Diese sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Zu ihnen zählen u.a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Planungsrechtlich erfolgt die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) Bau NVO ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Vgl. hierzu u.a.: Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05.

- Der **zweite Einzelhandelsschwerpunkt** befindet sich im östlich von Neheim gelegenen **Stadtteil Hüsten**, der rund ein Viertel (ca. 37.900 m²) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche offeriert. Hier finden sich rund 15 % der Betriebe in Arnsberg. Die hohe Flächenausstattung liegt in der Lage des großflächigen *Möbelmarktes Wortmann* (rund 20.000 m²) begründet, der sich an der Arnsberger Straße an der Stadtteilgrenze zu Bruchhausen befindet. Neben diesem Angebot entfällt ein weiterer Flächenanteil auf das **Geschäftszentrum** an der **Heinrich-Lübke-Straße, Marktstraße** im Ortskern des Stadtteils, welches rund 14 % der stadtteilspezifischen Verkaufsfläche umfasst.

- Im **Stadtteil Arnsberg** findet sich das **drittgrößte Einzelhandelsangebot** der Stadt mit 140 Betrieben (25 % der städtischen Einzelhandelsbetriebe) und rund 23.500 m² Verkaufsfläche, was 16 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Angebotsschwerpunkt stellt dabei das zentral gelegene **Geschäftszentrum** dar, welches rund 40 % der ortsteilspezifischen Verkaufsfläche umfasst. Daneben besitzen mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe ihren Anteil an der hohen Ausstattung wie verschiedene Lebensmittelmärkte oder der Gartenfachmarkt Röhrig in der Straße Altes Feld.

- Die übrigen Stadtteile weisen den jeweils deutlich geringeren Bevölkerungsdichten entsprechend ein deutlich kleineres Einzelhandelsangebot auf. Ausnahmen hiervon bilden die **Stadtteile Bruchhausen, Niedereimer und Oeventrop**, die zwar geringe Einwohnerzahlen (rd. 3.300, rd. 2.000 bzw. rd. 6.600 Einwohner) aufweisen, dabei jedoch ein im Verhältnis zu den übrigen kleineren Stadtteilen großes Einzelhandelsangebot besitzen. In allen drei Stadtteilen existieren sogenannte Fachmarktstandorte, die durch großformatige bzw. großflächige Betriebe geprägt sind. Dabei handelt es sich in Bruchhausen um den **Standort Westring** mit dem SB-Warenhaus *Kaufland* und in Niedereimer um das **Gewerbegebiet am Niedereimerfeld**, wo u.a. der Baumarkt *Praktiker* angesiedelt ist. In Oeventrop befindet sich im Osten des kleinen lokalen Geschäftszentrums an der Kirchstraße das **Einkaufszentrum Widaymarkt** am Widayweg (Lebensmittelmärkte, Fachmärkte).

- Die übrigen Stadtteile weisen ihrer geringen Einwohnerzahl entsprechend **sehr kleinteilige Einzelhandelsstrukturen** auf, die in der Mehrheit auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind (**Herdringen, Holzen, Müschede, Vosswinkel, Wennigloh**). In **Breitenbruch und Uentrop** gibt es **keine Einzelhandelsbetriebe**.

Tabelle 10: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den Arnsberger Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner (31.12.2008)*	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Anteil an Gesamtverkaufsfläche
Arnsberg	**19.032**	**140**	**23.530**	**16%**
Bachum	949	2	280	0%
Breitenbruch	207	0	0	0%
Bruchhausen	3.319	21	10.210	7%
Herdringen	4.093	*5*	*530*	0%
Holzen	2.017	2	290	0%
Hüsten	10.977	81	37.910	26%
Müschede	2.831	7	840	1%
Neheim	23.224	244	54.240	37%
Niedereimer	1.985	7	9.310	6%
Oeventrop	6.592	*36*	*7.220*	5%
Rumbeck	1.228	1	180	0%
Uentrop	339	0	0	0%
Vosswinkel	2.533	7	630	0%
Wennigloh	1.015	1	20	0%
Gesamt	***80.341***	***554***	***145.180***	***100%***

Quelle: Unternehmenserhebung Arnsberg, August 2008
* Einwohnertabelle der Stadt Arnsberg nach hierarchischen Gliederungssystem (= Fortschreibung der Daten des Melderegisters, d.h. einschließlich der Nebenwohnsitze u.a.), Stand 31.12.2008

Insgesamt zeigt sich eine quantitativ ungleiche Verkaufsflächenausstattung zwischen den Stadtteilen, die jedoch keinen Rückschluss auf eine qualitativ betrachtet defizitäre Versorgungssituation zulässt, sondern im Wesentlichen in der Einwohnerverteilung und der Verteilung der größeren Einzelhandelszentren und -standorte begründet ist, die jedoch eine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt bzw. städtische Teilbereiche übernehmen.

Neben der reinen Verteilung auf die räumlichen Einheiten der Stadtteile spielt es für die Bewertung der Qualität des Einzelhandels in der Stadt Arnsberg eine große Rolle, wie das Angebot hinsichtlich der städtebaulichen Integration bewertet werden kann. Dabei wurden die **Lagekategorien städtebaulich integriert, städtebaulich nicht integriert** und **Lage in einem zentralen Bereich (vgl. Kapitel 3.1)** unterschieden.

Die Differenzierung des Einzelhandelsangebotes nach Lagekategorien (vgl. Tabelle 11) offenbart eine sehr gute Ausgangssituation für die Stadt Arnsberg.

- Mit 507 Betrieben und rund 107.000 m² Verkaufsfläche entfallen **über 90 % der Betriebe** und **über 70 % der Verkaufsflächenausstattung auf Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen.** Hierunter sind sowohl die Einzelhandelsbetriebe in den Geschäftszentren als auch in sonstigen integrierten Lagen zu verstehen. Beiden gemein ist ihre direkte Zuordnung zu den Siedlungsbereichen der Stadt und somit ihre auch fußläufige Erreichbarkeit für die Bevölkerung.

- In den **städtischen Zentren** ist etwas mehr als **die Hälfte aller Arnsberger Einzelhandelsbetriebe** angesiedelt. Diese vereinen **30 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche**. Damit besitzt Arnsberg einen durchschnittlichen Flächenanteil der Zentren, wobei auf die Besonderheit der polyzentrischen Struktur hinzuweisen ist. Im Idealfall liegen die Verkaufsflächenanteile des Hauptgeschäftszentrums zwischen 30 und 50 % der städtischen Verkaufsfläche, in Arnsberg umfassen dagegen alle Zentren zusammen diesen Anteil.

- Die **nicht integrierten Standorte**, wozu u.a. die Fachmarktstandorte oder auch die Gewerbegebiete zu zählen sind, besitzen mit Blick auf die Anzahl der Betriebe eine nachgeordnete Bedeutung; nur 9 % der Einzelhandelsbetriebe befinden sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Dagegen summiert sich die von ihnen repräsentierte Verkaufsfläche auf **gut ein Viertel der Arnsberger Gesamtverkaufsfläche**. Da diese Einzelhandelsstandorte überwiegend auf Autokunden (insb. die Fachmarktstandorte) ausgerichtet sind, sind sie aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht (überwiegend) als Fehlentwicklungen einzustufen.

Tabelle 11: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsfläche differenziert nach Lagekategorien

Standorte / Zentren	Anzahl der Betriebe	Anteil in %	Verkaufsfläche in m²	Anteil in %
Integrierte Standorte	198	36	63.510	44
Nicht integrierte Standorte	47	9	38.130	26
Zentrale Bereiche	309	55	43.540	30
Gesamt	***554***	***100***	***145.180***	***100***

Quelle: Unternehmenserhebung Arnsberg, August 2008

- Insgesamt zeichnet sich hieraus eine grundsätzlich **gute räumliche Versorgungssituation für die Arnsberger Bevölkerung** ab, da die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe siedlungsräumlich integriert ist. Hierdurch ist insbesondere die Versorgung der Kunden gewährleistet, die nicht auf ein eigenes Fahrzeug zurückgreifen können, sondern ihre Besorgungen fußläufig oder mit dem ÖPNV erledigen müssen.

Die detailreichere Bewertung nach Hauptwarengruppen spiegelt ein unterschiedliches Bild wieder.

- In den **Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs**, zu denen neben Lebensmittel auch Drogerieartikel, Papier, Schreibwaren, Büroartikel oder auch Blumen zählen, finden sich die meisten Betriebe in integrierten Lagen. Fast 90 % der Lebensmittelbetriebe und über 70 % der Lebensmittelverkaufsfläche der Stadt steht den Kunden fußläufig erreichbar in der Nähe oder direkt in Wohnsiedlungsbereichen integriert zur Verfügung. Die restlichen immerhin noch 30 % der Fläche entfallen auf vereinzelte Standorte wie beispielsweise den Westring oder den Widayweg, wo die Integration der Lebensmittelmärkte nicht gelungen ist und die Betriebe überwiegend autokundenorientiert sind.
- Ein erfreuliches Bild zeichnet sich bei den **Warengruppen** ab, die typischerweise als **zentrenrelevant** eingestuft werden und demnach eine besondere Bedeutung für die Angebotsvielfalt in den Zentren einer Stadt besitzen. Diese sind in Arnsberg fast ausschließlich in den vorhandenen Einzelhandelszentren verortet. So finden sich beispielsweise 81 % der Verkaufsfläche im klassischen Innenstadtsortiment Bekleidung / Wäsche in den Geschäftszentren von Arnsberg, in den Warengruppen Schuhe / Lederwaren, Uhren / Schmuck oder auch medizinische und orthopädische Artikel werden Verkaufsflächenanteile von über 90 % erreicht.
- Klassischerweise finden sich an den **nicht integrierten Standorten** die **Einzelhandelsbetriebe mit üblicherweise nicht zentrenrelevanten Warengruppen**. Hier sind auch in Arnsberg größere Anteile der nicht integrierten Standorte feststellbar. Am ausgeprägtesten ist die Situation im Bau- und Gartenmarktsortiment, das mit 67 % der Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten angesiedelt ist.

Insgesamt wurden in der Stadt Arnsberg **fünf zentrale Bereiche** festgestellt. Neben dem Hauptgeschäftsbereich in der Neheimer Innenstadt existieren noch zwei größere Geschäftsbereiche in Alt-Arnsberg und Hüsten sowie zwei kleinere Zentren in Oeventrop und Vosswinkel.

Da neben der rein quantitativen räumlichen Verteilung, die wie vorangehend beschrieben als gut bewertet werden kann, spielt die Qualität des Einzelhandels in den besagten fünf Zentren für die Empfehlungen im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine große Rolle. Deshalb werden die einzelnen Zentren im Folgenden hinsichtlich ihrer Einzelhandelsstruktur und städtebaulichen Gestalt einer Kurzanalyse unterzogen. Dabei ist unter anderen von besonderem Interesse, welchen Versorgungsauftrag die einzelnen Zentren für die Arnsberger Bevölkerung übernehmen und welche Zentrenhierarchie sich hieraus ableitet (vgl. Kapitel 8.2). Ergänzend hierzu werden die Sonderstandorte des Einzelhandels hinsichtlich ihrer Angebotsstruktur und der Versorgungsfunktion bewertet.

5.3 Räumliche Angebotsschwerpunkte in Arnsberg

Aktuell existieren in Arnsberg neben dem Hauptgeschäftszentrum in Neheim drei Nebenzentren in Arnsberg, Hüsten und Oeventrop sowie ein kleines Nahversorgungszentrum in Voßwinkel.

Daneben finden sich weitere Einzelhandelsstrukturen in integrierten Lagen und speziell in den dörflich geprägten Stadtteilen, welche allerdings – mit Blick auf die im Konzeptteil (Kapitel 8) zu definierenden zentralen Versorgungsbereiche – nicht die Kriterien eines städtebaulich-funktionalen Zentrums aufweisen. Dies wird in Kapitel 5.3.6 im Rahmen der Angebotsanalyse und in Kapitel 8 im Zuge der konzeptionellen Empfehlungen näher erläutert.

Das Einzelhandelsangebot in Arnsberg wird darüber hinaus durch insgesamt fünf Sonderstandorte ergänzt.

5.3.1 Hauptgeschäftsbereich in Neheim

Lage, Ausdehnung und Struktur der Innenstadt

Die Innenstadt von Neheim liegt in zentraler Lage innerhalb des Stadtteils Neheim. Richtung Westen wird sie durch die nordsüdverlaufende Autobahn A 46 von den angrenzenden Grün- und Freiräumen entlang der Ruhr abgegrenzt, im Norden wirken gewerblich geprägte Bereiche als städtebauliche Grenze. Richtung Osten und Süden sind die Übergänge zu den umliegenden Wohngebieten fließend.

Eine detaillierte Abgrenzung der Innenstadt lässt sich in Ermangelung entsprechender Abgrenzungskriterien nur eingeschränkt vornehmen, da beispielsweise der typische Wechsel von einer aufgelockerten zu einer stark verdichteten Bauweise nicht überall eindeutig ablesbar ist. Deutlich ablesbar ist hingegen der städtebauliche Mittelpunkt, der durch den Sauländer Dom und den Neheimer Markt gebildet wird. Eine Vielzahl an Stellplätzen sowie der ZOB am Neheimer Markt verhelfen der Innenstadt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den ÖPNV zu einer guten Erreichbarkeit.

Hauptgeschäftsbereichbereich

Innerhalb einer Innenstadt lässt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erkennen, der Hauptgeschäftsbereich. Dieser Bereich umfasst demnach nur einen Teil der Innenstadt, die im Gegensatz zum Hauptgeschäftsbereich nicht überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet ist, sondern sich durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt auszeichnet. Neben dem Einzelhandel definieren eine Innenstadt Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Arbeiten sowie Freizeit, Kultur und Erholung. Sie stellt insgesamt betrachtet den Mittelpunkt städtischen Lebens dar und ist gesamtstädtisch der wichtigste Kristallisations- und Identifikationspunkt der Gesellschaft.

Die in unterschiedlicher räumlicher Kontinuität angeordneten, differierenden Angebote des Einzelhandels bilden in einem Hauptgeschäftsbereich Verdichtungsbereiche mit eigener, aus der jeweiligen Ausprägung ihrer Strukturmerkmale resultierender, einzelhandelsbezogener

Ausstrahlungskraft (Hauptlage, Nebenlage, Streulage). Für diese Strukturbildung sind aus Sicht des Einzelhandels nicht nur die Dichte des Geschäftsbesatzes innerhalb der Randbebauung von Bedeutung, sondern auch die Kontinuität der Lauflagen (doppelte Lauflage, einseitige Lauflage, versetzte Lauflage), die Qualität bzw. Quantität des Warenangebotes und die Qualität der Außendarstellung der Geschäfte von Bedeutung. Aus städtebaulicher Sicht bestimmen die Bebauungsstruktur, der Erhaltungszustand der Gebäude sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum den Charakter des Geschäftsbereiches in entscheidendem Maß.

Im Gegensatz zur Innenstadt lässt sich der Hauptgeschäftsbereich von Neheim relativ deutlich abgrenzen. Es liegt innerhalb der Erschließungsstraßen Schobbostraße, Schulstraße, Lange Wende und Goethestraße. Die Untertunnelung des Neheimer Marktes in den 1980er Jahren ermöglichte die Anbindung der nordwestlich gelegenen Innenstadtbereiche und damit gleichzeitig die Erweiterung des Einzelhandelsbereichs und den Bau der Markt-Passage.

Definiert wird der Hauptgeschäftsbereich ganz wesentlich durch den Neheimer Markt und die beiden Parallelstraßen Apothekerstraße und Hauptstraße. Die Eingänge ins Zentrum sind überwiegend klar markiert. So signalisieren der veränderte Charakter des öffentlichen Raumes (Fußgängerzone, Oberflächenmaterial), die zunehmende Dichte des Einzelhandelsbesatzes und die geschlossen Randbebauung die Eingangssituation im Bereich Schobbostraße/ Mendener Straße und Hauptstraße/ Bexleyplatz. Der Eingangsbereich Apothekenstraße/ Oberstraße ist weniger prägnant. Der Einzelhandelsbesatz läuft insbesondere auf der nördlichen Straßenseite nur schleppend an, die Bebauung weist einzelne Lücken auf.

Im **Hauptgeschäftsbereich von Neheim** sind rund **157 Einzelhandelbetriebe** verortet, die zusammen einen Anteil von 28 % des Einzelhandels der Gesamtstadt ausmachen. Damit befinden sich **rund 26.000 m² Verkaufsfläche** im Hauptgeschäftszentrum von Neheim, was einem Anteil von 18 % an der Gesamtverkaufsfläche entspricht (vgl. dazu auch Tabelle 12).

Tabelle 12: Verkaufsflächenanteile des Hauptgeschäftsbereichs in Neheim

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m²*	Anteil an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	24	3.330	10%
Blumen / Zoo	2	490	17%
Gesundheit und Körperpflege	14	2.090	31%
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	9	1.190	42%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	***49***	***7.100***	***15%***
Bekleidung / Wäsche	52	11.010	64%
Schuhe / Lederwaren	10	2.460	63%
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	4	750	12%
Spielwaren / Babyausstattung / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	4	650	47%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	4	480	25%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	***74***	***15.350***	***50%***
Wohnungseinrichtungsbedarf	7	560	11%
Möbel	0	-	0%
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	1	150	6%
Unterhaltungselektronik/ Musik/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation/ Foto	6	620	16%
Medizinische und orthopädische Artikel	9	580	43%
Uhren / Schmuck	7	430	68%
Baumarktsortimente	1	1.090	8%
Gartenmarktsortimente	3	320	2%
Überwiegend langfristiger Bedarf	***34***	***3.740***	***6%***
Sonstiges	0	-	0%
Summe	***157***	***26.190***	***18%***
Leerstand	10	640	4%
Summe zuzüglich Leerstände	***167***	***26.830***	***17%***

*gerundete Werte; Quelle: Unternehmenserhebung Arnsberg, August 2008

Der **Angebotsschwerpunkt** befindet sich mit 57% der innerstädtischen Verkaufsfläche bei den **Sortimenten des überwiegend mittelfristigen Bedarfs**, danach folgen mit rund ein Viertel der Verkaufsfläche die eher kurzfristigen Angebotsbausteine sowie mit 14 % der Verkaufsfläche die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe. Der **sortimentsspezifische Schwerpunkt** liegt in der **Warengruppe Bekleidung / Wäsche**, die **über 40 % des innerstädtischen Angebotes repräsentiert** und die meisten Einzelhandels- und auch Magnetbetriebe stellt. An zweiter Stelle steht das **Lebensmittelangebot**, das noch 12 % der Verkaufsfläche ausmacht und neben einer Vielzahl kleinerer Lebensmittelhandwerksbetriebe und Fachgeschäfte insbesondere durch den Verbrauchermarkt Kaufland in der Markt-Passage geprägt ist. Danach folgen die Warengruppen **Schuhe / Lederwaren** sowie **Gesundheit- und Körperpflegeartikel** mit 9 bzw. 8% der Verkaufsfläche im Neheimer Hauptgeschäftsbereich. Insgesamt liegen in allen (Haupt-)Warengruppen mit Ausnahme von Möbeln Angebote im Hauptgeschäftsbereich vor.

Aufgrund seiner Größe und dem angebotenen Warensortiment und hinsichtlich Quantität und Qualität sowie Breite und Tiefe des Warenangebotes ist der Hauptgeschäftsbereich von Neheim der **wichtigste Einzelhandelsstandort in Arnsberg**. Es steht daher in der innerstädtischen Zentrenhierarchie an oberster Stelle[10]. **Als innerstädtisches Hauptgeschäftszentrum eines Mittelzentrums kommt ihm eine über die Stadtgrenzen hinausreichende, regionale Versorgungsfunktion zu.**

Einzelhandelsstruktur im Hauptgeschäftsbereich

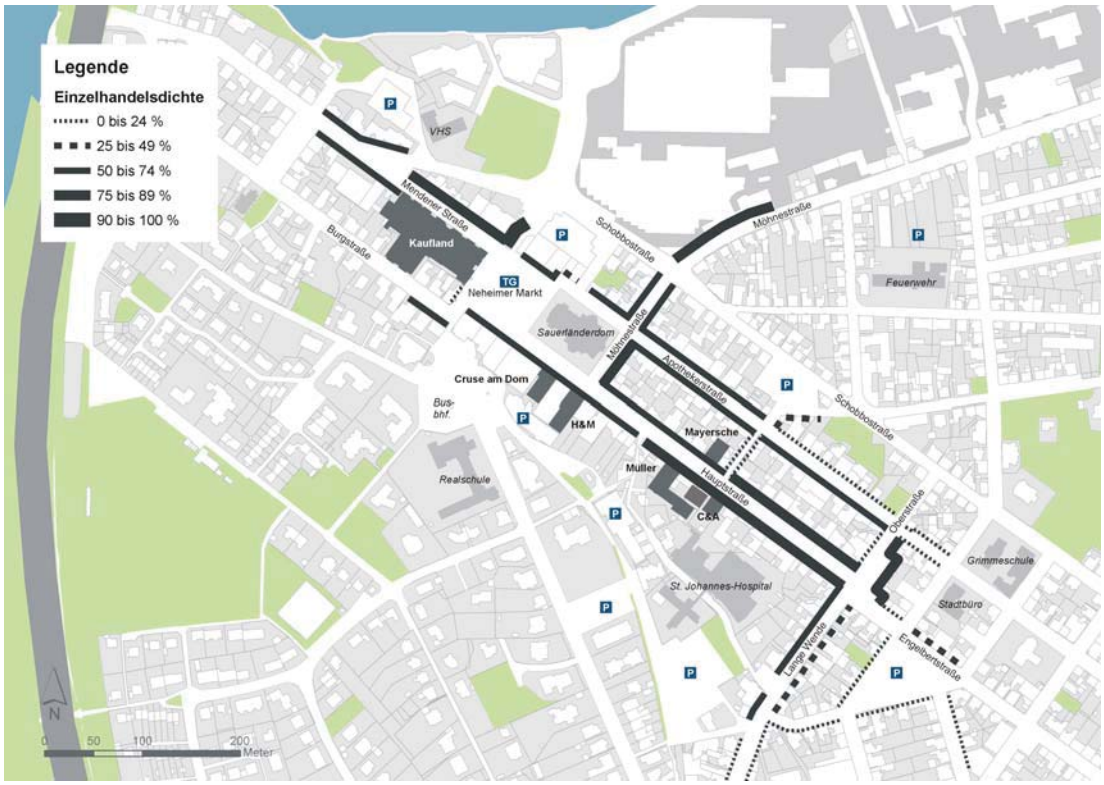
Ein wichtiges Merkmal für die Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs und die Differenzierung in Haupt-, Neben- und Randlagen (bzw. Ergänzungs- oder Streulagen) ist die einzelhandelsgeprägte Nutzungsstruktur. Mit Hilfe einer Analyse der Einzelhandelsdichte in den Geschäftsstraßen kann diese Struktur anschaulich sichtbar gemacht werden. Die Einzelhandelsdichte beschreibt dabei das Verhältnis von Einzelhandelsnutzungen zu anderen Nutzungen wie Dienstleistungen, Wohnen oder auch Leerständen in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung.

Karte 3 stellt die Dichte des Einzelhandelsbesatzes sowie wichtige Magnetbetriebe im Hauptgeschäftszentrum von Neheim dar. Seine innere Struktur und Ausdehnung ist deutlich erkennbar und weitgehend klar ablesbar. Zwischen Neheimer Markt und Bexleyplatz erstrecken sich die beiden wichtigsten Einkaufsstraßen, die Hauptstraße und die Apothekerstraße, mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz. Sie stellen den Kernbereich des Hauptgeschäftsbereichs dar. Der Neheimer Markt und der Bexleyplatz dienen als markante, städtebauliche Entreesituationen, die einen deutlichen Aufforderungscharakter entfalten und die beiden Hauptachsen sinnbildlich einklammern.

Das daraus resultierende Einzelhandelskarree (Neheimer Markt, Apothekerstraße, Bexleyplatz und Hauptstraße) schafft grundsätzlich die Möglichkeit eines Rundlaufs. Für den Innenstadtbesucher erhöht sich damit die Attraktivität des Einkaufens, da einmal beschrittene Wegstrecken nicht ein zweites Mal zurückgelegt werden müssen, um an den Ausgangspunkt zurückzukehren. Die große Distanz des Rundlaufs von insgesamt rund 1,2 km lässt sich durch verschiedene Querungsmöglichkeiten zwischen den Hauptachsen in Teilbereiche zerlegen und damit abkürzen. Vor allem die geringen Einzelhandelsdichten im Eingangsbereich der Apothekerstraßen vom Bexleyplatz aus lassen den Rundlauf derzeit jedoch noch schwach wirken.

[10] Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2001 wurde Neheim als eines von vier Stadtteilzentren der Stadt Arnsberg definiert.
Vgl. hierzu: Junker und Kruse: Arnsberg – Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept, Dortmund 2001

Karte 3: Innerstädtisches Geschäftszentrum und Einzelhandelsdichte von Neheim



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Arnsberg

Der dichteste Einzelhandelsbesatz mit einer Dichte von bis zu 90 % findet sich in der Hauptstraße. Bis auf den Verbrauchermarkt Kaufland am Neheimer Markt liegen zugleich alle wichtigen Magnetbetriebe und Frequenzerzeuger entlang der Hauptstraße und definieren sie damit eindeutig als Hauptlage. Der hohe Filialisierungsgrad mit regional und national agierenden Akteuren ist ein weiteres Kennzeichen für Beliebtheit und Bedeutung dieser Einzelhandelslage. Die zweite wichtige Einzelhandelslage, die Apothekerstraße, weist deutlich niedrigere Dichten auf. Auch die Kontinuität des Einzelhandelsbesatzes bleibt hinter der Hauptstraße zurück, die Einzelhandelsdichte schwankt in einzelnen Abschnitten fühlbar. Mit Dichten von bis zu 75 % ist die Dominanz der Einzelhandelsnutzungen jedoch noch weiterhin spürbar. Das Angebot besteht vermehrt aus Facheinzelhandel mit spezialisierten, individuellen und teilweise hochwertigen Angeboten.

In den Randlagen Mendener Straße, Lange Wende, Möhnestraße und Engelbertstraße läuft der Einzelhandelsbesatz nach und nach aus. Insbesondere die Mendener Straße weist im Übergang zum Neheimer Markt mit bis zu 50 % jedoch noch durchgehenden Einzelhandelsbesatz auf, bricht dann aber auf Höhe des Gransauplatzes abrupt ab. Gransauplatz und parallel zur Mendener Straße verlaufende Burgstraße bleiben ohne Bedeutung für den Einzelhandel.

Nutzungsstruktur und Profil einzelner Geschäftslagen

Die einzelnen Geschäftsstraßen eines Hauptgeschäftsbereichs weisen unterschiedliche Merkmale und Kennzeichen auf. Sie lassen sich anhand des Einzelhandelsbesatzes sowie der städtebaulichen Struktur differenziert betrachten und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Hauptgeschäftsbereich bewerten.

Die Hauptlagen - Neheimer Markt und Hauptstraße

Die Hauptlage (auch 1a-Lage genannt) ist die „beste Adresse“ und das Aushängeschild eines Hauptgeschäftsbereichs. Sie zeichnet sich vor allem durch eine hohe Einzelhandelsdichte aus, die bei Toplagen größerer Städte meist zwischen 90 und 100 % liegt. Als gut sind auch Werte zwischen 75 und 90 % einzustufen, die in vielen Geschäftszentren mittlerer und größerer Städte vorzufinden sind. Die Zentren kleinerer Städte, Stadtteilzentren oder auch Randbereiche der Hauptlagen weisen noch Einzelhandelsdichten von 50 – 75 % auf. Darüber hinaus sind an Hauptlagen hohe Anforderungen an Qualität und Darstellung der Einzelhandelsbetriebe und des öffentlichen Raums sowie an die Aufenthaltsqualität zu stellen.

Foto 1 und 2: Neheimer Markt

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Der **Neheimer Markt** bildet mit dem Sauerländer Dom den städtebaulichen Mittelpunkt der Innenstadt von Neheim. Der Sauerländer Dom wirkt als städtebauliche Dominante mit hohem Symbol- und Identifikationswert. Er markiert das Zentrum weithin sichtbar.

Der quadratisch angelegte Platzbereich ist durch die weitgehend geschlossene Randbebauung mit einer weitgehend harmonischen Geschossigkeit städtebaulich gefasst. Er ist wichtiger Veranstaltungs- und Treffpunkt und zugleich bedeutender Einzelhandelsstandort. Als Standort des Wochenmarktes sorgt er insbesondere an Markttagen für weitere Frequenz. Wichtiger Frequenzerzeuger und Magnetbetrieb ist darüber hinaus der Verbrauchermarkt *Kaufland* mit rund 3.000 m² VKF, der in die Markt-Passage integriert ist. Der Innenstadt dient er als wichtiger Nahversorger, seine Versorgungsfunktion reicht jedoch deutlich über den direkten Naheinzug hinaus. Insgesamt sind rund 5.700 m² VKF am Neheimer Markt verortet.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist weitgehend positiv. Die Pflasterung besteht aus hochwertigen Natursteinmaterialien und ist in gutem Erhaltungs- und Pflegezustand. Der überdachte Rundgang dient zum einen als Wetterschutz und schafft gleichzeitig eine weitere Platzkante. Das Stadtmobiliar ist jedoch in Teilen stark veraltet oder gar defekt und damit erneuerungsbedürftig. Der Gestaltungsanspruch entspricht hier nicht der Prominenz des Ortes und korrespondiert nicht mit der Möblierung in der Hauptstraße. In der Zusammenschau betrachtet stellt der Neheimer Markt einen attraktiven Eingang und Auftakt zum Hauptgeschäftsbereich dar.

Foto 3 und 4: Hauptstraße

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Die **Hauptstraße** ist die wichtigste Einkaufsstraße in Neheim und verfügt über viele gut integrierte Magnetbetriebe. Mit einer Verkaufsfläche von rund 12.000 m² setzt sie sich allein quantitativ deutlich von den übrigen Einzelhandelslagen ab. Das Angebot besteht vorwiegend aus Standardanbietern mit hohem Filialisierungsgrad, teilweise finden sich höherwertige Angebote und Facheinzelhandel. Mit rund 5.600 m² VKF liegt ein deutlicher Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche. Wichtige Magnetbetriebe sind insbesondere der Bekleidungsanbieter *H&M* (2.200 m² VKF), der Drogeriemarkt *Müller* (1.400 m² VKF), das Kaufhaus *C&A* (1.300 m² VKF), *Cruse am Dom* (500 m² VKF) sowie die *Mayersche Buchhandlung* (400 m² VKF).

Die als Fußgängerzone ebenerdig ausgebaute „Flaniermeile" verfügt über ein hohes Maß an Einkaufsatmosphäre. Die grundsätzlich kleinstädtische Bebauungsstruktur wird durch das Ersetzen von Einzelgebäuden nach und nach behutsam umgebaut. Dadurch werden sowohl attraktive Stadtbausteine als auch marktfähige Flächengrößen für den Einzelhandel geschaffen. Die heterogene, geschlossene Blockrandbebauung mit unterschiedlichen Baustilen schafft eine spannende und reizvolle Außenansicht und erfährt durch die jüngeren Einbauten mit moderner Handelsarchitektur neue Akzente.

Der öffentliche Straßenraum besteht aus hochwertigen Materialien. Die Pflasterung des Bodens sowie Möblierung sind modern und gepflegt und zugleich auf das Wesentliche konzentriert. Damit bleibt der öffentliche Raum übersichtlich und wirkt nicht überfrachtet. Durch die Begrünung mit einer verspringenden Baumreihe wird der öffentliche Raum aufgelockert und wirkt insgesamt freundlich und belebt.

Positiv fallen zudem die Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum auf. So schafft beispielsweise die Reduzierung der Tuchfarben der Sonnenschirme eine harmonische Gesamtschau. Hinsichtlich der Zonierung der Sondernutzungen bestehen jedoch vereinzelt noch Schwächen. Auch die Qualität der Außendarstellung der Geschäfte ist wenig überzeugend und schwankt im Verlauf der Hauptstraße stark. Überwiegend entspricht sie Standardanforderungen, vereinzelt finden sich positive Ansätze. Schwächen bestehen auch hinsichtlich Fassaden und Werbeanlagen. Viele Erdgeschosse der historischen Bausubstanz sind durch Werbeanlagen stark überformt und korrespondieren nicht mehr mit den Obergeschossen. Vorhandene städtebauliche und architektonische Qualitäten werden so verspielt.

In der Gesamtschau setzt sich die Hauptstraße sowohl hinsichtlich des quantitativen Einzelhandelsangebotes als auch der städtebaulichen Strukturen und Qualitäten deutlich als Hauptlage ab.

Die Nebenlagen – Apothekerstraße, Mendener Straße und Möhnestraße

In Nebenlagen (auch 1b-Lagen genannt) sollte der Einzelhandel noch die Leitnutzung darstellen und in deutlichem funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang mit der Hauptlage stehen. Gute Nebenlagen weisen Einzelhandelsdichten über 50 % auf. Die Qualität des Einzelhandels und des öffentlichen Raumes sowie die Aufenthaltsqualität lassen in der Regel nach, es gelten diesbezüglich weniger „strenge“ Anforderungen.

Foto 5 und 6: Apothekerstraße

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Die **Apothekerstraße** ist als verkehrsberuhigte Einbahnstraße mit straßenbegleitenden Stellplätzen ausgebaut. Die Erreichbarkeit ist damit insbesondere für den motorisierten Individualverkehr gut. Die quantitative Einzelhandelsausstattung ist deutlich geringer als in der Hauptstraße und beträgt rund 3.000 m² VKF. Mit etwa 1.600 m² VKF liegt auch hier der Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche. Im Gegensatz zur Hauptstraße ist die Betriebsstruktur weniger filialisiert und besteht vermehrt aus Facheinzelhandel und Spezialanbietern. Wichtige Frequenzerzeuger und Magnetbetriebe sind die Bekleidungsanbieter *Intersport Richter* (~ 360 m² VKF), *Mexx* (~ 180 m² VKF) und *Jack Wolfskin* (~ 130 m² VKF).

Ähnlich wie in der Hauptstraße wird auch in der Apothekerstraße die vorhandene, weitgehend kleinteilige Bebauung vereinzelt durch moderne Einzelhandelsbausteine ergänzt und ersetzt. Die Nutzungsstruktur weist im Vergleich jedoch vor allem im östlichen Eingangsbereich einen weniger dichten Einzelhandelsanteil auf. Neben einzelhandelsaffinen Dienstleistern finden sich einige Leerstände und Mindernutzungen.

Auch die Aufenthaltsqualität fällt allein aufgrund der Parkstreifen und damit engen Gehwege hinter der Hauptstraße zurück. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist neu und modern und befindet sich in gutem Zustand. Der seitliche Parkstreifen ist mit auflockernden Grünelementen durchsetzt. Das Stadtmobiliar ist zurückhaltend und dezent gewählt und korrespondiert mit der Möblierung der Hauptstraße.

Die Außendarstellung der Geschäfte variiert auch hier stark. Vielfach finden sich einfache, standardisierte Darstellungen, insbesondere einige Facheinzelhändler bemühen sich jedoch um Qualität, Individualität und Originalität. Im nordöstlichen Bereich nimmt die Qualität der Außendarstellung deutlich ab und weist vermehrt Schwächen auf. Verstellte Gehwege und ein insgesamt wenig gepflegter öffentlicher Raum mindern die Aufenthaltsqualität deutlich.

Foto 7 und 8: Mendener Straße

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Mit Einzelhandeldichten von über 50 % und einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 3.000 m² VKF klassifiziert sich die **Mendener Straße** als gute Nebenlage. Der überwiegende Verkaufsflächenanteil (~ 1.000 m² VKF) wird durch einen Fachmarkt mit Bausortimenten (Bodenbeläge, Teppiche - Auslegeware) bereitgestellt, die typischerweise kein innenstadtrelevantes Sortiment darstellen und nur geringe Bedeutung und Synergien für den Innenstadteinzelhandel aufweisen. Die Angebotsstruktur ist im Übergang zum Neheimer Markt durch preisorientierte Filialisten geprägt, Richtung Norden mehren sich Facheinzelhandel und Spezialanbieter. Angesichts des kurzen Verlaufs und des insgesamt geringeren innenstadtrelevanten Einzelhandelsbesatzes fällt die Bedeutung der Mendener Straße hinter der Apothekerstraße leicht zurück.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist insgesamt qualitätsvoll und funktional gewählt, der Pflegezustand weist jedoch vereinzelt Mängel auf. Von Norden her markieren die Platzaufweitung, der Beginn der Fußgängerzone, der Wechsel der Oberflächenmaterialien sowie die dichter werdende Randbebauung der Mendener Straße die Eingangssituation in den Hauptgeschäftsbereich. Die Blickbeziehung zum Sauerländer Dom sowie die stringent gesetzte Baumreihe schaffen darüber hinaus eine klare Lenk- und Sogwirkung. Insbesondere die südliche Straßenseite ist jedoch durch die überwiegend geschlossene Fassade der Markt-Passage geprägt. Eingänge und eine Hinwendung zum öffentlichen Raum finden nur begrenzt statt, so dass das Einkaufserlebnis leidet.

Foto 9 und 10: Möhnestraße

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Zwischen Hauptstraße und Schobbostraße fungiert die **Möhnestraße** mit Einzelhandelsdichten von über 50 % ebenfalls als gut ausgestattete Nebenlage. Jenseits der Schobbostraße ist der Einzelhandelsbesatz nur noch auf kurzem Stück und einseitig vorhanden. Die trennende Wirkung der vielbefahrenen Schobbostraße und der Wechsel in der Bebauungsstruktur zu einer aufgelockerten Wohnbebauung auf der einen und den gewerblichen Nutzungen auf der anderen Straßenseite setzen diesen Bereich vom übrigen Geschäftsbesatz deutlich ab. Ein direkter Bezug bleibt aus.

Im Abschnitt zwischen Apothekerstraße und Hauptstraße steigt der Besatz einseitig sogar auf über 75 %. In diesem Abschnitt übernimmt er damit eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den beiden Haupteinkaufsstraßen.

Ergänzungs- und Streulagen

Ergänzung- und Streulagen werden nicht mehr durch Einzelhandelsnutzungen dominiert; dementsprechend liegen die Werte für die Einzelhandelsdichte unter 50 %. Oft sind Dienstleistungsanbieter prägend, teilweise lässt die Qualität des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots deutlich nach.

Die Straße **Lange Wende** weist zwar im Übergangsbereich zu Hauptstraße und Bexley-Platz einseitig noch eine Einzelhandelsdichte von knapp 50 % auf, der Besatz läuft jedoch schnell aus. Der Wechsel in der Bebauungsstruktur mit einer aufgelockerteren Bebauung, die Gestaltung und der geringe Pflegezustand des öffentlichen Raumes sowie die Zunahme von Wohnnutzungen und vereinzelte Mindernutzungen setzen diesen Teil insgesamt deutlich von der Hauptstraße ab.

Auch der Einzelhandelsbesatz in der **Engelbertstraße** ist gering und dispers und damit zunächst nur von geringer Bedeutung für den Hauptgeschäftsbereich Die Stellplatzflächen am Engelbertplatz sowie die Bushaltestellen in direkter räumlicher Nähe zur Hauptstraße sorgen jedoch für einen wichtigen funktionalen Zusammenhang.

5.3.2 Stadtteilzentrum Alt-Arnsberg

Lage, Ausdehnung und Struktur der Innenstadt

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist die Innenstadt von Alt-Arnsberg zweigeteilt. Im Westen des Stadtteils liegt die von der mäandrierenden Ruhr eingeschlossene, historische Altstadt. Östlich davon, jenseits der Ruhr liegen die Stadterweiterungsflächen. Sowohl die Ruhr als auch der deutliche Höhenunterschied wirken zwischen diesen Teilbereichen als naturräumliche Barriere.

Der historische Ortskern von Alt-Arnsberg ist überwiegend durch seine kleinteilige Bebauung, durch enge Gassen und Straßenräume und einer Vielzahl an Gebäuden mit historischer Bausubstanz geprägt. Er besitzt dadurch ein hohes Maß an städtebaulicher Attraktivität, touristischem Anziehungspotenzial und Identifikationswert für die Bevölkerung. Im östlich angrenzenden Innenstadtbereich sind demgegenüber großformatigere Gebäude und eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen angesiedelt.

Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt deutlich geringer als im Hauptgeschäftsbereich von Neheim ausgeprägt. Rein quantitativ beläuft sich die **Verkaufsfläche auf rund 9.700 m²**, was 7 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht (vgl. dazu auch Tabelle 13). Die **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** beläuft sich auf **92**, die damit zusammen einen Anteil von 17 % aller Betriebe stellen.

Der **Angebotsschwerpunkt** findet sich in den **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs**, die einen Verkaufsflächenanteil von 43 % umfassen. Danach folgen die Angebote des kurzfristigen Bedarfs mit 33 % der im Geschäftszentrum vorhandenen Verkaufsfläche sowie die Sortimente des langfristigen Bedarfs mit 24% der Verkaufsfläche. Es ist im Vergleich zu Neheim eine Zunahme des Anteils der kurzfristigen, überwiegend auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Warengruppen festzustellen.

Die **Sortimentsschwerpunkte** sind den Warengruppen **Bekleidung** (23 % der VKF), **Lebensmittel** (17 %), **Schuhe / Lederwaren** (9%) sowie **Gesundheit- und Körperpflege** zuzuordnen. Daneben ist noch auf ein größeres Angebot in der Warengruppe **Wohneinrichtung** hinzuweisen.

Im Vergleich zum Hauptgeschäftsbereich von Neheim besitzt der Geschäftsbereich von Alt-Arnsberg eine untergeordnete Bedeutung mit lokaler und nur teilstädtischer Funktion. Sowohl Quantität als auch Qualität des Warenangebotes bleiben hinter den Angebotsstrukturen in Neheim zurück. Das Geschäftszentrum fungiert damit als Stadtteilzentrum der Stadt Arnsberg[11].

[11] Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2001 wurde Arnsberg als eines von vier Stadtteilzentren der Stadt Arnsberg definiert.
Vgl. hierzu: Junker und Kruse: Arnsberg – Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept, Dortmund 2001

Tabelle 13: Verkaufsflächenanteile des Stadtteilzentrums Alt-Arnsberg

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m²*	Anteil an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	20	1.630	5 %
Blumen / Zoo	-	80	3 %
Gesundheit und Körperpflege	10	890	14 %
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	7	620	22 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	***37***	***3.220***	***7 %***
Bekleidung / Wäsche	18	2.270	13 %
Schuhe / Lederwaren	5	770	20 %
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	5	700	11 %
Spielwaren / Babyausstattung / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	2	280	20 %
Sportartikel / Fahrräder / Camping	-	160	8 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	***30***	***4.170***	***14 %***
Wohnungseinrichtungsbedarf	3	840	17 %
Möbel	2	340	1 %
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	1	140	6 %
Unterhaltungselektronik/ Musik/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation/ Foto	6	300	8 %
Medizinische und orthopädische Artikel	4	280	21 %
Uhren / Schmuck	3	110	17 %
Baumarktsortimente	3	120	1 %
Gartenmarktsortimente	3	200	1 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	***25***	***2.320***	***3 %***
Sonstiges	0	-	**0 %**
Summe	***92***	***9.720***	***7 %***
Leerstand	27	1.680	11 %
Summe zuzüglich Leerstände	***119***	***11.390***	***7 %***

*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Arnsberg (Juni 2008)

Stadtteilzentrum Alt-Arnsberg

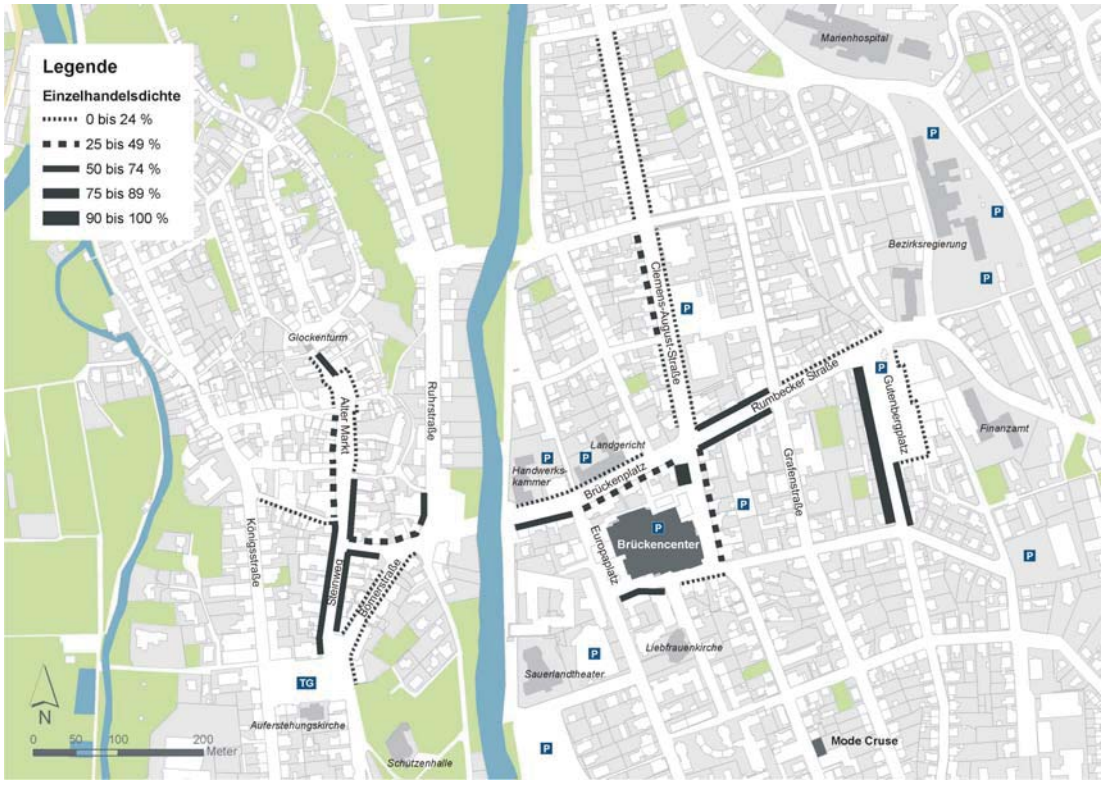
Die Zweiteilung der Innenstadt von Alt-Arnsberg ist auch am Einzelhandelsbesatz ablesbar. Aufgrund des annähernd durchgehenden Einzelhandelsbesatzes ist die funktionale Anbindung der beiden Teilbereiche trotz naturräumlicher Barriere grundsätzlich gegeben.

Ein Blick auf die Angebotsstruktur zeigt gleichermaßen eine gewisse Zweiteilung. Während sich der westliche Altstadtbereich vorwiegend durch inhabergeführten Facheinzelhandel mit höherwertigen Angeboten auszeichnet, ist das Einzelhandelsangebot in der östlichen Innenstadt durch standardisierte und vermehrt preisorientierte Anbieter geprägt. Auch hinsichtlich der Betriebsgrößen zeigen sich im östlichen Innenstadtbereich großformatigere Lösungen.

Einzelhandelsstruktur im Stadteilzentrum Alt-Arnsberg

In Karte 4 sind die Einzelhandelsdichte sowie wichtige Magnetbetriebe im Stadtteilzentrum von Alt-Arnsberg dargestellt. Als Magnet fungiert dabei insbesondere die Angebotsagglomeration des Brückencenters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 4.700 m² (ohne Leerstände). Die insgesamt geringen Einzelhandelsdichten lassen eine Einteilung in Haupt- und Nebenlagen nicht eindeutig definieren. Das insgesamt langgestreckte Geschäftszentrum weist lediglich vereinzelt und losgelöst voneinander auf kurzen Abständen Verdichtungsbereiche des Einzelhandels auf. Aber auch in diesen Bereichen steigt die Einzelhandelsdichte zumeist kaum über 50 %.

Karte 4: Innerstädtisches Geschäftszentrum und Einzelhandelsdichte von Alt-Arnsberg



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Arnsberg

Der **Altstadtbereich** im Westen des Stadtteilzentrums erstreckt sich über die Straßen **Alter Markt** und **Steinweg** bis zum Neumarkt und ist als westlicher Endpunkt einzustufen. Der quantitative Angebotsschwerpunkt liegt im südlichen Bereich des Steinwegs. Während der Alte Markt insbesondere durch seine gastronomischen Angebote geprägt ist, finden sich im Steinweg viele kleinteilige, spezialisierte Einzelhandelsgeschäfte. Insgesamt sind hier 14 Betriebe mit rund 1.400 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Wichtige Anbieter sind unter anderem das Bekleidungsfachgeschäft *Bußmeyer* (~ 400 m² VKF) und das Schuhhaus *Karl Prange* (~ 160 m² VKF).

Foto 11 und 12: Alter Markt und Steinweg

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Die Aufenthaltsqualität des Altstadtbereichs ist insgesamt hoch. Sowohl die kleinteilige, geschlossene Randbebauung mit historischer Fachwerkarchitektur als auch die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums hinterlassen einen positiven und freundlichen Gesamteindruck. Neben dem Einzelhandelsbesatz dienen insbesondere die gastronomischen Einrichtungen, die besondere städtebauliche Struktur sowie die touristischen Anziehungspunkte (Sauerland-Museum und Glockenturm) als wichtige Frequenzerzeuger.

Die funktionale und städtebauliche Anbindung des Altstadtbereichs an die östliche Innenstadt ist aufgrund der naturräumlichen Barriere der Ruhr und des sehr dünnen und z. T. einseitigen Einzelhandelsbesatz als suboptimal zu bewerten. Zudem ist der Eingangsbereich zu den östlich der Ruhr gelegenen Einzelhandelsflächen durch den starken Durchgangsverkehr am **Brückenplatz** geprägt, der mit bis zu drei Fahrspuren ausgebaut ist.

Foto 13 und 14: Brückenplatz

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Die Gestaltung des öffentlichen Raums weist in diesem Abschnitt kaum gestalterische Qualitäten auf und unterstreicht damit die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs. Der Verkehr führt gleichzeitig zu einer starken Verlärmung. Auch die Straßenquerung wirkt provisorisch und lieblos und schafft damit nur eine geringe Verbindungswirkung. Der dazu nur verstreut und ohne direkten Bezug zueinander liegende Einzelhandelsbesatz führt in diesem Bereich zu einer insgesamt sehr geringen Einzelhandels- und Kaufatmosphäre. Fehlende Hinweise und Gestaltungsmerkmale minimieren darüber hinaus die Verbindungsfunktion mit den angrenzenden Bereichen Rumbecker Straße und Europaplatz.

Wichtiger Magnetbetrieb in der östlichen Innenstadt ist das rückwärtig zum Brückenplatz gelegene, kleine Einkaufszentrum **Brückencenter am Europaplatz**. Wichtige Ankerbetriebe des Brückencenters sind das Warenhaus *Woolworth* (~ 2.000 VKF) und der Supermarkt *Kaufpark* (~1.100 m²). Die Angebotsstruktur ist insgesamt einfach und überwiegend durch einige preis- und discountorientierte Anbieter geprägt. Insbesondere im 1. OG finden sich zudem einzelne Leerstände. Problematisch kann sich die aktuelle Insolvenz der Warenhauskette *Woolworth* für das Brückencenter auswirken. Es bestehen aber aktuell Bemühungen den Betrieb des Warenhauses aufrechtzuerhalten bzw. eine Nachnutzung zu finden. Insgesamt sind Architektur und Gestaltung des Brückencenters in die Jahre gekommen und weisen nur eine geringe Ausstrahlkraft und Attraktivität auf.

Foto 15 und 16: Europaplatz und Brückencenter

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

In Korrespondenz dazu weist auch die Gestaltung des **Europaplatzes** wenig Qualitäten auf, er wirkt lieblos und ohne klares Konzept. Die vorhandene Gestaltung ist veraltet, in einigen Teilen sogar defekt, der Erhaltungs- und Pflegezustand ist damit insgesamt gering. Angrenzende Mindernutzungen und fehlende Raumkanten hinterlassen in der Gesamtschau einen wenig attraktiven Raumeindruck, der seine Funktion als Eingang und Entree ins Brückencenter nur deutlich begrenzt wahrnehmen kann.

In dem das Brückencenter umgebenden Straßenkarree haben sich Einzelhandelsnutzungen in Wechselwirkung zum Center entwickelt. Jenseits dieser Bereiche (Europaplatz, Zum Schützenhof und Clemens-August-Straße) bricht der Einzelhandelsbesatz und damit der Zentrumscharakter ab, die städtebauliche Struktur ändert sich, der Zusammenhang bleibt aus.

Entlang der Rumbecker Straße im Abschnitt zwischen Clemens-August-Straße und Grafenstraße gewinnt der Einzelhandel zunächst an Dichte und Struktur, dünnt anschließend jedoch wieder stark aus und ist nur noch verstreut liegend und einseitig vorhanden. Der daran angrenzende Gutenbergplatz wirkt daher vom übrigen Zentrum leicht abgesetzt.

Foto 17 und 18: Gutenbergplatz

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Der **Gutenbergplatz** verfügt zwar nicht über einen Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb, der nahversorgungsrelevante Facheinzelhandel (Regenbogen Naturkost, Fleischerei Scheiwe, Bäckerei Hahne) sowie der Arnsberger Wochenmarkt unterstreichen jedoch seine Funktion als wichtigen Nahversorgungsstandort innerhalb des Arnsberger Zentrums. Die Angebotsstruktur ist weitgehend kleinteilig und besteht mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 m² aus 18 Geschäften. Im Vergleich zu den übrigen Teilbereichen weist er zugleich den stärksten Einzelhandelsbesatz auf und übernimmt als Parkplatz eine wichtige Funktion innerhalb des Stadtteilzentrums.

5.3.3 Stadtteilzentrum Hüsten

Der Stadtteil Hüsten liegt südöstlich von Neheim zwischen den Stadtteilen Herdringen, Müschede und Bruchhausen. Sowohl Eisenbahntrasse als auch das Flussbett der Ruhr und die in nordsüdlicher wie auch ostwestlicher Richtung verlaufenden Bundesstraßen zerschneiden den Siedlungsraum des Stadtteil Hüsten. Er weist insgesamt eine disperse Siedlungsstruktur mit räumlich von einander getrennten Siedlungsräumen auf. Das lokale Geschäftszentrum liegt im Osten des Stadtteils südlich der Ruhr im historischen Kernbereich um die St. Petri-Kirche.

Im zentralen Bereich sind insgesamt rund 5.200 m² Verkaufsfläche verortet, was 4 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht (vgl. dazu auch Tabelle 14). Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe beläuft sich auf 39, die zusammen einen Anteil von rund 7 % aller Betriebe in Arnsberg stellen.

Der **Angebotsschwerpunkt** entfällt im Geschäftszentrum Hüsten auf die **Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs** mit rund 38 % der vorhandenen Verkaufsfläche. Danach folgen die kurzfristigen Angebote mit 36 % der Fläche sowie mit rund einem Viertel der Verkaufsfläche (26 %) die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs. Der für ein Geschäftszentrum dieser Größenordnung und Lage etwas ungewöhnliche Schwerpunkt im langfristigen Angebotsbereich lässt sich im Wesentlichen durch die verschiedenen Möbel- und Wohneinrichtungsanbieter in der Marktstraße begründen. Aber auch ein Sanitätshaus und zwei Optiker tragen hier zum Angebot bei. **Sortimentsspezifisch** liegt der Schwerpunkt im **Nahrungs- und Genussmittelbereich**, der 23% der Fläche und 18 % der Betriebe repräsentiert. Danach folgen **Möbel** mit 16 % der Verkaufsfläche, **Bekleidung** mit 11 % und **Ge-**

sundheit und Körperpflegeartikel mit 9 % der Verkaufsfläche. In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflegeartikel finden sich die wesentlichen Magnetbetriebe des Zentrums.

Auffällig ist die **hohe Leerstandsquote** mit insgesamt rund 3.000 m² leer stehender Fläche. Die Leerstände konzentrieren sich in der Marktstraße, den größten Flächenanteil besitzt die rückwärtig zur Marktstraße gelegene, ehemalige Edeka-Filiale in der Schützenwerth mit rund 1.700 m² leer stehender Verkaufsfläche.

Tabelle 14: Verkaufsflächenanteile des Stadtteilzentrums Hüsten

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m²*	Anteil an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	7	1.180	3%
Blumen / Zoo	0	30	1%
Gesundheit und Körperpflege	5	460	7%
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	3	160	6%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	***15***	***1.840***	***4%***
Bekleidung / Wäsche	7	580	3%
Schuhe / Lederwaren	3	260	7%
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	0	180	3%
Spielwaren / Babyausstattung / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1	80	6%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	1	270	14%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	***12***	***1.370***	***4%***
Wohnungseinrichtungsbedarf	2	420	9%
Möbel	2	820	3%
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	0	10	0%
Unterhaltungselektronik/ Musik/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation/ Foto	3	190	5%
Medizinische und orthopädische Artikel	3	380	28%
Uhren / Schmuck	1	40	6%
Baumarktsortimente	1	110	1%
Gartenmarktsortimente	0	-	0%
Überwiegend langfristiger Bedarf	***12***	***1.970***	***3%***
Sonstiges	0	-	0%
Summe	***39***	***5.180***	***4%***
Leerstand	13	3.080	18%
Summe zuzüglich Leerstände	***52***	***8.260***	***5%***

*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Arnsberg (Juni 2008)

Im Vergleich zum Stadtteilzentrum von Alt-Arnsberg bleibt insbesondere die Quantität des Warenangebotes zurück. Ausstrahlungskraft und Bedeutung des Einzelhandelsstandortes sind damit schwächer einzustufen. Die Angebotsstruktur geht jedoch deutlich über die reine Nahversorgungsfunktion hinaus. Das Geschäftszentrum hat eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion und fungiert damit insgesamt als zweites Stadtteilzentrum von Arnsberg.[12]

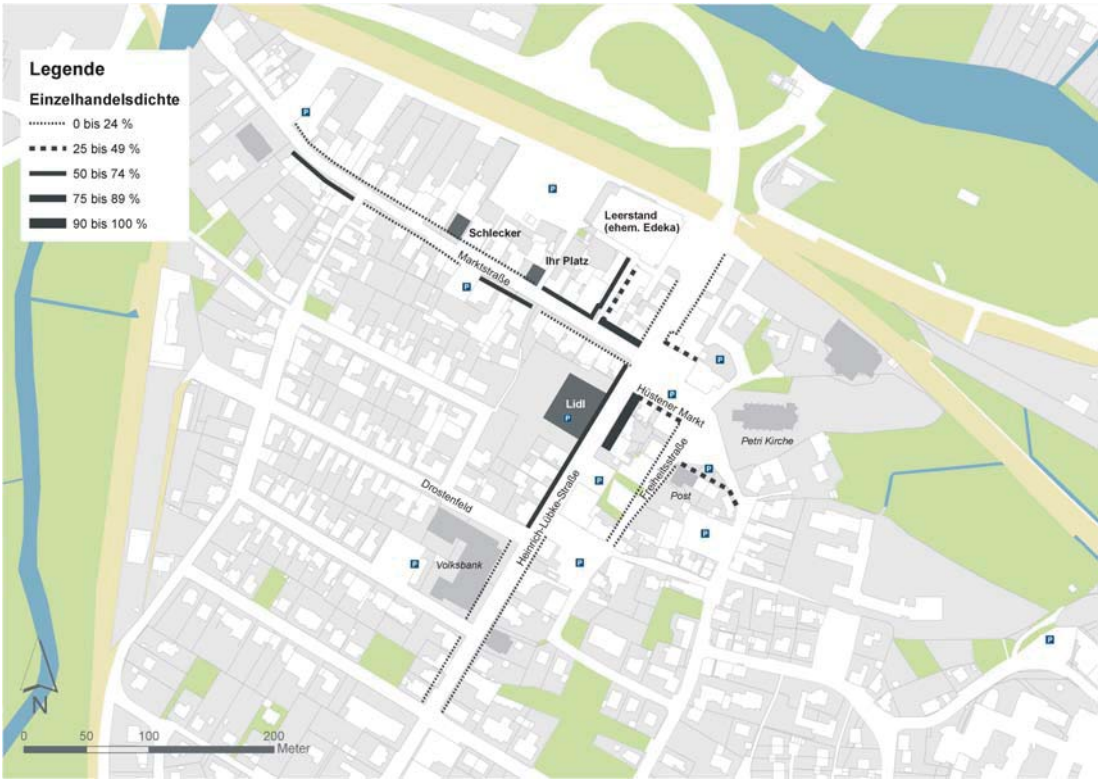
Stadtteilzentrum Hüsten

Durch die Anbindung an die A 46 und die B 229 und die im Ortskern vorhandenen großen Parkplätze und straßenbegleitenden Stellplätze ist das Stadtteilzentrum von Hüsten vor allem für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen. Die vorhandenen Bushaltepunkte am Hüstener Markt und in der Marktstraße führen auch für den ÖPNV zu einer guten Erreichbarkeit.

Einzelhandelsstruktur im Stadtteilzentrum von Hüsten

Die Übersicht der Einzelhandelsdichten und Magnetbetriebe in Karte 5 zeigen eine L-förmige Einzelhandelsstruktur entlang der Markt- und der Heinrich-Lübke-Straße. Ergänzende Angebote finden sich rund um den Hüstener Markt, der zugleich Standort des Wochenmarktes ist und damit einen wichtigen Frequenzerzeuger und Nahversorgungsstandort darstellt.

Karte 5: Innerstädtisches Geschäftszentrum und Einzelhandelsdichte von Hüsten



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Arnsberg

[12] Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2001 wurde Hüsten als eines von vier Stadtteilzentren der Stadt Arnsberg definiert.
Vgl. hierzu: Junker und Kruse: Arnsberg – Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept, Dortmund 2001

Durch die Schließung des Lebensmittelvollsortimenters *Edeka* am Schützenwerth entfiel dem Stadtteilzentrum ein strukturprägender, frequenzerzeugender Lebensmittelanbieter, der als wichtiger Magnetbetrieb diente und damit gleichzeitig die Nahversorgung und die Funktion des Zentrums sicherte. Der neu gebaute Lebensmitteldiscounter *Lidl* an der Heinrich-Lübke-Straße kann diese Funktion aufgrund seines eingeschränkteren Sortiments nur teilweise übernehmen. Daneben dienen die Drogeriemärkte *Ihr Platz* (~ 270 m²) und *Schlecker* (~ 190 m² VKF) als Frequenzbringer, die alleine jedoch nur über eine geringe Anziehungskraft verfügen.

Foto 19 und 20: Marktstraße und Ludgeri-Passage

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Haupteinkaufsstraße ist die **Marktstraße** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.400 m². Durch die Schließung der Edeka-Filiale hat sie allerdings deutlich an Anziehungskraft eingebüßt. Dichter Einzelhandelsbesatz findet sich nur im Kreuzungsbereich mit der Heinrich-Lübke-Straße sowie in der Ludgeri-Passage, welche die Marktstraße mit der ehem. Edeka-Filiale verbindet. Letztere leidet seit der Schließung des Edeka-Marktes unter einer deutlich verringerten Passantenfrequenz, die zu Umsatzrückgängen bei den angesiedelten Einzelhändlern und Dienstleistungsbetrieben geführt hat. Insgesamt ist die Marktstraße durch Facheinzelhandel geprägt. Größere Anbieter sind neben *Beckschäfer Antiquitäten* die beiden Drogeriemärkte *Ihr Platz* und *Schlecker*. Trotz des neu gestalteten öffentlichen Raums und leicht verbreiterter Gehwege entfaltet die Marktstraße dabei jedoch nur geringe Einkaufsqualitäten. Die Vielzahl der Leerstände, die geringe Einzelhandelsdichte und die Gebäude in teilweise schlechten Erhaltungs- und Pflegezustand vermitteln nur geringe Einkaufsatmosphäre.

Foto 21 und 22: Hüstener Markt

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Mit deutlichen Funktionsverlusten und Leerständen hat auch der **Hüstener Markt** zu kämpfen. In Kombination mit einem ungepflegt wirkenden öffentlichen Raum entsteht insgesamt nur eine sehr geringe Aufenthaltsqualität.

Auch die **Heinrich-Lübke-Straße** weist derzeit nur eine geringe Aufenthaltqualität auf, da sie stark durch den Durchgangsverkehr geprägt ist. Dabei kann der Lebensmitteldiscounter *Lidl* ebenso wie der geplante Straßenumbau für neue Akzente sorgen. Insgesamt sind hier neun Einzelhandelsgeschäfte mit rund 2.150 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Neben dem Lebensmitteldiscounter zählen das Fahrradgeschäft *Quadflieg, Matratzen Concord* sowie das *Schuhhaus Prange* zu den größeren Anbietern in der Heinrich-Lübke-Straße.

5.3.4 Grundversorgungszentrum Oeventrop

Der Stadtteil Oeventrop liegt am östlichen Rand von Arnsberg. Das Siedlungsgebiet des Stadtteils teilt sich in zwei Siedlungsräume nördlich und südlich der in ostwestlicher Richtung verlaufenden Ruhr. Auch die Bahntrasse greift diese naturräumliche Barriere weiter auf.

Foto 23 und 24: Oeventrop

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Das Geschäftszentrum von Oeventrop befindet sich im Süden der Bahntrasse entlang der **Kirchstraße**, in deren Verlauf sich in losem Besatz Einzelhandelsbetriebe, einige öffentliche Einrichtungen und private Dienstleister gruppieren. In der südlich an die Kirchstraße angrenzenden Oeventroper Straße befindet sich der Lebensmitteldiscounter *Lidl* (~ 850 m² VKF). Zwar liegt der Standort funktional etwas abgesetzt vom Geschäftszentrum, er kann jedoch als städtebaulich integrierter Nahversorger Synergien zum bestehenden Zentrum entfalten. Zudem befindet er sich auf der Verbindungsstrecke zwischen dem Oventroper Bahnhof und dem Geschäftszentrum in der Kirchstraße. Insgesamt sind 15 Einzelhandelsbetriebe im Zentrum von Oeventrop angesiedelt, die eine Verkaufsfläche von rund 1.800 m² präsentieren. Die **Angebotsstruktur** besteht fast ausschließlich aus **nahversorgungsrelevanten Angeboten**. Der Schwerpunkt liegt mit über 50 % der Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Nur einige wenige mittel- und langfristige Angebote runden das Angebot ab.

Problematisch stellt sich der **hohe Anteil an Leerständen** für das kleine Zentrum dar. Fünf Betriebe mit rund 500 m² Verkaufsfläche stehen leer. Damit beläuft sich die Leerstandsquote auf 25 % mit Blick auf die Betriebe des Zentrums und rund 20 % im Hinblick auf die verfügbare Verkaufsfläche.

Das Einzelhandelsangebot im Geschäftszentrum Oeventrop unterscheidet sich hinsichtlich Breite und Vielfalt ebenso wie im Hinblick auf die Quantität des Angebots von den beiden vorangehend beschriebenen Stadtteilzentren in Arnsberg. Es dient vorwiegend der Grundversorgung der Oeventroper Bevölkerung. Innerhalb der städtischen Zentrenhierarchie fungiert das Zentrum von Oeventrop damit als Grundversorgungszentrum für den Stadtteil Oeventrop.[13]

Tabelle 15: Verkaufsflächenanteile des Grundversorgungszentrums Oeventrop

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m²*	Anteil an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	5	1.020	3%
Blumen / Zoo	1	60	2%
Gesundheit und Körperpflege	3	270	4%
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	1	40	1%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	***10***	***1.390***	***3%***
Bekleidung / Wäsche	1	190	1%
Schuhe / Lederwaren	0	-	0%
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	0	30	0%
Spielwaren / Babyausstattung / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	0	-	0%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	1	90	5%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	***2***	***320***	***1%***
Wohnungseinrichtungsbedarf	0	-	0%
Möbel	0	-	0%
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	0	-	0%
Unterhaltungselektronik / Musik / Video/ PC / Drucker / Kommunikation / Foto	0	40	1%
Medizinische und orthopädische Artikel	1	60	4%
Uhren / Schmuck	1	30	5%
Baumarktsortimente	0	-	0%
Gartenmarktsortimente	1	10	0%
Überwiegend langfristiger Bedarf	***3***	***140***	***0%***
Sonstiges	0	-	0%
Summe	***15***	***1.840***	***1%***
Leerstand	5	540	3%
Summe zuzüglich Leerstände	***20***	***2.380***	***1%***

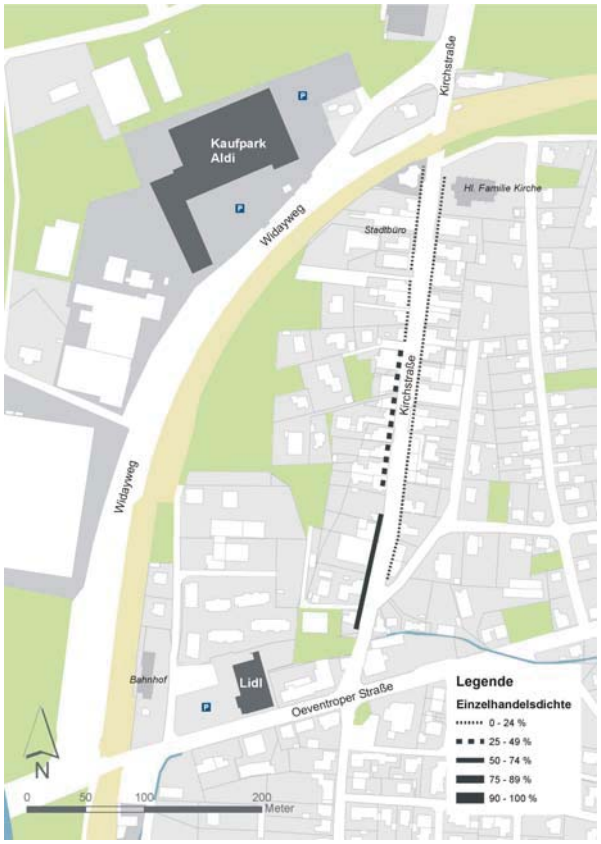
*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Arnsberg (Juni 2008)

In Nahlage zum gewachsenen Geschäftszentrum an der Kirchstraße befindet sich am Widayweg der Sonderstandort Widaymarkt, ein überwiegend auf Autokunden ausgerichtetes Ein-

[13] Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2001 wurde Oeventrop als eines von vier Stadtteilzentren der Stadt Arnsberg definiert.
Vgl. hierzu: Junker und Kruse: Arnsberg – Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept, Dortmund 2001

kaufszentrum mit zwei Lebensmittelmärkten und verschiedenen Fachmärkten als Magnetbetriebe (vgl. Kapitel 5.3.7). Der westlich der Bahnlinie gelegene Standort weist nur einen stark eingeschränkten funktionalen und städtebaulichen Anschluss an das Zentrum auf. Aufgrund der städtebaulichen Barriere des Bahndamms, der gewerblich geprägten Bebauungsstruktur mit großformatigen Baukörpern und der Fokussierung auf Autokunden bleiben Synergieeffekte aus. Beim Sonderstandort Widaymarkt handelt sich damit um einen nicht-integrierten, solitären Versorgungsstandort, der aufgrund seiner Betriebsstruktur und Größenordnung eine teilstädtische Ausstrahlung entfalten kann und somit eine andere Versorgungsfunktion als das benachbarte Zentrum übernimmt. Durch die Größe des Angebotes und den hohen Anteil an nahversorgungs- und auch zentrenrelevanten Sortimenten schränkt der Standort die Entwicklungsmöglichkeiten der kleinteiligen Geschäftsstruktur in der Kirchstraße ein. Die Wettbewerbswirkung resultiert u.a. in der festgestellten hohen Leerstandsquote, in Umnutzungen ehemaliger Ladenlokale und im einsetzenden Trading-Down-Prozess.

Karte 6: Geschäftszentrum und Einzelhandelsdichte von Oeventrop



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Arnsberg

5.3.5 Nahversorgungszentrum Voßwinkel

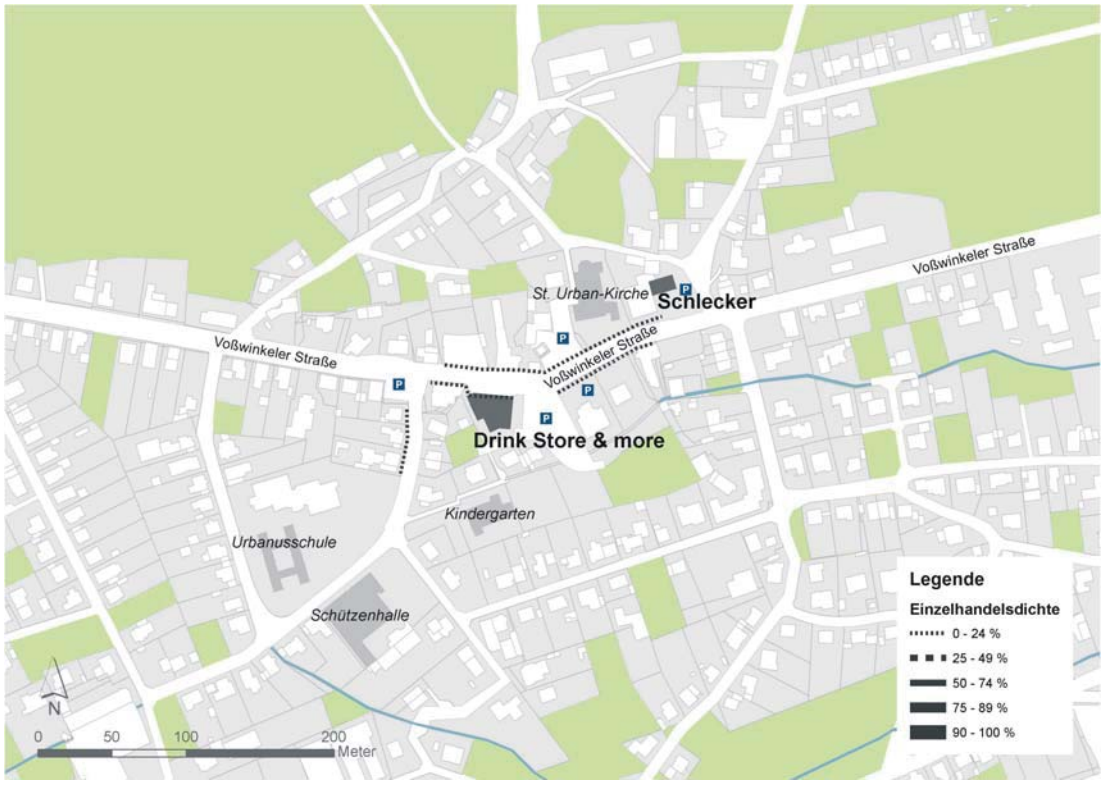
Voßwinkel liegt im Westen des Arnsberger Stadtgebietes. Im Siedlungskern befindet sich das gewachsene Ortsteilzentrum mit der St.-Urban-Kirche und dem Dorfplatz als städtebaulichen Mittelpunkt. Entlang der Durchgangsstraße, der Voßwinkler Straße, haben sich hier einige Einzelhandelsbetriebe in losem Zusammenhang angesiedelt.

Foto 25 und 26: Voßwinkel

Quelle: eigene Aufnahmen (August 2008)

Die Einzelhandelsangebote bestehen ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die sechs ansässigen Einzelhandelsbetriebe offerieren dabei eine Gesamtverkaufsfläche von rund 620 m². Ergänzend dazu finden sich einzelhandelsaffine Dienstleister (u.a. Volksbank) sowie öffentliche Einrichtungen, die insgesamt die Nahversorgung gewährleisten. Wichtige Betriebe sind das Lebensmittelfachgeschäft *Drink-Store & more* (~ 250 m² VKF) und der Drogeriemarkt *Schlecker* (~ 240 m² VKF).

Karte 7: Geschäftszentrum und Einzelhandelsdichte von Voßwinkel



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Arnsberg

Das Einzelhandelsangebot dient ausschließlich der lokalen Versorgung vor Ort mit Waren des kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfs. Das Zentrum bildet damit als Nahversorgungszentrum die unterste Stufe in der innerstädtischen Zentrenstruktur der Stadt Arnsberg.

Tabelle 16: Verkaufsflächenanteile des Nahversorgungszentrums Voßwinkel

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m²*	Anteil an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	4	350	1%
Blumen / Zoo	0	20	1%
Gesundheit und Körperpflege	1	180	3%
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	0	10	0%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	***5***	***560***	***1%***
Bekleidung / Wäsche	0	0	0%
Schuhe / Lederwaren	0	0	0%
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	1	30	0%
Spielwaren / Babyausstattung / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	0	10	0%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	0	0	0%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	***1***	***40***	***0%***
Wohnungseinrichtungsbedarf	0	0	0%
Möbel	0	0	0%
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	0	0	0%
Unterhaltungselektronik/ Musik/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation/ Foto	0	10	0%
Medizinische und orthopädische Artikel	0	0	0%
Uhren / Schmuck	0	0	0%
Baumarktsortimente	0	0	0%
Gartenmarktsortimente	0	10	0%
Überwiegend langfristiger Bedarf	***0***	***20***	***0%***
Sonstiges	0	0	0%
Summe	***6***	***620***	***0%***
Leerstand	1	20	0%
Summe zuzüglich Leerstände	***7***	***640***	***0%***

*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Arnsberg (Juni 2008)

5.3.6 Weitere zentrenähnliche Einzelhandelsstandorte in Arnsberg

Neben den fünf vorangehend beschriebenen Geschäftszentren existieren in den Arnsberger Stadtteilen zum Teil Ansammlungen von in der Regel nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, die – ähnlich wie Nahversorgungszentren oder auch solitäre Nahversorgungsbetriebe – eine wichtige Funktion für die Versorgung der lokalen Bevölkerung übernehmen, dabei jedoch hinsichtlich der Bewertungskriterien wie Einzelhandelsdichte, funktionaler oder städtebaulicher Zusammenhang, Bebauungsstruktur o.ä keine oder nicht vollständig ausgebildete zentrenähnliche Strukturen ausbilden. Dabei besitzen diese Standorte jedoch mehr als die solitären Nahversorgungsbetriebe eine Treffpunkt- und Identifikationsbedeutung für die lokale Bevölkerung, sie bilden sozusagen das „gefühlte" Zentrum des jeweiligen – häufig auch dörflich geprägten – Stadtteils. Sie sind aber im Sinne dieses Konzeptes nicht als Zentren (und somit als zentrale Versorgungsbereich i.S.v. §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB, 11 (3) BauNVO und 24 a LEPro NRW) zu verstehen. Hierzu zählen:

- **Bergheim (Jibi, Sleperstraße)**
  Die geringe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte führen dazu, diesen Standort nicht als Zentrum einzustufen.

- **Bruchhausen (Ortsmitte)**
  Die geringe Anzahl von Einzelhandelsbetrieben, deren disperse Verteilung und das Fehlen eines Lebensmittelmarktes als Frequenzerzeuger führen dazu, diesen Standort nicht als Zentrum einzustufen.

- **Herdringen (Ortsmitte)**
  Die disperse Verteilung der Nahversorgungsbetriebe und somit ihr eingeschränkter städtebaulicher und funktionaler Zusammenhang zueinander führen dazu, diesen Standort nicht als Zentrum einzustufen.

- **Holzen (Ortsmitte)**
  Die geringe Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte führen dazu, diesen Standort nicht als Zentrum einzustufen.

- **Müschede (Ortsmitte)**
  Die geringe Anzahl von Einzelhandelsbetrieben im Ortskern sowie der solitär gelegene Lebensmittelmarkt führen dazu, diesen Standort nicht als Zentrum einzustufen.

5.3.7 Standorte außerhalb zentraler Geschäftslagen

Sonderstandort Niedereimerfeld

Im Gewerbegebiet zwischen den Stadtteilen Bruchhausen und Niedereimer befindet sich in der Straße Niedereimerfeld ein Fachmarktstandort in nicht integrierter Lage. Er besitzt eine zentrale Lage im Arnsberger Stadtgebiet und ist verkehrlich sehr gut angeschlossen (B 229, A46, Anschlussstelle 65 A.-Niedereimer). Die Gesamtverkaufsfläche von rund 9.200 m² setzt sich ausschließlich aus nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zusammen. Neben dem größten Arnsberger Baumarkt *Praktiker* mit ca. 6.600 m² Verkaufsfläche sind *Parkett Sapp*

(ca. 630 m² VKF), *Autoteile Willich*, die *Grüne Tankstelle* sowie der *Hammer Heimtextilienmarkt* (ca. 1.900 m² VKF) dort ansässig. Der Standort übernimmt einen stadtweiten Versorgungsauftrag.

Sonderstandort Westring

Im Stadtteil Bruchhausen liegt - mit insgesamt rund 7.600 m² Verkaufsfläche - an der Grenze zum westlich angrenzenden Stadtteil Hüsten der nicht integrierte Fachmarktstandort am Westring, gut angeschlossen an das regionale Verkehrsnetz über die Bundesstraße B 229. Das dort ansässige SB-Warenhaus *Kaufland* verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 6.100 m², welche ca. 4.800 m² Verkaufsfläche aus dem Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel enthält. Neben dem Magnetbetrieb *Kaufland* zählen der *Kaufland-Getränkemarkt* mit ca. 750 m² Verkaufsfläche sowie der Textildiscounter *KIK* mit ca. 500 m² Verkaufsfläche zu den größeren Betrieben vor Ort. Sie werden ergänzt durch kleinteiligere Einzelhandelskonzessionäre wie *Lotto Gruttmann* oder *Tchibo*. Der autokundenorientierte Standorte ist durch Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geprägt. Er besitzt eine stadtweite Versorgungsfunktion, eine Bedeutung für die wohnungsnahe Grundversorgung übernimmt er aufgrund seiner nicht integrierten Lage nicht.

Sonderstandort Im Ohl

Der Fachmarktstandort im Gewerbegebiet Im Ohl, in nicht integrierter Lage, verfügt über einen direkten Anschluss an die Autobahn A46 (Anschlussstelle A.-Neheim) und die Bundesstraße B 7. Als Magnetbetriebe fungieren das *Grüne Warenhaus*, ein Einzelhandelsbetrieb mit Garten-, Zoo- und Getränkemarktsortiment und rund 4.700 m² sowie der Lebensmitteldiscounter *Aldi* mit rd. 900 m² Verkaufsfläche. Daneben bestehen ein Getränkemarkt (rd. 600 m² Verkaufsfläche), *ATU* (rd. 350 m² Verkaufsfläche) sowie eine Tankstelle vor Ort. Insgesamt umfassen die Betriebe eine Verkaufsfläche von rund 6.500 m² und sind durch eine gemischte zentren- und nicht zentrenrelevante Angebotsstruktur gekennzeichnet. Der autokundenorientierte Standort kann eine stadtweite Ausstrahlung entfalten.

Sonderstandort Widaymarkt

Im Stadtteil Oeventrop befindet sich am Widayweg der Sonderstandort Widaymarkt, ein rund 3.100 m² Verkaufsfläche umfassendes Einkaufszentrum in nicht-integrierter Lage. Neben zwei Lebensmittelmärkten (*Kaufpark* mit rd. 1.400 m² Verkaufsfläche und *Aldi* mit rund 600 m² Verkaufsfläche), die als Magnetbetriebe des Standorts fungieren, runden ein Textildiscounter (*Takko* ca. 450 m² Verkaufsfläche), ein Drogeriemarkt (*Schlecker* ca. 300 m² Verkaufsfläche) sowie verschiedene Konzessionäre das Angebot ab. Der Möbelmarkt *Schnäppchen-Diele* mit rund 2.700 m² Verkaufsfläche wurde im Spätsommer 2008 aufgegeben und steht seitdem leer. Das nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebot des Einkaufszentrums stellt aufgrund der Nahlage eine Konkurrenz zum Grundversorgungszentrum in Oeventrop dar. Die Betriebsstruktur und –organisation, das Stellplatzangebot sowie die Bauform des Einkaufszentrums führt in Abgrenzung zum benachbarten gewachsenen Grundversorgungszentrum zur Einstufung als Sonderstandort mit einer überwiegend auf Autokunden ausgerichteten Angebotsstruktur. Der Standort übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Osten des Stadtgebietes.

Sonderstandort Tappeweg

Im Stadtteil Neheim befindet sich in zentraler, integrierter Lage der moderne Fachmarktstandort Tappeweg. Nördlich der aus der Innenstadt in Neheim führenden Straße Lange Wende sind sieben Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.700 m² entstanden. Den Magnetbetrieb des Standortes bildet der Lebensmitteldiscounter *Lidl* (rund 1.200 m² Verkaufsfläche). Daneben bestehen ein Getränke- und ein Tierfachmarkt (*Dursty* rd. 550 m² Verkaufsfläche und *Fressnapf* rund 400 m² Verkaufsfläche), *Matratzen Concord* (rd. 200 m² Verkaufsfläche), *Schlecker* (rd. 200 m² Verkaufsfläche) sowie ein kleines Lebensmittelgeschäft. Trotz der städtebaulich integrierten Lage wird der Fachmarktstandort aufgrund seiner Betriebsstruktur, des Stellplatzangebotes und der baulichen, nach innen ausgerichteten Organisation als Sonderstandort eingestuft. Synergien zum Einzelhandelsangebot entlang der Langen Wende sind nur eingeschränkt vorhanden. Der Sonderstandort entfaltet einen teilstädtischen, überwiegend auf die umliegenden Stadtteile ausgerichteten Versorgungsauftrag.

Sonderstandort Arnsberger Straße (Wortmann)

Im Arnsberger Stadtteil Hüsten liegt an der Arnsberger Straße (B229) der größte Einzelhandelsbetrieb im Stadtgebiet, das Möbelhaus *Wortmann* mit rund 18.000 m² Verkaufsfläche[14]. Das überwiegend nicht zentrenrelevante Angebot des Möbelhauses wird durch den Sonderpostenmarkt *Thomas Phillips*, der seitlich ins Gebäude des Möbelhauses integriert ist und rund 2.300 m² Verkaufsfläche umfasst, ergänzt. Die Angebotspalette des Thomas Phillips-Marktes ist durch zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente, insb. wöchentlich wechselnde Aktionswaren geprägt. Speziell das große Angebot in den Sortimenten Glas / Porzellan / Keramik sowie Haushaltswaren stellt im Zusammenspiel mit den entsprechenden Angeboten im Randsortiment des Möbelhauses eine Konkurrenz für den Innenstadteinzelhandel dar. Beide Betriebe nutzen eine gemeinsame Stellplatzanlage. Der siedlungsräumlich integrierte Standort besitzt eine gesamtstädtische und z.T. regionale Versorgungsfunktion.

5.4 Analyse der Nahversorgungssituation

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden sollen.

Zu den Gütern des überwiegend kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren, Papier, Bürobedarf / Zeitungen / Zeitschriften sowie Schnittblumen / Zoologischer Bedarf gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleis-

[14] Das Möbelhaus hat im Zuge der Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Insolvenz angemeldet, der Ausverkauf läuft aktuell noch. Der Standort soll voraussichtlich als Möbelhaus weitergeführt werden, aktuell existieren jedoch noch keine konkreten Aussagen zu Art und Weise des zukünftigen Neubetriebs des Standortes.

tungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote werden als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet:

Tabelle 17: Angebotsbausteine wohnungsnahe Grundversorgung

Mindestausstattung	a.	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Gesundheit- und Körperpflegeartikel
		Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	b.	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Schreibwaren, Papier, Bürobedarf Schnittblumen / Zoologischer Bedarf Apothekerwaren
		Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Eigene Zusammenstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

Eine rein **quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner (vgl. dazu Tabelle 18). Für die Stadt Arnsberg ergibt sich aufgrund der ermittelten Verkaufsfläche für die Warengruppe Lebensmittel ein Wert von 0,43 m² / Einwohner. Dieser liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,38 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner und weist somit, in einer ersten, gesamtstädtischen Einschätzung, auf eine gute quantitative Versorgungssituation hin.

Im Hinblick auf die 15 Arnsberger Stadtteile zeigen sich dagegen stark unterschiedliche Versorgungsniveaus.

- Eine **sehr hohe quantitative Ausstattung** mit Lebensmitteln ist für die **Stadtteile Neheim, Hüsten, Bruchhausen und Oeventrop** zu konstatieren. Hier rangieren die sortimentsspezifischen Referenzwerte zwischen 0,48 m² / EW und 1,77 m² / EW. Während in Neheim, Hüsten und Oeventrop die Lebensmittelgeschäfte und –märkte überwiegend städtebaulich integriert oder sogar in den Zentren eingebunden sind, entfällt der hohe Lebensmittelversorgungsgrad in Bruchhausen auf das nicht integrierte Angebot des größten Lebensmittelanbieters in Arnsberg, das SB-Warenhaus Kaufland am Westring.
- Eine **durchschnittliche quantitative Versorgungssituation** ist mit einer einwohnerspezifischen Lebensmittel-Verkaufsfläche in Höhe von 0,30 bzw. 0,35 m² für die Stadtteile **Niedereimer und Alt-Arnsberg** festzustellen.

- Nur marginale Nahversorgungsstrukturen sind rein quantitativ betrachtet in den dörflich strukturierten Stadtteilen **Herdringen, Holzen, Müschede und Vosswinkel** anzutreffen. Positiv ist in diesem Zusammenhang jedoch auf das Vorhandensein kleinflächiger Lebensmittelmärkte, sog. Kleinflächenkonzepte in diesen Stadtteilen hinzuweisen.
- In den übrigen Stadtteilen **Bachum, Breitenbruch, Rumbeck und Uentrop** gibt es keine Nahversorgungsangebote, in **Wennigloh** existiert ein Bäcker, der zur Versorgung der Bevölkerung beiträgt.
- Die kleineren vielfach dörflich strukturierten Stadtteile werden durch die Lebensmittelangebote in den Siedlungsschwerpunkten der Stadt mitversorgt. Eine lokale Grundversorgung ist nichtsdestotrotz anzustreben.

Tabelle 18: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner*

Stadtteil	Einwohner (31.12.2008)*	Anzahl der NuG-Betriebe	Verkaufsfläche NuG in m²	VKF NuG-Anteil je EW**
Arnsberg	19.032	48	6.690	0,35
Bachum	949	0	0	0
Breitenbruch	207	0	0	0
Bruchhausen	3.319	8	5.860	1,77
Herdringen	4.093	4	340	0,08
Holzen	2.017	2	260	0,13
Hüsten	10.977	29	5.340	0,49
Müschede	2.831	5	430	0,15
Neheim	23.224	64	11.250	0,48
Niedereimer	1.985	2	600	0,30
Oeventrop	6.592	14	3.500	0,53
Rumbeck	1.228	0	0	0
Uentrop	339	0	0	0
Vosswinkel	2.533	4	350	0,14
Wennigloh	1.015	1	20	0,02
Gesamt	***80.341***	***181***	***34.650***	***0,43***

Quelle: Unternehmenserhebung Arnsberg, August 2008

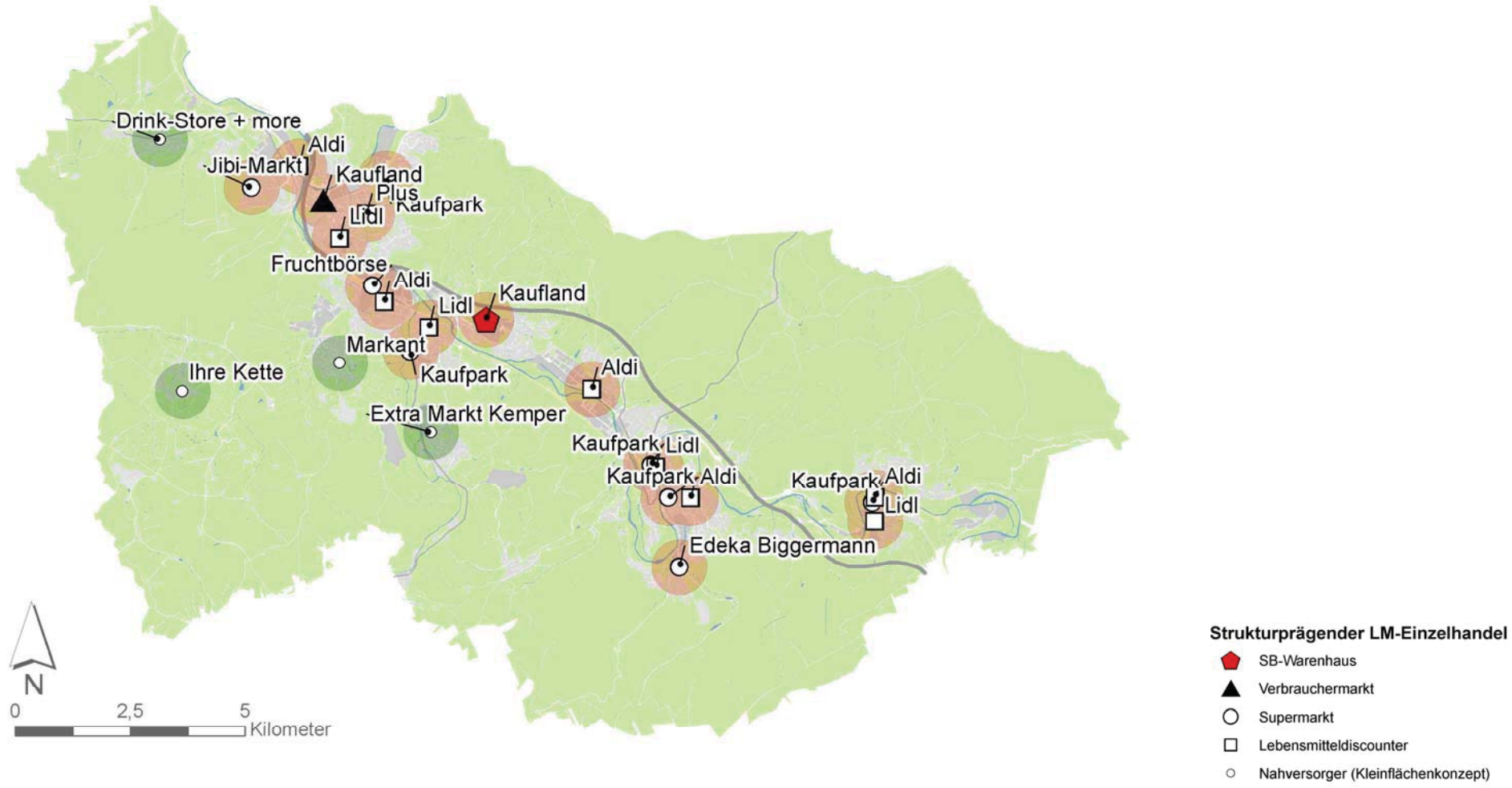
* Einwohnertabelle der Stadt Arnsberg nach hierarchischen Gliederungssystem (= Fortschreibung der Daten des Melderegisters, d.h. einschließlich der Nebenwohnsitze u.a.), Stand 31.12.2008

**NuG= Nahrungs- und Genussmittel, EW= Einwohner

Die Qualität der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln hängt neben der quantitativen auch von der räumlichen und qualitativen Ausstattung ab. Zur **räumlichen Bewertung** der Einzelhandelsstandorte wird die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 600 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistanzen. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

Die Karte 8 liefert einen Überblick über die räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (ab 400 m² VKF) im Stadtgebiet.

Karte 8: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte



Quelle: Unternehmenserhebung Arnsberg, August 2008

Die graphische Darstellung belegt eine nahezu flächendeckende Versorgung der Stadt Arnsberg mit Lebensmittelbetrieben. In den Siedlungsschwerpunkten sind Überlappungen der Radien feststellbar, wo mehrere Lebensmittelbetriebe in engem räumlichen Kontext zu finden sind. Dagegen sind die weniger dicht besiedelten Siedlungsrandgebiete und die Übergangsbereiche zwischen den Stadtteilen häufig weniger gut versorgt. Die räumliche Versorgungssituation stellt sich im Wechselspiel zur Verkaufsflächenausstattung wie folgt dar:

- Im **Stadtteil Neheim** findet sich das **quantitativ größte Nahversorgungsangebot** mit 64 Lebensmittelbetrieben und rund 11.300 m² Verkaufsfläche, d.h. 32 % des gesamtstädtischen sortimentsspezifischen Angebotes wird in diesem Stadtteil offeriert. Größter Anbieter ist dabei der Verbrauchermarkt *Kaufland* in der Neheimer Innenstadt mit rund 3.000 m² Verkaufsfläche. Daneben ergänzen drei Lebensmitteldiscounter sowie zwei Lebensmittelsupermärkte das (strukturprägende) Nahversorgungsangebot. Alle Lebensmittelmärkte bis auf einen Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet Im Ohl sind **siedlungsräumlich integriert** und weisen mit Ausnahme des Supermarktes im Wohngebiet Moosfelde eine **marktgängige Verkaufsflächenausstattung** auf. Defizite in der Nahversorgung sind aus quantitativer Sicht zunächst nicht feststellbar, mit Blick auf die räumliche Verteilung existieren jedoch **zwei Versorgungslücken** im Nordosten (**Moosfelde**) und im Südosten (**Müggenberg / Im Rusch**) des Stadtteils.

- Das **zweitgrößte Lebensmittelangebot** findet sich mit 48 Betrieben und einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von rund 6.700 m² im **Stadtteil Arnsberg**. Hier sind **fünf marktgängige Lebensmittelmärkte** (zwei Lebensmitteldiscounter, drei Lebensmittelsupermärkte) angesiedelt. Eine Supermarkt und ein Discounter befinden sich im bzw. am Rande des Geschäftszentrums, ein weiterer ist im Süden des Stadtteils in die umliegenden Siedlungsgebiete integriert. An der Ruhrstraße befindet sich daneben ein moderner Standortverbund aus Supermarkt und Discounter, der jedoch aufgrund der dezentralen Lage derzeit nur eine eingeschränkte Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung aufweist. Nach Fertigstellung einer aktuell in Bau befindlichen Fußgänger- und Radwegebrücke zwischen Ruhr- und Uferstraße wird die fußläufige Anbindung jedoch optimiert. Auch hier sind **zwei Versorgungslücken** in den Randlagen des Stadtteils identifizierbar. Dabei handelt es sich um den Bereich im Übergang zum Stadtteil Niedereimer (**Schreppenberg**) sowie um das **östliche Siedlungsgebiet** sowie den angrenzenden **Stadtteil Rumbeck**.

- Ein weiterer **Angebotsschwerpunkt** findet sich im **Stadtteil Hüsten**. Hier sind 29 Lebensmittelbetriebe angesiedelt, die eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche in Höhe von rund 5.300 m² umfassen. Zu den größeren Anbietern zählen zwei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter, die **ausschließlich siedlungsräumlich integriert** sind. Ein moderner Discounter wurde dabei vor Kurzem im Geschäftszentrum des Stadtteils neu eröffnet. Ungefähr zeitgleich hat der ehemals als Magnetbetrieb des Zentrums fungierende Supermarkt am **Schützenwerth** seinen Betrieb aufgegeben. Eine Nachnutzung auch durch Lebensmitteleinzelhandel wird am Standort angestrebt. Darüber hinaus existiert keine räumliche Versorgungslücke in Hüsten.

- Das ebenfalls **sehr große quantitative Lebensmittelangebot** im **Stadtteil Bruchhausen** ist dagegen weniger auf strukturelle Vielfalt oder die Breite des Angebotes als vielmehr auf die Lage des **SB-Warenhauses** *Kaufland* im Stadtteil zurückzuführen. Bei „nur" acht Lebensmit-

telbetrieben summiert sich dementsprechend die sortimentsspezifische Verkaufsfläche auf rund 5.900 m². Während die übrigen kleinflächigen Anbietern im gewachsenen Ortskern integriert sind, befindet sich das SB-Warenhaus an einem dezentralen Standort, der durch die Zusammensetzung der hier vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und –struktur im Wechselspiel zur Lage und Größe des Angebotes als Sonderstandort (vgl. Kapitel 5.3.7) identifiziert werden kann.

- Der **Stadtteil Niedereimer** besitzt trotz der nur teil-integrierten Lage des einzigen Lebensmittelmarktes im Stadtteil (Discounter) eine **gute quantitative und räumliche Versorgungssituation**, die keine Defizite aufweist.
- Die Stadtteile **Herdringen, Holzen, Müschede und Vosswinkel** weisen trotz des geringen quantitativen Angebotes eine **befriedigende räumliche Versorgungssituation** auf , da hier Kleinflächenkonzepte vorhanden und in die jeweiligen Ortskerne integriert sind. Somit wird zusammen mit den übrigen Einzelhandelsbetrieben die wohnungsnahe Grundversorgung sichergestellt.
- Dagegen existieren in den übrigen Stadtteilen **Bachum, Breitenbruch, Rumbeck, Uentrop und Wennigloh** aufgrund der fehlenden oder marginalen Nahversorgungsangebote deutliche **Versorgungslücken**. Eine Schwierigkeit hinsichtlich einer Verbesserung der lokalen Nahversorgung stellt hierbei die **geringe Mantelbevölkerung** der Stadtteile dar ($\leq$ 1.000 Einwohner).

Neben der quantitativen und räumlichen Bewertung der Nahversorgung in Arnsberg werden auch – wie bereits z.T. vorgenommen - **strukturelle Aspekte der Nahversorgung** untersucht. Folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel werden dabei unterschieden:

Tabelle 19: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Begriff	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i.d.R. **800-1.000 m² Verkaufsfläche.**
Supermarkt	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer **Verkaufsfläche von mind. 400 m² bis max. 1.499 m²**, Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, **Verkaufsfläche mind. 1.500 m² bis max. 4.999 m²**, Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.

SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, **Verkaufsfläche mind. 5.000 m²**, umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Toom, Kaufland).

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche, Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (Kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 - 400 m² Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z.B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können diese kleinflächigen Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten.

- Der **Betriebsformenmix** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Arnsberg **breit gefächert**. Neben einem SB-Warenhaus existieren 8 Supermärkte, 10 Lebensmitteldiscounter, ein Verbrauchermarkt und vier Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet. Sie werden ergänzt durch eine Vielzahl von Lebensmittelhandwerksbetrieben, Fachgeschäften und sonstigen Anbietern.
- Auffällig ist im Hinblick auf die gesamtstädtische Struktur die ausgeglichene Mischung aus Supermärkten als Vollsortimenter auf der einen Seite und Lebensmitteldiscountern auf der anderen Seite.
- Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte weisen überwiegend eine moderne und marktgängige Flächenaufstellung auf (vgl. Tabelle 20). **Gravierende strukturelle Schwächen sind somit gesamtstädtisch nicht feststellbar.**

Tabelle 20: Vergleich der Marktgröße der strukturprägenden Betriebstypen in Arnsberg mit den aktuellen Durchschnittsgrößen der jeweiligen Betriebstypen

Betriebstyp	Durchschnittliche Marktgröße in Arnsberg	Bundesdurchschnittliche Marktgröße*
Lebensmitteldiscounter	900 m²	700 m²
Supermarkt	1.000 m²	1.200 m²
Verbrauchermarkt	3.000 m²	3.600 m²
SB-Warenhaus	6.100 m²	6.400 m²

Quelle: Eigene Berechnungen, Handel aktuell 2008 / 2009, S. 201u. 316
* Die Marktzutrittsgrößen liegen i.d.R. deutlich höher. So werden heute z.T. Lebensmitteldiscounter mit Verkaufsflächen von bis zu 1.400 m² (insb. Lidl) geplant.

Die Analyse der Nahversorgungssituation in Arnsberg belegt im Ergebnis eine überwiegend gute quantitative und strukturelle Versorgungssituation, die jedoch in einigen Bereichen räumliche Versorgungslücken aufweist.

6 Analyse der Nachfrageseite

6.1 Einzugsgebiet des Arnsberger Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Kommune als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Arnsberger Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Kundenherkunftserhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung Arnsbergs als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten Kundenherkunftskoeffizienten sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten /-zentren lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Arnsberg wie folgt abgrenzen:

Kerneinzugsgebiet

Auch vor dem Hintergrund der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum wird das Stadtgebiet Arnsberg mit einem Kundenpotenzial von rund 80.000 Einwohnern als Kerneinzugsgebiet definiert. Der überwiegende Anteil der Kunden (ca. 80 %) des Untersuchungsgebiets wird aus diesem Bereich rekrutiert, wobei hier vor allem die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe eine wichtige Rolle spielen.

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen oder aufgrund des mittelzentralen Verflechtungsbereiches noch eine starke Orientierung zum Einkaufsort Arnsberg aufweisen. Dazu zählen die Kommunen Ense im Norden und Sundern im Süden von Arnsberg mit einem Kundenpotenzial von rd. 42.000 Personen. Insgesamt sind rund 10 % der Kunden des Arnsberger Einzelhandels dem näheren Einzugsgebiet zuzuordnen.

Ferneinzugsgebiet

Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Arnsberger Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Arnsberg ausgerichtet sind. Dementsprechend gering ist das Kundenaufkommen aus solchen Herkunftsgebieten. Es ist zu berücksichtigen, dass die Anteile an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Arnsberg abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Arnsberg verringern. Insgesamt stammen rund 6 % der Kunden aus dem Ferneinzugsgebiet. Hierzu zählen die Kommunen Wickede, Menden, Balve, Möhnesee und Meschede mit einem Kundenpotenzial von rd. 128.000 Personen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe spielen die Herkunftsorte des Ferneinzugsgebiets jedoch eine nahezu unbedeutende Rolle. Überwiegend werden Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe gekauft.

Als sogenannte *Streuumsätze* des Einzelhandels in Arnsberg werden daneben „Zufallskäufe" von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet. Dieser Kundenkreis stellt ca. 3 % des Arnsberger Kundenpotenzials.

Insgesamt ergibt sich somit für den Einzelhandel in Arnsberg ein Kundenpotenzial von rund 250.000 Einwohnern.

Karte 4: Einzugsgebiet des Arnsberger Einzelhandels

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Kundenherkunftserhebung im August 2008 sowie verschiedener weiterer Kriterien

6.2 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Arnsberg

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE, Retail Experts GmbH (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die BBE-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Arnsberg stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 21: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale Arnsberg 2008

Warengruppe	Einzelhandels-relevante Kaufkraft in Mio. Euro	Anteil an Gesamt-Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	162,7	40%
Blumen / Zoo	5,8	1%
Gesundheit und Körperpflege	925,5	6%
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	15,9	4%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	***209,9***	***51%***
Bekleidung / Wäsche	38,4	9%
Schuhe / Lederwaren	9,1	2%
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	5,9	1%
Spielwaren / Babyausstattung / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	9,2	2%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	6,6	2%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	***69,2***	***16%***
Wohnungseinrichtungsbedarf	9,7	2%
Möbel	23,6	6%
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	10,6	3%
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto	30,0	7%
Medizinische und orthopädische Artikel	5,8	1%
Uhren / Schmuck	4,3	1%
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	44,0	11%
Überwiegend langfristiger Bedarf	***127,9***	***31%***
Sonstiges	3,6	1%
Kaufkraftpotenzial Gesamt (inkl. „Sonstiges“)	***410,7***	***100%***

Quelle: BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2008

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von 410,7 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Arnsberg zu Grunde. Die so genannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Arnsberg** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 101,46**, d.h. dass die Arnsberger Bevölkerung über ein leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt. Auch im Vergleich zu umliegenden Städten und Gemeinden Arnsbergs ist die Stadt gut aufgestellt (vgl. Tabelle 8 im Kapitel 4).

6.3 Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

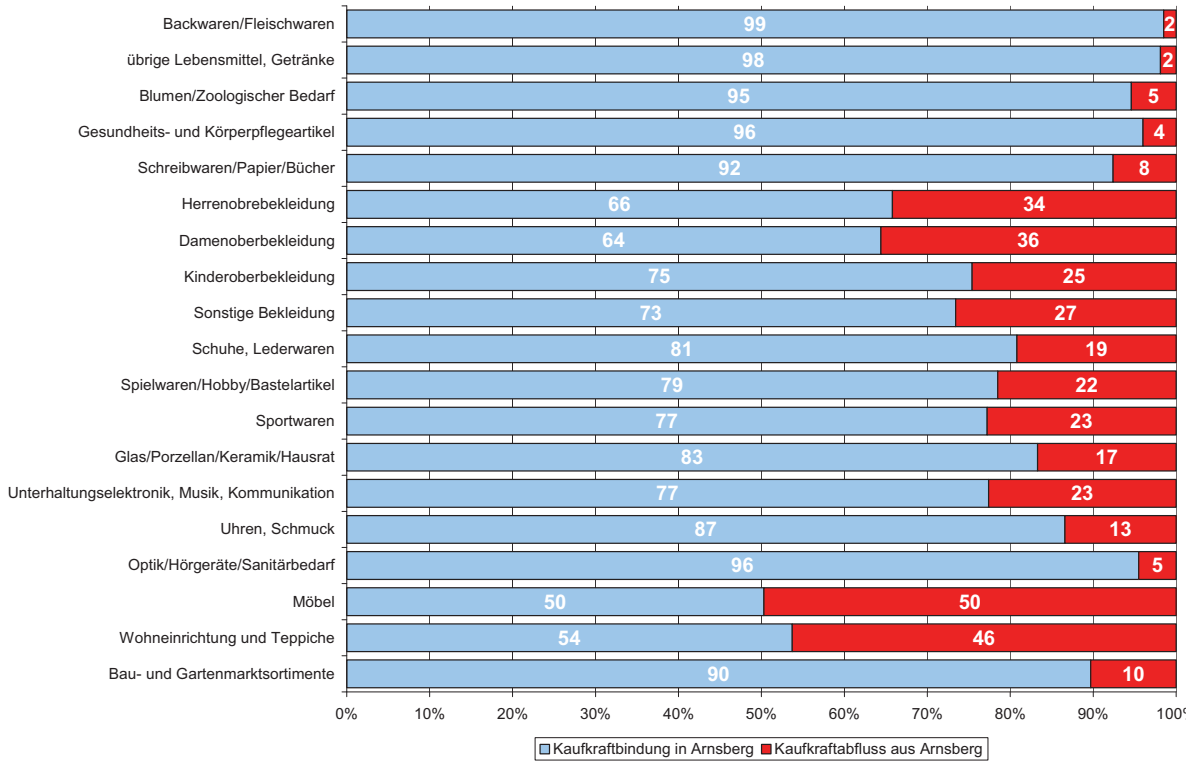
Zur Bestimmung der Situation und der Attraktivität eines Einkaufsstandortes ist die Kaufkraftbindung bzw. der Kaufkraftabfluss eine wichtige Größe. Um das räumliche Nachfrageverhalten der Konsumenten zu analysieren, wurden insgesamt 904 Arnsberger Haushalte befragt.

Mit der Kaufkraftbindungsquote wird der Anteil der lokal vorhandenen Kaufkraft beschrieben, der in Arnsberg verbleibt und durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird. Der Kaufkraftanteil der Bevölkerung, der von anderen Einzelhandelsstandorten gebunden wird, ist im Umkehrschluss der Kaufkraftabfluss.

Die ermittelten räumlichen Einkaufsorientierungen bilden für zukünftige Planungen und Handlungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung eine hilfreiche Orientierungsgrundlage. Sie geben Aufschluss sowohl über die Kundenbindung der eigenen Bevölkerung als auch über die relevanten Konkurrenzstandorte des Arnsberg Einzelhandels.

Zur Ermittlung der Kaufkraftbindungsquoten wurden die Arnsberger Haushalte befragt, wo sie verschiedene Einkaufsartikel hauptsächlich erwerben. Die Ergebnisse sind in Abbildung 4 dargestellt.

Abbildung 4: Kaufkraftbindung und –abflussquoten in Arnsberg in %



Quelle: Haushaltsbefragung in Arnsberg, August 2008, n=904

- Die Warengruppen der **kurzfristigen Bedarfsstufe** (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Blumen / Zoo sowie Schreibwaren / Papier / Bücher) weisen mit bis zu 99 % erwartungsgemäß die **höchsten Bindungsquoten** auf. Diese belegen eine starke Einkaufsorientierung auf die eigene Stadt und sind auch im Vergleich ähnlich strukturierter Mittelzentren als sehr gut zu bewerten.

- Besonders hervorzuheben sind die Bindungsquoten von fast 99 % in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Somit verbleibt fast die gesamte sortimentsspezifische Kaufkraft im Stadtgebiet. Haupteinkaufsstandort im Lebensmittelbereich ist der Stadtteil Neheim; 47 % der Kunden tätigen hier ihre Nachfrage. Danach folgt Hüsten mit rund einem Viertel der Nachfrage (26 %) sowie Oeventrop mit 9 % und Bruchhausen mit 7 % der Kunden.

- In den **Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe** werden **durchschnittliche bis gute Kaufkraftbindungsquoten** erzielt. Nahezu 80 % der sortimentsspezifischen Arnsberger Kaufkraft verbleibt in den zentrenrelevanten Sortimenten wie Schuhe / Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel oder Glas / Porzellan / Keramik.

- **Höhere Abflüsse,** aber durchaus **noch durchschnittliche Kaufkraftabflüsse** sind dagegen beim **innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung** feststellbar, wo zwischen einem Drittel und einem Viertel der Kaufkraft in den Untersortimentsgruppen an Konkurrenzstandorte abfließt. Hintergrund ist das starke regionale Angebot. Größter Konkurrenzstandort ist das Oberzentrum Dortmund, zu dem zwischen 10 und 15 % der Kaufkraft in der Warengruppe Bekleidung abfließt. Als weiterer relevanter Wett-

bewerbsstandort ist das Mittelzentrum Hamm (zw. 5 und 7 %) zu nennen, daneben spielt die Stadt Soest nur im Sortiment Herrenoberbekleidung eine konkurrierende Rolle (3 %). Im Vergleich zur Befragung im Jahre 2001 haben sich die Bindungsquoten in der Warengruppe Bekleidung verbessert, insbesondere bei der Damen- und Herrenoberbekleidung sind Zuwächse zu verbuchen.

- Bei den Warengruppen des **langfristigen Bedarfs** zeigen sich **sehr unterschiedlich hohe Kaufkraftbindungsquoten**. Die für die Angebotsvielfalt de Zentren und insbesondere des innerstädtischen Zentrums relevanten Warengruppen Unterhaltungselektronik / Musik / Kommunikation (77 %), Uhren / Schmuck (87 %) und medizinische und orthopädische Artikel (96 %) erzielen gute bis sehr gute Kaufkraftbindungsquoten. Nur im Unterhaltungselektronikbereich hat sich die Nachfrage in den letzten zehn Jahren um rund 10 Prozentpunkte verschlechtert. Neben der starken Expansion einschlägiger Anbieter in den größeren umliegenden Städten auf der einen Seite kann auf der anderen Seite das Fehlen eines entsprechenden Anbieters im Neheimer Zentrum angeführt werden.

- Rund die Hälfte der Arnsberger Kaufkraft in den **Warengruppen Möbel** und **Wohneinrichtungsbedarf** verbleiben im Arnsberger Stadtgebiet (50 bzw. 54 %). Da sich das Einkaufverhalten in diesen Sortimentsgruppen in den letzten Jahren dahingehend verändert hat, als dass die Kunden zu immer längeren Einkaufswegen bereit sind und daher in der Regel, auch bei einem guten Angebot vor Ort kaum mehr Bindungsquoten von über 50 % erzielt werden, können diese Werte als gut bewertet werden. Im regionalen Umland existieren mit Zurbrüggen in Unna und Turflon in Werl zwei starke Wettbewerber, die heute 24 % bzw. 6 % der Arnsberger Kaufkraft (Möbel) auf sich vereinen. Die Planungen beide Möbelhäuser in Kürze stark zu vergrößern, werden die Rahmenbedingungen des Möbeleinzelhandels in Arnsberg künftig wahrscheinlich intensivieren.

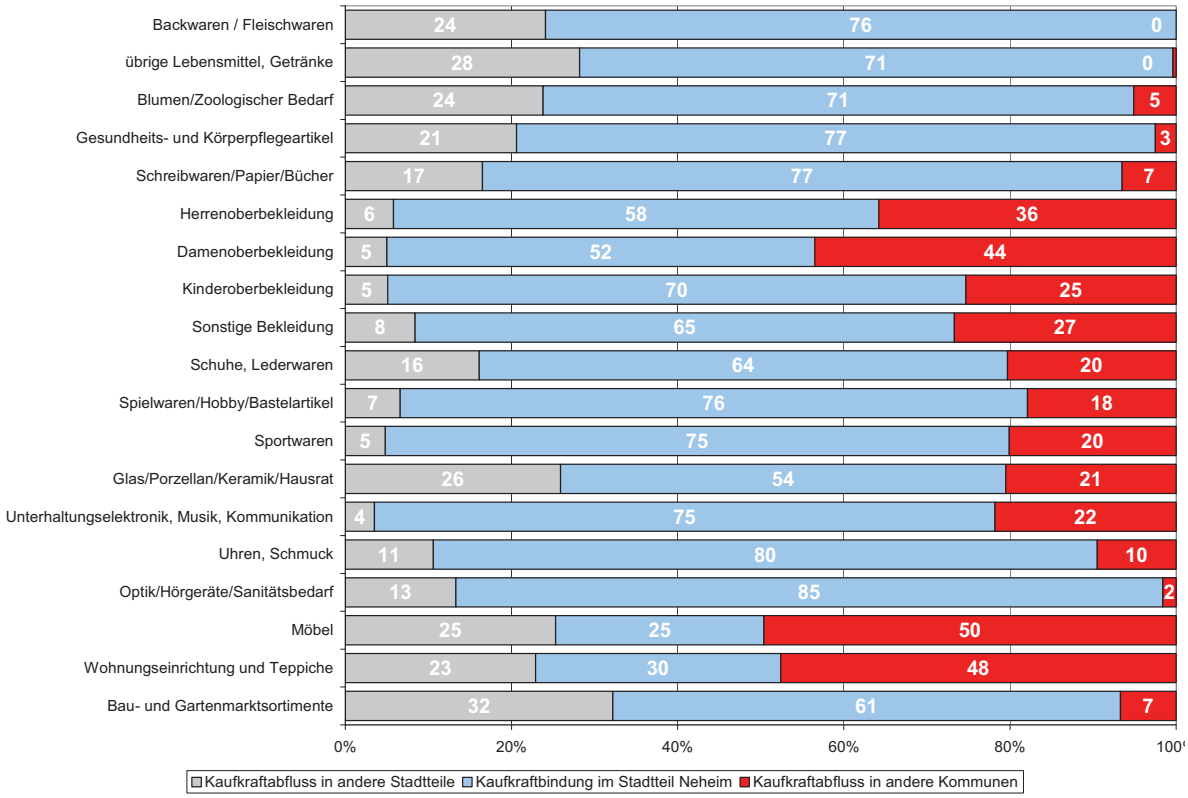
- Eine **sehr hohe Kaufkraftbindungsquote** von 90 % im **Bau- und Gartenmarktsortiment** belegt ein gutes sortimentsspezifisches Angebot in der Stadt Arnsberg.

Über alle Warengruppen hinweg ist eine Bindungsquote von 86 % feststellbar, die eine hohe Nachfrage des Einkaufsstandorts Arnsberg durch die Arnsberger Haushalte belegt und somit Indiz ist für die Zufriedenheit der Kunden mit dem lokalen Einzelhandelsangebot.

Deutliche Unterschiede im räumlichen Einkaufsverhalten kristallisieren sich auf der **Arnsberger Stadtteilebene** heraus. Insbesondere der Neheimer Einzelhandel kann durch erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus anderen Stadtteilen und auch Nachbarkommunen (vgl. Kapitel 6.5.2) profitieren, die im Wesentlichen auf das innerstädtische Angebot zurückzuführen sind.

Die Kaufkraftbindung und –abflussquoten stellen sich für den Siedlungsschwerpunkt wie folgt dar:

Abbildung 5: Kaufkraftbindung und -abflussquoten Neheim in %

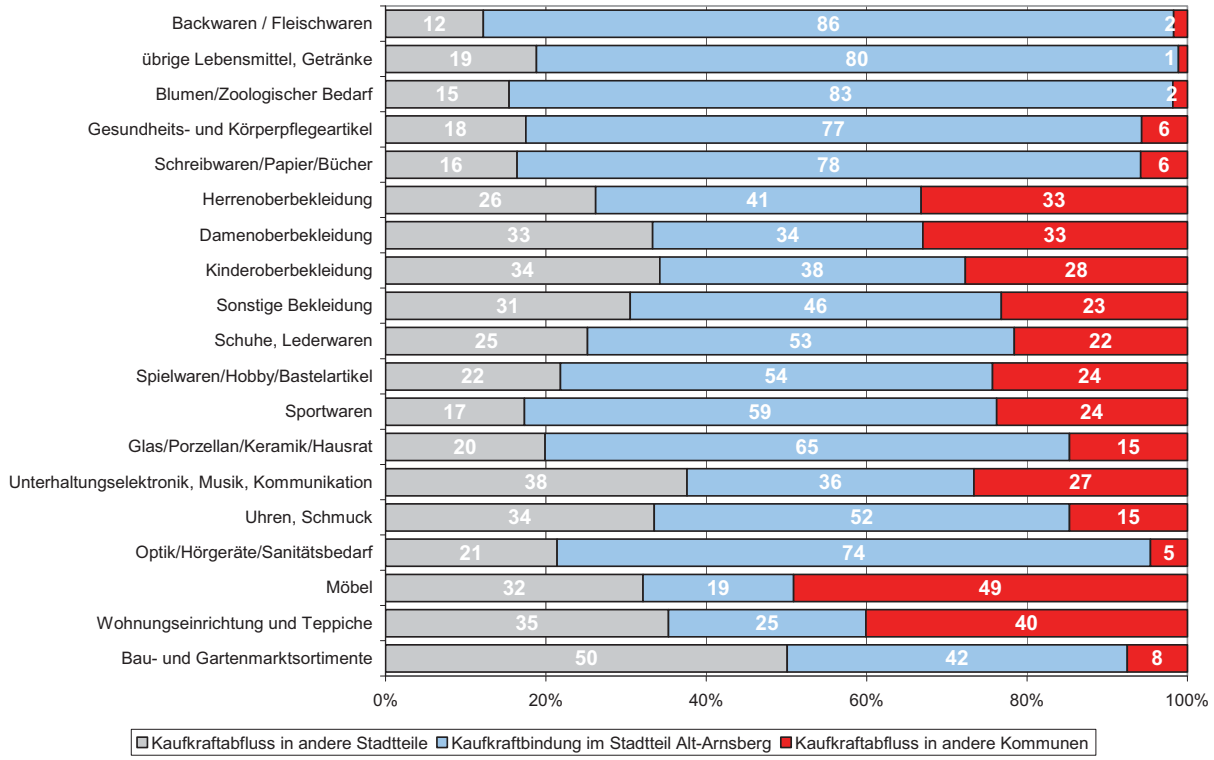


Quelle: Haushaltsbefragung in Arnsberg, August 2008, n=904

- Neheim besitzt innerhalb der Stadt Arnsberg eine **gute Versorgungsposition**. Mit Ausnahme der im Stadtteil nur gering vertretenen Warengruppen Möbel, Wohneinrichtungsbedarf und Teppiche werden in allen Warengruppen **Kaufkraftbindungsquoten zwischen 50 % und 85 %** erzielt.
- Im **kurzfristigen Angebotsbereich** verbleiben rund drei Viertel der Kaufkraft im Stadtteil. Der benachbarte Stadtteil Hüsten profitiert durch Neheimer Kaufkraftzuflüsse insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich.
- Obwohl Neheim das größte sortimentsspezifische Angebot besitzt, sind in der **Warengruppe Bekleidung**, insbesondere bei Damen- und Herrenoberbekleidung höhere Kaufkraftabflussquoten als auf der gesamtstädtischen Ebene feststellbar. Diese zielen im Wesentlichen auf das Konkurrenzangebot in den Städten Dortmund und Hamm ab, zu denen rund ein Viertel der Neheimer Kaufkraft abfließt. Auch das Angebot in Soest und der Kauf über das Internet erreichen in diesem Sortimentsbereich hohe Nachfragewerte.
- Hohe innerstädtische Abflüsse sind für die Warengruppe **Glas / Porzellan / Keramik** feststellbar. 26 % der Neheimer Kaufkraft fließt dabei insbesondere den Angeboten in Hüsten und Bruchhausen zu.

Im Stadtteil Alt-Arnsberg, in dem sich das größte Nebenzentrum der Stadt befindet, werden etwas geringere Kaufkraftbindungsquoten ermittelt. Differenziert nach den einzelnen Warengruppen ergeben sich die folgenden Werte:

Abbildung 6: Kaufkraftbindung und -abflussquoten in Alt-Arnsberg in %



Quelle: Haushaltsbefragung in Arnsberg, August 2008, n=904

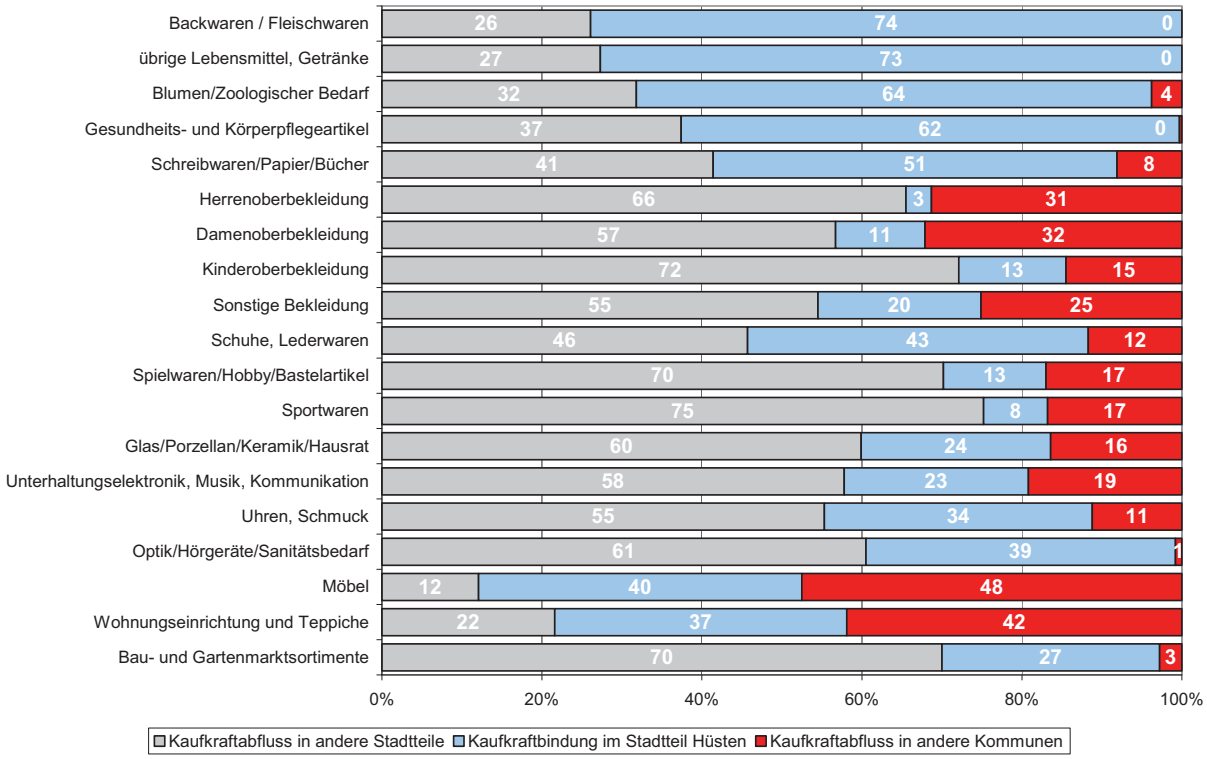
- Die **Kaufkraftbindungsquoten** der Warengruppen im **kurzfristigen Bedarfsbereich** erreichen zufrieden stellende Werte zwischen **77 % und 86 %**. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich fließt noch rund ein Fünftel der Arnsberger Kaufkraft an die Angebotsstandorte im übrigen Stadtgebiet ab. Insbesondere Neheim und Bruchhausen profitieren mit ihren Angeboten - Verbrauchermarkt- und SB-Warenhaus -, die es in Alt-Arnsberg nicht gibt.

- Die **Warengruppen im überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich** werden mit Bindungsquoten zwischen 34 % (Damenoberbekleidung) und 65 % (Glas / Porzellan / Keramik) überwiegend im eigenen Stadtteil nachgefragt. Hauptkonkurrenzstandort für das Alt-Arnsberger Stadtteilzentrum stellt dabei die Innenstadt von Neheim dar. Aber auch die Innenstadt von Dortmund kann nennenswerte Anteile der Alt-Arnsberger Kaufkraft auf sich vereinen.

- In den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe variieren die Kaufkraftbindungsquoten sehr stark voneinander. Eine **hohe Nachfrage** der Angebote im eigenen Stadtteil kann für die Warengruppen **Optik / Hörgeräte / Sanitätsbedarf** festgestellt werden. Dagegen fließen in den Warengruppen Möbel und Wohneinrichtungsbedarf zwischen 70 und 80 % der Alt-Arnsberger Kaufkraft an andere Standorte ab. Die Mehrheit der Kaufkraftabflüsse richtet sich an Angebotsstandorte im regionalen Umland, rund ein Drittel verbleibt im übrigen Stadtgebiet von Arnsberg.

Im Stadtteil Hüsten stellt sich die Einzelhandelssituation deutlich weniger positiv dar. Es sind mit Ausnahme des kurzfristigen Angebotsbereichs in nahezu allen Warengruppen hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Abbildung 7: Kaufkraftbindung und -abflussquoten in Hüsten in %



Quelle: Haushaltsbefragung in Arnsberg, August 2008, n=904

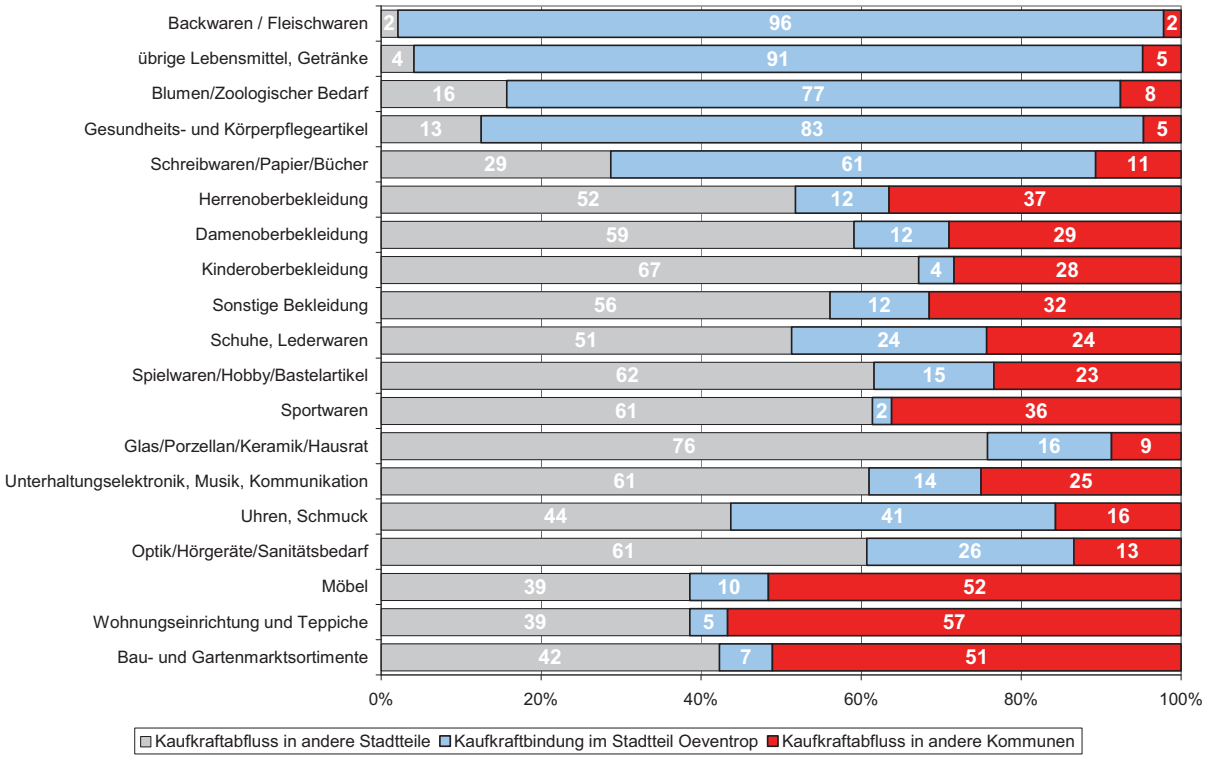
- Die Versorgung der Hüstener Bürger in den **Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe wird zufrieden stellend** über die Angebote im eigenen Stadtteil gewährleistet. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden über zwei Drittel der lokalen Kaufkraft gebunden.

- Dagegen sind für die **üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente** durchweg **hohe Kaufkraftabflüsse ins übrige Arnsberger Stadtgebiet** feststellbar. Insbesondere bei den mittel- bis langfristigen zentrenprägenden Angeboten sind demnach Defizite im Stadtteil vorhanden; so verbleiben beispielsweise nur 3 % der Kaufkraft im Sortiment Herrenoberbekleidung in Hüsten, nachdem in der jüngeren Vergangenheit traditionsreiche Anbieter im Stadtteilzentrum weg gebrochen sind.

- Die **höchsten Bindungsquoten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** sind in den Warengruppen **Schuhe, Lederwaren** sowie **Möbel und Wohneinrichtungsbedarf** im Stadtteilzentrum Hüsten vorhanden. Die beiden letzteren Warengruppen werden sowohl im Stadtteilzentrum als auch bei Möbel Wortmann nachgefragt.

Der Stadtteil Oeventrop weist, ähnlich wie der Stadtteil Hüsten, in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe, hohe Kaufkraftabflussquoten in andere Stadtteile und Kommunen auf. Deutlich besser aufgestellt sind dagegen die Angebote des kurzfristigen Bedarfs.

Abbildung 8: Kaufkraftbindung und -abflussquoten in Oeventrop in %



Quelle: Haushaltsbefragung in Arnsberg, August 2008, n=904

- Im Vergleich zu den anderen Arnsberger Stadtteilen weist Oeventop in den Warengruppen **Backwaren / Fleischwaren** und **Lebensmittel / Getränke** mit 96 % bzw. 91 % die höchsten Bindungsquoten im Arnsberger Stadtgebiet auf. Dies belegt das umfassende nahversorgungsrelevante Angebot des Stadtteils, das neben den Betrieben im Grundversorgungszentrum auch durch die Lebensmittelmärkte am Widayweg repräsentiert wird.

- **Hohe Abflussquoten** sind dagegen **in allen übrigen Warengruppen** feststellbar, die Werte rangieren zwischen 39 und 95 %. Im Sortiment Uhren / Schmuck fragen noch rund 40 % der Kunden die Angebote im Stadtteil nach, bei den zentrenrelevanten Sortimenten Kinderbekleidung und Sportwaren oder auch bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten Möbel, Wohneinrichtung und im Bau- und Gartenmarktsortiment werden dagegen unter 10 % der lokalen Kaufkraft vor Ort gebunden. Die höchsten Kaufkraftzugewinne kann in den zentrenrelevanten Sortimenten die Innenstadt von Neheim noch deutlich vor dem nahe gelegenen Stadtteilzentrum in Alt-Arnsberg verbuchen. Bei Möbel und Wohneinrichtungsbedarf fließt die lokale Kaufkraft ins Umland von Arnsberg ab, im Bau- und Gartenmarktsortiment profitieren Neheim (u.a. mit *Herbrügger*) und Niedereimer (u.a. mit *Praktiker)* von den Kaufkraftzuflüssen.

6.4 Umsätze und Zentralität des Arnsberger Einzelhandels

Als weitere Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels kann der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d. h. sortimentsspezifische Umsätze je m² Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelssituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen die branchenspezifischen Umsätze in Arnsberg (vgl. Tabelle 22). Dabei wurden z.T. Aggregationen vorgenommen, um eine Kompatibilität mit den Angaben der BBE, Köln zu erzielen. **Insgesamt setzt der Arnsberger Einzelhandel aktuell ca. 423,4 Mio. Euro um**.

- Der **größte Umsatzanteil** entfällt mit **50 %** auf die **Angebote in den kurzfristigen Bedarfsbereichen**. Hier findet sich auch der höchste Einzelanteil, die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit **39 %** des gesamtstädtischen Arnsberger Umsatzes. Dieser Wert korrespondiert mit der guten Angebotsausstattung und den hohen Bindungsquoten in diesem Angebotsbereich.
- Weitere wichtige Standbeine des Arnsberger Einzelhandels stellen darüber hinaus die Warengruppen Bekleidung / Wäsche mit 13 %, das Bau- und Gartenmarktsortiment mit 10 % sowie Möbel mit 6 % des Umsatzes dar.
- **Lagespezifisch** entfällt **drei Viertel des Umsatzes auf integrierte Angebotsstandorte.** Der Einzelhandel in den **zentralen Versorgungsbereichen** umfasst dabei **37 % des Umsatzes**. Immerhin rund ein Viertel wird daneben durch Angebote in städtebaulich nicht integrierten, also überwiegend auf Autokunden ausgerichteten Standorten generiert.
- **Differenziert nach Angebotsstandorten** stellt die **Neheimer Innenstadt** mit 23 % den **Einzelhandelsstandort** mit dem **größten Umsatzvolumen der Stadt** dar. Danach folgen die Innenstadt von Arnsberg sowie der Sonderstandort Westring mit jeweils 8 % des Umsatzes. An vierter Stelle folgt das Stadtteilzentrum in Hüsten mit einem Umsatzanteil von 5 %. Drei weitere Sonderstandorte (Niedereimerfeld, Im Ohl und Widaymarkt) umfassen zwischen 3 und 4 % des Arnsberger Umsatzes.

Tabelle 22: Sortimentsspezifischer Umsatz des Arnsberger Einzelhandels

Warengruppe	Umsatz in Mio. Euro	Verkaufsfläche in m²	Flächenproduktivität (Euro / m²)
Nahrungs- und Genussmittel	165,8	34.650	4.790
Blumen / Zoo	5,8	2.920	1.980
Gesundheit und Körperpflege	28,2	6.670	4.230
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	12,7	2.830	4.500
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	***212,6***	***47.070***	***4.520***
Bekleidung / Wäsche	55,7	17.290	3.220
Schuhe / Lederwaren	12,1	3.880	3.120
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	12,5	6.160	2.030
Spielwaren / Babyausstattung / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	5,3	1.390	3.790
Sportartikel / Fahrräder / Camping	5,4	1.940	2.810
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	***91,0***	***30.660***	***2.970***
Wohnungseinrichtungsbedarf	7,2	4.930	1.460
Möbel	26,4	24.300	1.080
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	7,7	2.470	3.130
Unterhaltungselektronik/ Musik/ Video/ PC / Drucker / Kommunikation / Foto	22,6	3.780	5.980
Medizinische und orthopädische Artikel	8,1	1.350	5.970
Uhren / Schmuck	4,7	630	7.510
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	42,0	29.450	1.430
Überwiegend langfristiger Bedarf	***118,7***	***66.910***	***1.770***
Sonstiges	1,1	540	2.020
Summe	***423,4***	***145.180***	***2.920***

Quelle: Eigene Berechnungen

Neben dem Umsatzvolumen ermöglicht die **einzelhandelsrelevante Zentralität** Rückschlüsse auf die Leistungsstärke und Ausstrahlungskraft des Arnsberger Einzelhandels. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) berechnet. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können.

Stellt man den ermittelten Umsatz dem auf Grundlage der BBE-Kennziffern ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial gegenüber (410,7 Mio. Euro) ergibt sich daraus eine **Zentralität von 1,0** über alle Warengruppen, d.h. der Einzelhandelsumsatz in Arnsberg entspricht dem vorhandenen lokalen Kaufkraftniveau. Dieser Wert ist im Vergleich ähnlich großer Städte eher durch- bis unterdurchschnittlich, liegt aber im Vorhandensein des starken Oberzentrums Dortmund und weiterer Wettbewerbsstandorte im Umfeld begründet. Dabei sind jedoch deutliche Unterschiede im Hinblick auf die einzelnen Warengruppen feststellbar (vgl. Tabelle 23).

Tabelle 23: Sortimentsspezifische einzelhandelsrelevante Zentralität in Arnsberg

Warengruppe	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	165,8	162,7	1,0
Blumen / Zoo	5,8	5,8	1,0
Gesundheit und Körperpflege	28,2	25,5	1,1
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	12,7	15,9	0,8
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	***212,6***	***209,9***	***1,0***
Bekleidung / Wäsche	55,7	38,4	1,5
Schuhe / Lederwaren	12,1	9,1	1,3
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	12,5	5,9	2,1
Spielwaren / Babyausstattung / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	5,3	9,2	0,6
Sportartikel / Fahrräder / Camping	5,4	6,6	0,8
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	***91,0***	***69,2***	***1,3***
Wohnungseinrichtungsbedarf	7,2	9,7	0,7
Möbel	26,4	23,6	1,1
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	7,7	10,6	0,7
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto	22,6	30,0	0,8
Medizinische und orthopädische Artikel	8,1	5,8	1,4
Uhren / Schmuck	4,7	4,3	1,1
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	42,0	44,0	1,0
Überwiegend langfristiger Bedarf	***118,7***	***127,9***	***0,9***
Sonstiges	1,1	3,6	0,3
Summe	***423,4***	***410,7***	***1,0***

Quelle: Eigene Berechnungen

- Die Zentralitätskennziffern erreichen in den **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung** im Durchschnitt einen **Wert von 1**. Damit gelingt es dem Arnsberger Einzelhandel in diesem Bereich die lokale Kaufkraft vollständig an den Standort zu binden. Nennenswerte Zuflüsse von außerhalb des Stadtgebietes sind darüber hinaus nicht zu verzeichnen. Dieses Ergebnis belegt nochmals die gute Angebotsausstattung und auch Zufriedenheit der Kunden (hohe Bindungsquoten) mit dem grundversorgungsrelevanten Angebot der Stadt.
- Die Zentralitätswerte in den **Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsdeckung** überschreiten den Basiswert von 1 und belegen die **Leistungsstärke des Arnsberger Einzelhandels** insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten. Eine hohe Attraktivität belegen die Zentralitäten in den Warengruppen **Bekleidung / Wäsche**, **Schuhe / Lederwaren** und **GPK / Hausrat / Geschenkartikel**. **Angebotsschwächen** sind dagegen in den Warengruppen **Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente** sowie **Sportartikel / Fahrräder / Camping** vorhanden.
- In den **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** variieren die Zentralitäten analog zu den festgestellten Bindungsquoten und der Angebotsausstattung sehr stark voneinander. **Hohe Werte** sind für **medizinisch und orthopädische Artikel** ebenso wie für das Sortiment **Uhren / Schmuck** ermittelt worden; Angebote, welche typisch für die zentralen Bereiche sind. Im **Unterhaltungselektronikbereich**, ebenfalls eines der Kernsortimente von Innenstädten belegt eine Zentralität von 0,8 ein **Ausstattungsdefizit**, das ebenso wie die Warengruppe Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten noch Potenzial aufweist.
- Die Zentralität von 1,1 im **Möbelsegment** weist auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebietes hin, was auch durch die Umlandbefragung bestätigt wird (vgl. Kapitel 6.5.2).

6.5 Sichtweise der Kunden

6.5.1 Weitere Ergebnisse der Haushaltbefragung in Arnsberg

Über die Einkaufsorientierung der Bewohner von Arnsberg hinaus (vgl. Kapitel 6.3), sind weitere Aspekte der Nachfrage untersucht worden. Dabei konzentrierten sich die Fragen auf das am häufigsten durch die interviewten Haushalte nachgefragte Zentrum.

Nachfrage der Zentren

- Hierbei wurde an erster Stelle die **Neheimer Innenstadt** genannt. 52 % der Personen gaben diese als das Zentrum an, was sie am besten kennen und auch entsprechend nachfragen. An zweiter Position mit rund einem Viertel der Haushalte wurde die Innenstadt von Arnsberg benannt. Danach folgen mit 16 bzw. 5 % der Antworten die Geschäftsbereiche in Hüsten und Oeventrop.
- Eine starke Ausrichtung auf das Neheimer Zentrum weisen die westlichen Arnsberger Stadtteile wie Vosswinkel, Herdringen oder Holzen auf. Bis auf den Stadtteil Hüsten, der über ein eigenes größeres Zentrum verfügt, wird die Neheimer Innenstadt von über 70 %

(bis zu 90 %) der Befragten im westlichen Stadtgebiet überwiegend als Haupteinkaufszentrum genannt. Im Osten der Stadt nimmt dagegen der Anteil der Alt-Arnsberger Innenstadt deutlich zu. So fragen die Befragten in Niedereimer, Wennigloh, Breitenbruch und Uentrop Alt-Arnsberg an erster Stelle nach (zw. 50 und 80 % der Nennungen), danach erst folgen die Geschäftszentren in Neheim und Oeventrop.

- Eine hohe lokale Identifizierung mit dem eigenen Zentrum belegen die jeweils mehrheitlichen Anteile der Nennungen in den das Zentrum beheimateten Stadtteilen. Über 80 % der Neheimer nennen die Neheimer Innenstadt als *ihr* Zentrum ebenso wie die Alt-Arnsberger mit 81 % die Arnsberger Innenstadt anführen. In Hüsten und Oeventrop führen 54 bzw. 55 % der befragten Haushalte das eigene Geschäftszentrum im Stadtteil an.

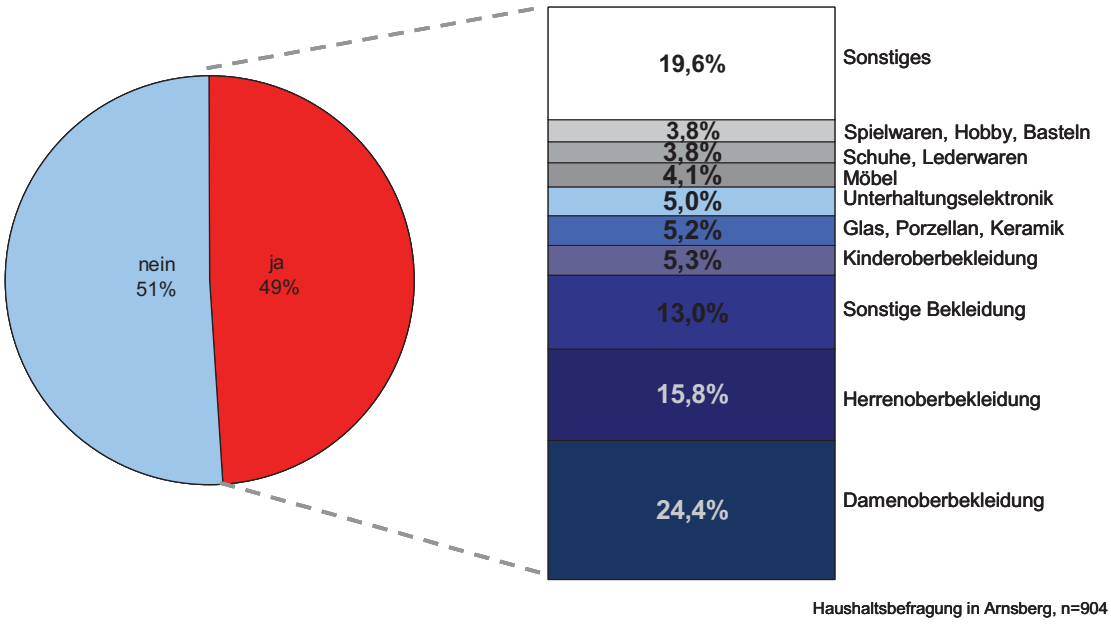
Vermisste Angebote / Sortimente

In einer zweiten Frage wurden die Haushalte gebeten mit Blick auf das eingangs genannte Zentrum Dinge zu benennen, die man in diesem Zentrum nicht oder nicht so gut kaufen kann. Dabei wurden von jedem zweiten Befragten (49 %) konkrete Dinge vermisst.

- Am häufigsten wurde analog zur vorangegangenen Untersuchung im Jahre 2001 das Angebot im Bereich Bekleidung kritisch bewertet. Obwohl sich dieser Bereich in der jüngeren Vergangenheit sehr dynamisch entwickelt, u.a. durch Ansiedlungen wie *C&A* oder *H&M* in Neheim, wird hier ein Angebotsdefizit bemängelt. Dabei kann es sich sowohl um das quantitative Angebot handeln, aber auch auf die Qualität der Angebote abzielen, da sich insbesondere der hochpreisige Angebotsbereich etwas rückläufig entwickelt hat.

- Die übrigen vermissten Sortimente besitzen dagegen einen weniger ausgeprägten Stellenwert. Die Nennungen beziehen sich aber fast ausschließlich auf in der Regel zentrenrelevante Sortimentsbereiche.

Abbildung 9: Gibt es bestimmte Artikel / Dinge, die man in Arnsberg nicht oder nicht so gut kaufen kann? Wenn ja, welche?



Angesichts der von den Arnsbergern benannten Defizite im Einzelhandelsangebot stellt sich die Frage, welche Einkaufsstandorte zum Kauf der vermissten Sortimente aufgesucht werden.

- An erster Stelle wird mit 23 % der Nennungen das **Oberzentrum Dortmund** genannt. Als weitere, jedoch deutlich nachrangige Nachfragestandorte werden Hamm und Soest sowie der Internet- und Versandhandel mit jeweils 5 % der Nennungen aufgeführt. Diese Rangfolge der Konkurrenzstandorte deckt sich mit dem Ergebnis aus dem Jahr 2001. Dabei erzielte Dortmund jedoch einen leicht höheren Anteil von 26 %.
- Trotz der angeführten Angebotsdefizite fragt die **Hälfte der Arnsberger** die vermissten Sortimente noch im **eigenen Stadtgebiet** nach. Hierbei wird die Neheimer Innenstadt mit 70 % der Antworten an erster Stelle benannt. Deutlich abgesetzt mit 17 % der Nennungen folgen Alt-Arnsberg und die übrigen Geschäftsbereiche mit jeweils unter 5 % der Antworten.

Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung

Von weiterem Interesse waren die Möglichkeiten, welche die Bürger von Arnsberg zur Attraktivitätssteigerung ihrer Geschäftszentren sehen.

- Hierzu nahmen 75 % der Befragten Stellung. An erster Stelle wurden mit 13 % der Nennungen die **Ansiedlung spezieller Fachgeschäfte** angeregt. Dies ist ein durchaus übliches Ergebnis bei vergleichbaren Haushaltsbefragungen und korrespondiert mit dem Wunsch der Konsumenten nach Qualität und Service im Einzelhandel. Demgegenüber steht in der Realität nur häufig die Tendenz zum eher discountorientiertem Einkauf.
- Eine **bessere städtebauliche Gestaltung der Geschäftsbereiche** halten rund 8 % der befragten Haushalte für erforderlich hinsichtlich einer Attraktivierung der Zentren. In Neheim sind in den letzten Jahren mit dem Umbau der Apothekerstraße und der Hauptstraße bereits hohe Investitionen in diesen Bereich geflossen. Aktuell steht mit dem Umbau der Heinrich-Lübke-Straße in Hüsten eine weitere Maßnahme hinsichtlich einer besseren städtebaulichen Gestaltung der Zentren an.
- Ungefähr gleich häufig wurden als weitere Maßnahmen die **stärkere Durchmischung der Zentren mit gastronomischen Einrichtungen** (7 % der Nennungen) und die Ausweitung bzw. **Verbesserung des Parkraumangebotes** (6 % der Nennungen) angeführt. Während die Optimierung des Parkraumangebotes stadtteilübergreifend benannt wurde, konzentrieren die Nennungen zur stärkeren Ansiedlung von Gastronomie auf die Neheimer Innenstadt sowie nachgeordnet das Hüstener Stadtteilzentrum. In Neheim steht das neue Parkhaus an der Goethestraße derzeit kurz vor der Eröffnung, so dass sich hier die Rahmenbedingungen für Autokunden kurzfristig weiter verbessern.
- Neben diesen Vorschlägen wurden die **Ausweitung der Fußgängerzone** (hierbei insbesondere auf das Zentrum von Alt-Arnsberg bezogen), die **vermehrte Durchführung von kulturellen Veranstaltungen** – am häufigsten angeregt durch die Neheimer und Alt-Arnsberger Bevölkerung – sowie ein grundsätzlich **größeres bzw. besseres Angebot** mit jeweils rund 5 % der Nennungen angeführt.
- Während in der Vorgängeruntersuchung von 2001 die städtebauliche Gestaltung keine Rolle im Rahmen der Verbesserungsvorschläge spielte, wurden die übrigen Aspekte e-

benfalls hinsichtlich einer Attraktivierung der Zentren aufgezeigt. An erster Stelle der Liste stand damals jedoch die **Schaffung eines Verbrauchermarktes** (17 % der Nennungen), ein Wunsch, der aktuell mit 4 % der Nennungen nur nachrangig aufgeführt wird. Einen höheren Stellenwert wird dieser Maßnahme in **Hüsten** beigemessen, wo im Sommer 2008 der zentral gelegene Supermarkt am Schützenwerth im Stadtteilzentrum Hüsten geschlossen wurde.

Einkaufshäufigkeit

Eine weitere Einschätzung hinsichtlich des Arnsberger Einzelhandels ist durch die Frage nach den Veränderungen der Einkaufshäufigkeiten eruiert worden.

- Insgesamt haben sich der **Kundenzuspruch** und die **Einkaufshäufigkeit** in der Zusammenschau aller Zentren **nicht verändert**. 69 % der Befragten gaben eine gleich bleibende Einkaufshäufigkeit an. Damit sind die Kunden aktuell insgesamt zufriedener als noch 2001, als nur 60 % der Nennungen diesen Fall betrafen und rund 23 % der Befragten das jeweilige Zentrum seltener aufsuchen. Dies führten 2008 nur 13 % der interviewten Haushalte an, rund 17 % gaben an, das betreffende Zentrum häufiger aufzusuchen. Dieses Ergebnis bestätigt sich auch auf der Stadtteilebene.
- Die Gründe für ein häufigeres bzw. selteneres Aufsuchen des Einkaufsstandortes entsprechen sich in vielfacher Hinsicht. So werden auf beiden Seiten die Auswahl (besser bzw. schlechter), das Preisniveau (günstiger bzw. woanders billiger) sowie die Gestaltung des Zentrums (attraktiver, woanders schöner) angeführt.
- Bei den **Gründen für die zugenommene Nachfrage** werden die **gute Erreichbarkeit** des Zentrums und die **angenehme Einkaufsatmosphäre** benannt. Die geringere Kaufkraft zu vorher und der gesunkene Bedarf sind auf der anderen Seite zusätzliche Gründe gegen den Einkauf im bewerteten Geschäftsbereich. Diese Gründe sind jedoch unabhängig von der Qualität und Aufstellung des Arnsberger Einzelhandels zu sehen und liegen in anderen Aspekten wie u.a. der wirtschaftlichen Lage und der zunehmenden Alterung der Bevölkerung begründet.

Einschätzung des Einkaufsstandortes Arnsberg

In der letzten Frage galt es von den Arnsberger Haushalten zu erfahren, wie sie Arnsberg bzw. die Zentren betrachten und insgesamt bewerten.

- Hierzu befragt ergibt sich **eine positive Einschätzung** des Arnsberger Einkaufsstandortes. Über **50 % der befragten Haushalte** (57 %) äußern sich positiv über die städtische Einzelhandelssituation. Im Vergleich zu 2001 wird der Arnsberger Einzelhandel damit deutlich besser bewertet (Zunahme um 10-Prozentpunkte).
- Hervorgehoben werden die **gute Auswahl** sowie die **attraktive städtebauliche Gestaltung** der Zentren sowie die eigene grundsätzliche Zufriedenheit. Diese Aspekte werden am häufigsten durch die Neheimer Bevölkerung angeführt.
- Während rund 13 % der Antworten neutraler Natur sind bzw. keine Angabe gegeben wurde, entfallen **30 % der Nennungen auf negative Gründe**. Hierzu zählen in erster Linie die **schlechte Einkaufsatmosphäre**, die zu **geringe Auswahl** im betrachteten Zent-

rum sowie generell negative Aspekte, die nicht näher bestimmt werden. Während letztere beiden Punkte insbesondere von den Alt-Arnsbergern und das geringe Angebot von den Hüstener Bürgern moniert wurden, führten die schlechte Einkaufsatmosphäre speziell die Hüstener und auch –erstaunlicherweise – die Neheimer Befragten als negative Charakterisierungen an.

In der Gesamtschau ergibt die Haushaltsbefragung in Arnsberg eine gesamtstädtisch betrachtet gute Bewertung der Arnsberger Einzelhandelssituation. Sowohl die hohe Kaufkraftbindung über alle Warengruppen als auch das gleich gebliebene Einkaufsverhalten sowie die positive Bewertung des Einkaufsstandortes belegen eine grundsätzliche Zufriedenheit der Arnsberger mit ihrer Einkaufsstadt. Als wichtigster Einkaufsstandort der Stadt wird dabei die Neheimer Innenstadt angeführt. Verbesserungsmöglichkeiten gibt es sowohl im Hinblick auf die Angebotsvielfalt (sortimentspezifische Potenziale) als auch hinsichtlich der Rahmenbedingungen des Einkaufsstandortes wie städtebauliche Gestaltung, Gastronomieangebot u.ä. Im Vergleich der Zentren bewerten die in Neheim befragten Haushalte die Neheimer Innenstadt sehr positiv, Handlungsansätze sehen dagegen insbesondere die Befragten in Hüsten und Alt-Arnsberg für die in diesen Stadtteilen vorhandenen Zentren.

6.5.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung im Umland

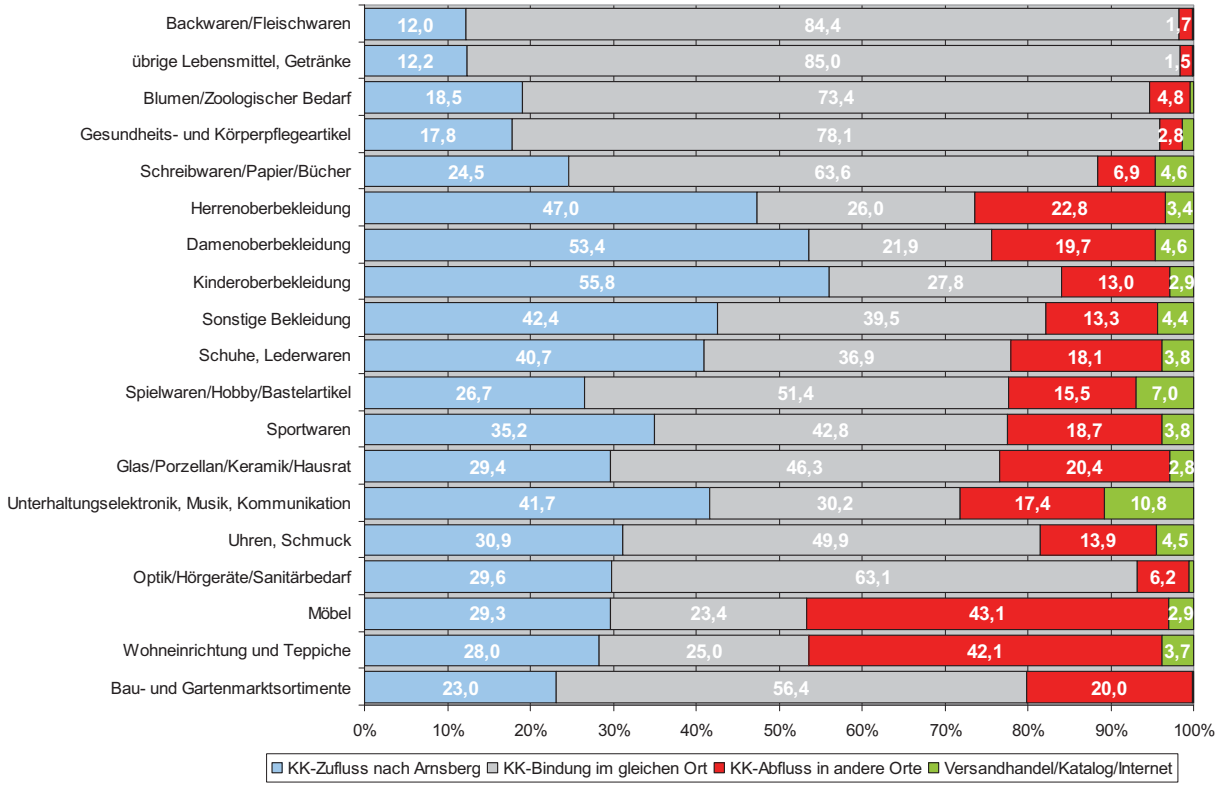
Die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Arnsbergs bzw. seine Geschäftszentren in der Region kann mit Hilfe einer Haushaltsbefragung in ausgewählten Nachbarkommunen eruiert werden. Die Auswahl der vier Kommunen Ense, Meschede, Sundern und Wickede richtet sich zum einen an der Methodik der Vorgängerbefragung im Einzelhandelskonzept von 2001 und korrespondiert zum anderen mit den Ergebnisses der aktuell durchgeführten Kundenherkunftserhebung in Arnsberg. Der Fragebogen entspricht zur besseren Vergleichbarkeit dem Fragenkatalog der Haushaltsbefragung in Arnsberg.

Somit wurden auch die Bürger in den Nachbarkommunen danach gefragt, wo sie bestimmte Waren erwerben und wie sie Arnsberg als Einkaufsstandort einschätzen.

Kaufkraftbindung und –abflussquoten

Der Einzelhandel in Arnsberg kann durch hohe Kaufkraftzuflüsse aus seinen direkten Nachbarkommunen profitieren. Insbesondere die Städte Sundern und Ense sind deutlich auf den Einkaufsstandort ausgerichtet. In der Zusammenschau der vier Kommunen können die folgenden Aspekte festgehalten werden.

Abbildung 10: Kaufkraftbindung und –abflussquoten in den untersuchten Nachbarkommunen



Quelle: Haushaltsbefragung im Umland von Arnsberg, September 2008, n=824

- In den **Angeboten des täglichen Bedarfs** verbleibt der Hauptanteil der lokalen Kaufkraft in der eigenen Stadt. Nur ungefähr ein Zehntel fließt hier an das Lebensmittelhandwerk und den –einzelhandel in Arnsberg. Höhere Zuflüsse sind für die ebenfalls kurzfristigen Warengruppen Blumen / Zoo (19 %) und Gesundheit- und Körperpflegeartikel mit 19 % der Nennungen zu verzeichnen, die Warengruppe Schreibwaren / Papier / Bücher vereint bereits ein Fünftel der Kaufkraft der untersuchten Kommunen auf die Anbieter in Arnsberg.

- Höhere Abflüsse als verbleibende Kaufkraft werden in den untersuchten Kommunen für die **Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsdeckung** ermittelt. Hier kann der Einzelhandel in Arnsberg in den zentrenrelevanten Sortimenten hohe Zuflüsse und insbesondere im Leitsortiment der Innenstadt, in der Warengruppe Bekleidung mit über 50 % Kaufkraft die höchsten Zuflüsse verzeichnen. Insbesondere Damen- und Kinderbekleidung werden an erster Stelle noch vor Angebotsstandorten wie Dortmund in Arnsberg nachgefragt.

- Eine **hohe Versorgungsbedeutung** des innerstädtischen Angebotes in Arnsberg ist hierbei für die Städte **Sundern und Ense** abzulesen. Teilweise summieren sich die sortimentsspezifischen Kaufkraftzuflüsse hierbei auf bis zu 80 %. Die **geringsten prozentualen Zuflüsse** sind daneben aus **Meschede** feststellbar, das zum einen über ein größeres eigenes Angebot verfügt und zudem die nähere Entfernung zu weiteren Einkaufsstandorten im östlichen Ruhrgebiet aufweist.

- Auch für die übrigen zentrenrelevanten Sortimente wie Schuhe, Spielwaren, Sportartikel oder Glas / Porzellan / Keramik kann der Stadt Arnsberg ein attraktives Angebot bestätigt werden; hier fließen zwischen 30 und 40 % der Kaufkraft in den untersuchten Umlandgemeinden dem städtischen Einzelhandel zu.
- Ähnlich stellt es sich für die **Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsdeckung** dar. Die Kaufkraftzuflüsse rangieren zwischen 20 und 30 %, die höchste Nachfrage aus den untersuchten Nachbarkommunen verzeichnet in diesem Bereich das **Unterhaltungselektronikangebot** (42 %) in Arnsberg. Ein ähnlicher Anbieter wie beispielsweise Berlet existiert mit Ausnahme von Meschede nicht in den eher klein strukturierten Nachbarkommunen von Arnsberg.

Nachfrage der Zentren

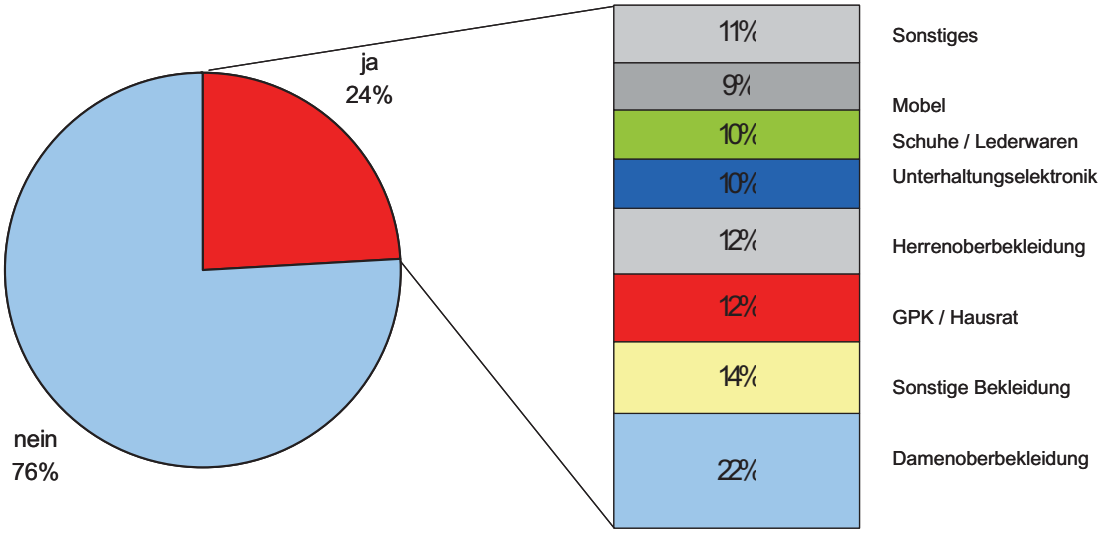
Von der hohen Nachfrage aus den umliegenden Kommunen können die Einkaufszentren in Arnsberg nicht in gleichem Maße profitieren.

- So wird die **Innenstadt von Neheim** über alle Nennungen hinweg mit über 80 % als **das am häufigsten in Arnsberg nachgefragte Zentrum** aufgeführt. Dies bestätigt die Einschätzung des Neheimer Zentrums als Haupteinkaufsstandort der Stadt und seine auch regionale Ausstrahlung.
- Sehr unterschiedliche Resultate sind auf der einzelkommunalen Ebene zu vermerken. Sowohl in Sundern als auch in Wickede entfallen über 90 % der Nennungen auf das Neheimer Zentrum, in Ense benennen sogar 100 % der Befragten dieses Zentrum als den am häufigsten in Arnsberg von Ihnen nachgefragten Einkaufsstandort. In Meschede besitzt neben Neheim auch die Alt-Arnsberger Innenstadt eine Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung.

Vermisste Sortimente und Angebote

Ebenso wie bei der Arnsberger Befragung wurden die Einwohner der vier Kommunen danach gefragt, ob sie bestimmte Artikel in Arnsberg vermissen würden.

Abbildung 11: Gibt es bestimmte Artikel / Dinge, die man in den Arnsberger Geschäftszentren nicht oder nicht so gut kaufen kann? - Gesamtbetrachtung



Quelle: Haushaltbefragung im Umland von Arnsberg, n=824

- Dabei sind die Bürger in den untersuchten Nachbarkommunen deutlich weniger kritisch als die Arnsberger selbst. Nur **rund ein Viertel der Befragten Haushalte vermissen spezielle Angebote in Arnsberg** gegenüber der Hälfte der befragten Arnsberger Bürger. Auch im Vergleich zur vorangegangenen Untersuchung im Jahr 2001 hat sich diese Einschätzung verbessert, damals sahen noch rund ein Drittel konkrete Angebotslücken in Arnsberg.
- Ähnlich wie bei der Arnsberger Befragung werden **Bekleidungsangebote** und dabei an erster Stelle Damenoberbekleidung vermisst. Auch der Ausbau des **Glas / Porzellan / Keramik**- Angebotes sowie des **Unterhaltungselektronikbereiches** wären laut der befragten Personen noch wünschenswert.

Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung

Gleichermaßen standen Maßnahmen im Untersuchungsinteresse, welche in Arnsberg ergriffen werden sollten, um den Einkaufsstandort noch attraktiver zu gestalten.

- Auch bei dieser Fragestellung war die Mehrheit der befragten Haushalte zufrieden mit der Einkaufssituation in Arnsberg bzw. indifferent gegenüber Verbesserungsvorschlägen. Über die Hälfte gab hierzu keine Auskunft.
- Von Bedeutung für die Bevölkerung in den untersuchten Umlandkommunen ist an erster Stelle das **Parkraumangebot** in Arnsberg und speziell der Neheimer Innenstadt. Die Ausweitung des Angebotes wurden dabei mit 11 % der Nennungen und die kostenfreie Verfügbarkeit mit 7 % der Nennungen angeregt. Bereits 2001 stand das Parken in Arnsberg an oberster Stelle der Veränderungswünsche.
- An dritter und vierter Stelle werden **spezielle Fachgeschäft**e und ein **vielfältiges gastronomischen Angebot** vermisst, was einher geht mit den Wünschen der Arnsberger Haushalte.

Einkaufshäufigkeit

Ebenso gilt es im Rahmen der Untersuchung zu ermitteln, ob und in welchem Umfang sich in den letzten Jahren Veränderungen in der Einkaufshäufigkeit der auswärtigen Besucher in Arnsberg eingestellt haben.

- Im Gegensatz zur Arnsberger Befragung überwiegt im Rahmen der Umlandbefragung nicht der häufigere Einkauf gegenüber dem selteneren Besuch des Arnsberger Einzelhandels. Während 54 % der befragten Haushalte ein unverändertes Einkaufsverhalten angeben, liegen **die Nennungen für häufigere und seltenere Besuche mit 23 % gleich auf**.
- Insgesamt belegt dieses Ergebnis dennoch eine etwas bessere Einschätzung des Einkaufsstandortes als noch 2001, wo deutlich mehr Befragte angaben, seltener in Arnsberg einzukaufen (Rückgang um rund 10 %-Punkte).
- Als **Gründe für den häufigeren Besuch** von Arnsberg und speziell der Neheimer Innenstadt werden mit 29 % der Nennungen die **große Auswahl des Angebotes** angeführt. Auch die **Nähe der Einkaufsmöglichkeiten zum eigenen Arbeitsplatz in Arnsberg** wird mit 14 % am zweithäufigsten angeführt. Gleichauf positiv wird die Einkaufsatmosphäre des Zentrums gelobt. An vierter Stelle wird die Möglichkeit angeführt, den Einkauf mit sonstigen Erledigungen in Arnsberg zu verbinden.
- Gründe für den selteneren Einkauf in Arnsberg ist mit 31 % der Nennungen die bessere Auswahl an anderen Einkaufsstandorten. Danach folgen mit deutlich wenigeren Angaben die Kopplungsmöglichkeiten in sowie die bessere Erreichbarkeit von anderen Einkaufsstandorten (9 bzw. 10 % der Nennungen).

Einschätzung des Einkaufsstandortes Arnsberg

In einer letzten Frage galt es von den Haushalten im Arnsberger Umland zu erfahren, wie sie Arnsberg bzw. die Zentren betrachten und insgesamt bewerten.

- Hierbei erfährt der Einkaufsstandort Arnsberg ein **dickes Lob** von den befragten Umlandkommunen. **76 % der befragten Bürger belegen den Einkaufsstandort mit positiven Attributen**. Zu diesen zählen auf den ersten fünf Positionen:
  - gute / ausreichende Auswahl / Zufriedenheit mit dem Angebot (29 % der positiven Nennungen)
  - attraktive städtebauliche Gestaltung (21 %)
  - gute Einkaufsatmosphäre (14 %)
  - gute Erreichbarkeit (8 %)
  - übersichtliche / kompakte Struktur (7 %)
- Damit schneidet der Einkaufsstandort Arnsberg auch deutlich besser als noch im vorangegangenen Einzelhandelskonzept ab, in dem „nur“ 65 % der Befragten Arnsberg positiv bewerteten, 10 % neutral und immerhin ein Viertel negativ einschätzen.
- Heute liegt der kritische Anteil bei 10 % der befragten Haushalte, d.h. nur jeder 10. Bürger sieht Defizite im Angebot bzw. bewerten die Einzelhandelssituation heute schlechter als noch in den letzten Jahren.

- Zu den negativen Nennungen zählen die geringe Auswahl und eine grundsätzliche schlechte Einschätzung ohne weitere Konkretisierung der Gründe (jeweils 23 % der negativen Nennungen).

Damit unterstreicht insbesondere die letzte Frage neben den ebenfalls positiv zu bewertenden hohen Kaufkraftzuflüssen ein **grundsätzlich positives Image des Einkaufsstandortes Arnsberg**.

7 Zukünftige Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Arnsberg

Vor allem für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Stadt Arnsberg als Träger der kommunalen Planungshoheit sind entsprechende Aussagen als Bewertungsgrundlage wichtig.

Eine wesentliche Basis hierfür ist die Ermittlung der in Arnsberg bestehenden zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume. Diese stellen ein Bindeglied zwischen den empirischen Untersuchungen aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie der konzeptionellen Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts dar.

7.1 Allgemeine Aussagen zu absatzwirtschaftlichen Spielräumen

Die folgende Berechnung der absatzwirtschaftlichen Spielräume (und des daraus abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfs) für den Einzelhandel in Arnsberg bildet eine wichtige Entscheidungsbasis für Politik, Stadt und Einzelhandel. Eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen kann bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung zusätzliche Kaufkraft an den Einzelhandelsstandort Arnsberg binden.

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Arnsberg nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und gleichzeitig auch der Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur in Arnsberg insgesamt führen kann. Solche Entwicklungen, die sowohl generell als auch sortiments- und größenspezifisch den Zielen der Stadtentwicklung entgegen stehen, können anhand dieser Berechnungen ermittelt und ggf. planerisch unterbunden werden.

Sinn und Zweck der Berechnungen ist es jedoch nicht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen oder zusätzliche, die Verkaufsflächenpotenziale überschreitende Anbieter grundsätzlich auszuschließen. Vielmehr besitzen die einzelnen prognostizierten absatzwirtschaftlichen Spielräume einen **„Orientierungscharakter“**, der die Dimensionen verdeutlicht, in denen sich zukünftige Entwicklungen im Einzelhandel bewegen können, ohne zu grundlegenden Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der gewachsenen Strukturen beizutragen.

- Zu den **möglicherweise kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen in zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 24 a LEPro NRW und § 11(3) BauNVO oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen An-

gebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung dieser zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.

- Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente" zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Arnsberg führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels im Stadtgebiet beitragen.
- Bei weiteren **möglichen räumlichen Verlagerungsabsichten** bestehender Betriebe ist es in den konkreten, hier nicht darstellbaren Fällen notwendig, die betrieblichen Interessen den aufgezeigten Zielen der Einzelhandelsentwicklung gegenüberzustellen und gegen- und miteinander abzuwägen.
- Für bisher nicht vertretene **Spezialanbieter oder neuartige Anbieter** können sich darüber hinaus Entwicklungsspielräume abzeichnen, auch dann, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum ergibt.
- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die folgenden Aussagen sich im Wesentlichen auf größere Entwicklungen beziehen. Von den aufzuzeigenden Verkaufsflächenspielräumen **unbenommen sind qualitative Maßnahmen** zur Verbesserung der Attraktivität der Einzelhandelsbetriebe sowie kleinteilige Verkaufsflächenerweiterungen von weniger als 100 m².

Alle diese generellen Aussagen stehen jedoch unter der Prämisse, dass Vorhaben und Planungen mit den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vereinbar sind!

7.2 Parameter von absatzwirtschaftlichen Spielräumen bzw. zukünftigen Entwicklungsspielräumen

Bei der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume fließen folgende Parameter mit in die Berechnungen ein:

- Die **Angebotssituation** zum Erhebungszeitpunkt im Frühjahr 2009 unter Berücksichtigung bereits erfolgter bzw. absehbarer Entwicklungen.
- Die ermittelten ökonomischen Rahmenbedingungen in Arnsberg. Hierzu zählt zum einen die **Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft**, wobei hier inflationsbereinigt insgesamt ein nahezu gleich bleibendes Volumen zugrunde gelegt wurde. Daneben werden die berechneten **Kaufkraftbindungs- und Abschöpfungsquoten** ebenso berücksichtigt wie die Zuflüsse aus dem Umland.

- Zum anderen fließen die **aktuellen Umsätze** des Arnsberger Einzelhandels ebenso wie die errechneten **Zentralitätswerte** mit in die Berechnungen ein, die durch eine Gegenüberstellung der ermittelten Umsätze der bestehenden Arnsberger Einzelhandelsbetriebe und der lokal vorhandenen Kaufkraft unter Berücksichtigung verschiedener weiterer Einflussfaktoren und der lokalspezifischen Situation ermittelt wurden.
- Die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** in der Stadt Arnsberg für den kurzfristigen Betrachtungszeitraum bis 2013 und den mittelfristigen Zeithorizont bis 2018, die jeweils mit einem Einwohnerrückgang von rund 3,0 % bzw. 5,4 % verbunden sind und somit zu einem deutlichen Rückgang des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens der Bevölkerung führen.[15]

Wie in der Nachfrageanalyse dargestellt, errechnet sich für die Stadt Arnsberg eine Zentralitätskennziffer von rd. 1,0 über alle Warengruppen, d. h. der Umsatz der Arnsberger Einzelhandelsbetriebe liegt insgesamt im Schnitt des gesamtstädtischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens. Dieser Wert resultiert aus der regionalen Wettbewerbssituation im Arnsberger Umland und dabei insbesondere der Nahlage zum Oberzentrum Dortmund. Dabei sind die Zentralitätswerte in den verschiedenen Warengruppen sehr unterschiedlich, wobei insbesondere bei Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs die Attraktivität und überörtliche Ausstrahlungskraft des Angebots eine Rolle spielen.

Darüber hinaus werden auch qualitative Aspekte in die Bewertung der Verkaufsflächenspielräume mit eingestellt, da rein quantitative Ergebnisse nicht ausreichen der Situation in Arnsberg gerecht zu werden.

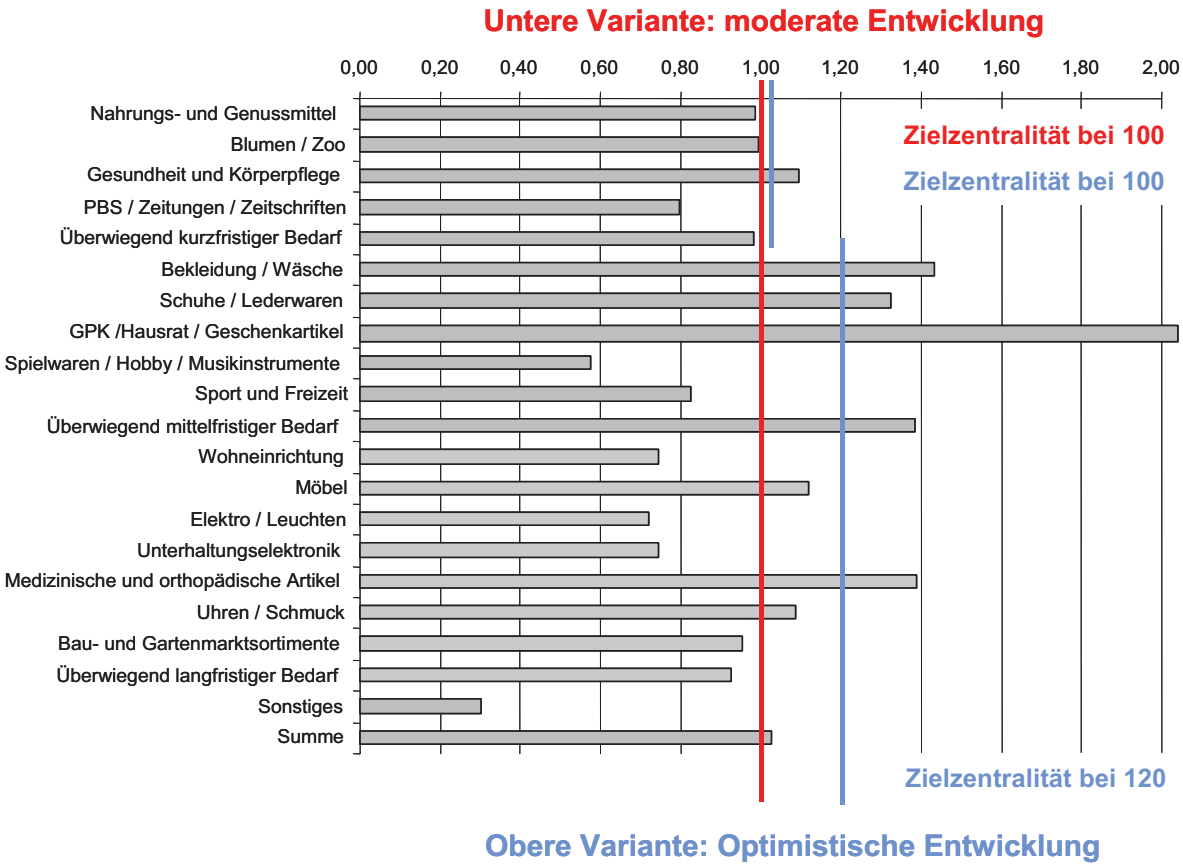
7.3 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Arnsberg

Auf Basis der beschriebenen Berechnungen und Prognosen wurden **zwei verschiedene Entwicklungsvarianten** betrachtet. In beiden Varianten wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung für den **Bereich der Grundversorgung** eine idealtypische **Zielzentralität von 100 %** angenommen. Diesen Annahmen liegen Überlegungen zur stärkeren Eigenbindung der Kaufkraft aufgrund einer besseren quantitativen Ausstattung zugrunde.

Hinsichtlich der **mittel- bis langfristigen Warengruppen** unterscheiden sich die beiden Entwicklungsvarianten voneinander. In einer **moderaten Entwicklungsvariante** wird analog zum Bereich des kurzfristigen Bedarfs eine Kaufkraftbindungsquote von 100 % angesetzt, die von einer alle Angebotsbereiche umfassenden Grundversorgung der Bevölkerung durch den Einzelhandel der Stadt ausgeht. In einer zweiten **optimistischen Entwicklungsvariante** wird für die Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs eine Zielzentralität von 120 angenommen, einen Wert, der für Städte mit einer vergleichbaren Einwohnerzahl nicht unüblich ist und eine Erhöhung der Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Arnsberg zugrunde legt.

[15] Quelle: Bevölkerungsprognose für die Stadt Arnsberg im Rahmen der Flächennutzungsplan-Aufstellung, Stichtag 31.12.2004, eigene Berechnungen

Abbildung 12: Zielzentralitäten der Entwicklungsvarianten *moderate und optimistische Entwicklung*



Quelle: eigene Darstellung

Unter diesen Annahmen ergibt sich in der Stadt Arnsberg über alle Warengruppen ein **potenzieller Verkaufsflächenbedarf, der einem Anteil von bis zu 10 % der bestehenden Verkaufsfläche in der optimistischen Variante sowie bis zu 5 % in der moderaten Variante entspricht.** Dieser verteilt sich jedoch sehr ungleich auf die einzelnen Warengruppen:

- Für die **Mehrheit der Hauptwarengruppen** wird in Arnsberg **kein nennenswerter absatzwirtschaftlicher Spielraum** ermittelt. Hintergrund sind die in Teilen bereits sehr hohen Zentralitätswerte, die unter anderem der Nahversorgung oder auch den zentrenrelevanten Sortimenten des überwiegend mittelfristigen Bedarfs eine bereits heute gute Versorgungssituation bescheinigen.

- In diesen Sortimentsbereichen ist eine Weiterentwicklung des Einzelhandels natürlich dennoch möglich, nur sollten mögliche Optimierungen des Angebotes unter der Maßgabe klarer räumlich-funktionaler Vorgaben ablaufen, die in den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes manifestiert sind.

- Bei den Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs, für die mit Ausnahme der Hauptwarengruppe PBS / Bücher / Zeitschriften / Zeitungen keine Potenziale festgestellt wurden, bedeutet dies insbesondere **strukturelle Maßnahmen**. Die **Bestandssicherung** mit der damit verbundenen Optimierung bestehender, momentan nicht marktgängig aufgestellter Betriebe steht dabei an erster Stelle. Mögliche Neuansiedlungen können

daneben unter der Maßgabe des Nachweises eines versorgungsstrukturellen Bedarfs und der siedlungsräumlichen Integration sinnvoll sein.

- Die Entwicklungsspielräume in der Warengruppe **PBS / Bücher / Zeitschriften / Zeitungen** können hinsichtlich der Sortimente Bücher und Papier- und Schreibwaren insbesondere für die **größeren Zentren der Stadt** genutzt werden.

Tabelle 24: Zusätzliche einzelhandelsspezifische absatzwirtschaftliche Spielräume in den einzelnen Warengruppen in den beiden betrachteten Varianten bis 2013 bzw. 2018

Warengruppe	Moderate Entwicklung		Optimistische Entwicklung	
	2013	2018	2013	2018
Nahrungs- und Genussmittel	-	-	-	-
Blumen / Zoo	-	-	-	-
Gesundheit und Körperpflege	-	-	-	-
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	+	+	+	+
Überwiegend kurzfristiger Bedarf				
Bekleidung / Wäsche	-	-	-	-
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	-
GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel	-	-	-	-
Spielwaren / Babyausstattung / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	+	+	++	++
Sportartikel / Fahrräder / Camping	+	+	++	++
Überwiegend mittelfristiger Bedarf				
Wohnungseinrichtungsbedarf	+	+	++	++
Möbel	-	-	-	-
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	+	+	++	++
Unterhaltungselektronik/ Musik/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation/ Foto	+	+	++	++
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-	-
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	-	-	+	+
Überwiegend langfristiger Bedarf				

Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte, Symbolik: + absatzwirtschaftliche Spielräume vorhanden, ++ hohe absatzwirtschaftliche Spielräume vorhanden, - keine absatzwirtschaftlichen Spielräume vorhanden

- Die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** bilden in Arnsberg einen wichtigen Bestandteil der mittelzentralen Angebotsstruktur. Jedoch ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Angebotsausstattung und der hohen Zentralitätswerte und Bindungsquoten nur für einzelne Sortimente noch rechnerische Entwicklungsspielräume. Diese konnten für die Warengruppen **Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente** ebenso festgestellt werden wie für den Bereich **Sportartikel / Fahrräder / Camping**.

- Weitere Potenziale bei den überwiegend zentrenrelevanten Warengruppen bestehen für den Bereich **Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten** sowie **Unterhaltungselektronik**. Thematisch werden insbesondere Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik vielfach zusammen angeboten, so dass unter Ausnutzung der in der optimistischen Variante umfangreichen Entwicklungsspielräume die Ansiedlung eines marktgängigen Unterhaltungselektronikfachmarktes realistisch erscheint.

- Aber auch für die zentrenrelevanten Warengruppen ohne rechnerische Entwicklungsspielräume ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Ergänzung des Bestandes anzustreben, die Erweiterungen im üblichen Rahmen durchaus beinhaltet. Hier kann grundsätzlich ein absatzwirtschaftlicher Verdrängungswettbewerb in Kauf genommen werden, wenn neue Angebote zu einer Attraktivierung der Angebotsstruktur beitragen, beispielsweise durch eine qualitative Verbesserung oder räumliche Konzentration des Angebots. Der **Vorrangstandort** für solche Angebotserweiterungen ist in jedem Fall der Hauptgeschäftsbereich in der Neheimer **Innenstadt**, da dieser den Haupteinzelhandelsstandort der Stadt mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie des z.T. auch regionalen Einzugsgebiets darstellt.

- Unter den **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe** weisen die Branchen Wohneinrichtung in beiden Varianten sowie **Bau- und Gartenmarktsortiment** in der optimistischen Variante Verkaufsflächenpotenziale auf, die hinsichtlich einer Optimierung der bestehenden Angebotssituation verwendet werden können. Der Umfang der ermittelten Spielräume ermöglicht mit Blick auf die zuletzt genannte Warengruppe theoretisch eine Neuansiedlung eines Bau-, Garten- oder Pflanzenmarktes im Stadtgebiet.

Grundsätzlich gilt, dass dringende Empfehlungen zur Ansiedlung neuer großflächiger Anbieter – mit o.g. Ausnahmen – nicht bestehen. Entsprechende Anfragen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben sollen dadurch aber nicht ausgeschlossen sein. Entscheidend ist, solche **Vorhaben nach Lage, Art und Maß und der daraus resultierenden Verträglichkeit** mit der örtlichen Einzelhandelssituation **zu beurteilen**. Ein übergeordnetes Leitmotiv der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte daher weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Sicherung und Verbesserung der Angebotssituation sein.

8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnsberg

Die differenzierte einzelhandelsrelevante und städtebauliche Analyse, Betrachtungen zu Entwicklungsspielräumen sowie die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen für die Stadt Arnsberg stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in Arnsberg dar. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, den Einzelhandelsstandort Arnsberg im Hinblick auf seine kommunale und regionale Versorgungsaufgabe zu sichern und zu stärken. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf die einzelnen Zentren (Haupt-, Neben-, Grund- und Nahversorgungszentren) zu bewahren bzw. weiter zu profilieren, eine weitgehend flächendeckende Grundversorgung zu sichern und zu stärken und funktionale Ergänzungsstandorte zu ermöglichen.

Dazu dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnsberg mit seinen konzeptionellen Bausteinen:

- den übergeordneten Zielen,
- der Standortstruktur,
- seinen Grundsätzen zur Umsetzung und
- der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und
- den planungsrechtlichen Empfehlungen (insbesondere Arnsberger Sortimentsliste).

8.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Arnsberg

Die übergeordneten zukünftigen Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Arnsberg leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt sowie den daraus resultierenden Bewertungen und allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Auf dieser Grundlage sind Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt zu definieren, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

Bereits in der Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 2001 wurde ein Leitbild zur (Stadtteil-) Zentren und Handelsentwicklung[16] entwickelt, das aufgrund der dynamischen Veränderungen in der Zwischenzeit (insb. Einzelhandelsausbau in Neheim, Rechtsprechung) in Teilen nicht mehr zutreffend ist. Im Einzelnen wurden damals die folgenden Ziele fixiert:

- Ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung der Gesamtstadt und insbesondere ihrer einzelnen Stadtteilzentren Alt-Arnsberg, Neheim, Hüsten und Oeventrop
- Sicherung und Ausbau der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten, Zentralität sowie Funktionsfähigkeit der Zentren

[16] Junker und Kruse: Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept für die Stadt Arnsberg, März 2001, S.224ff

- Räumliche Konzentration zentrenrelevanter Sortimente auf die Zentren
- Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente nur mit Blick auf die Randsortimente und städtebauliche Verträglichkeit
- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung
- Funktions- und Arbeitsteilung zwischen den Zentren
- Sicherung bestimmter Schwerpunktfunktionen in den Stadtteilzentren Neheim und Alt-Arnsberg sowie im Nahversorgungszentrum Hüsten und dem Grundversorgungszentrum Oeventrop

Die in den letzten Jahren erfolgte, überwiegend positiv zu bewertende Entwicklung der Neheimer Innenstadt hinsichtlich des vergrößerten Einzelhandelsangebots und damit verbunden der Angebotsvielfalt führt in Kombination zu den veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen heute zu einer anderen Einschätzung der Standorthierarchie in Arnsberg.
Insbesondere der neue § 24 a LEPro NRW bedingt die notwendige Differenzierung der städtischen Zentren in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren. Damit verbunden sind veränderte Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Zentralität und Funktionsfähigkeit der unterschiedlichen Zentren, die dem Versorgungsauftrag entsprechend angepasst werden müssen.[17]

Insgesamt wird als übergeordnetes Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Arnsberg die **Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Arnsberg** formuliert.

- Die **Attraktivität eines Einkaufsstandortes** bestimmt sich in erster Linie durch **die Quantität des Einzelhandelsangebotes** (Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche) und seine **qualitative Zusammensetzung** (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenzuordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Arnsberg attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss daher sein, eine Vielfalt (im oben genannten Sinne) für die Stadt Arnsberg zu erlangen bzw. zu sichern. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Entwicklung in den einzelnen Bereichen gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So bekommt das künftige **Hauptzentrum – die Neheimer Innenstadt –** nicht nur eine zentrale Bedeutung für den Einzelhandel, sondern für weitere innerstädtische Funktionen. Die Empfehlungen des Gutachtens aus dem Jahre 2001 gelten dabei fort. So sollen dem Neheimer Zentrum neben Einzelhandel insbesondere die Schwerpunktfunktionen Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit sowie Wohnen vorgehalten werden (vgl. hierzu auch Kapitel 8.4.1 bis 8.4.5). Andere ebenfalls üblicherweise dem Hauptzentrum einer Stadt zugeteilte Funktionen wie u.a. Kultur oder Verwaltung sind, der historischen Stadt- und Zentrenentwicklung folgend, (traditionsgemäß) dem Nebenzentrum in Alt-Arnsberg zugeteilt. Die Entwicklung des Hauptzentrums sowie der Neben- und Nahversorgungszentren ist entsprechend der ihnen zuerkannten Versorgungsaufgabe zu lenken. Daneben ist es Aufgabe der übrigen Einzelhandelsstandorte, die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen funktional zu ergänzen.

[17] Die im Einzelhandelskonzept von 2001 festgelegten Schwerpunktfunktionen wurden im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP 2003) aufgegriffen und fixiert. In Teilen ergeben sich im Vergleich zu den aktuellen Ausführungen Abweichungen, die im Anhang im Kapitel „Zentrenstruktur des STEP 2003 und Zentrale Versorgungsbereiche u.a. im Sinne von § 24 a LEPro NRW“ kommentiert werden.

- **Aus landesplanerischer Sicht** sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Arnsberg dabei – neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung – auch die Aufgabe zu, verschiedene Versorgungsfunktionen für das Umland mit zu übernehmen. Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auf diese Funktion Rücksicht nehmen, um so eine Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Arnsberg zu gewährleisten.
- **Die Neheimer Innenstadt ist als Hauptgeschäftszentrum (Hauptzentrum im Sinne § 24 a LEPro NRW) der Stadt zu sichern und in ihrer Funktionsvielfalt zu stärken.** Das Hauptgeschäftszentrum besitzt mit seinen über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische, aber auch die überörtliche Versorgung der Bevölkerung. Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum gelegt werden. Dieser Standort genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Arnsberger Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung anpassen.
- **Die Sicherung und der Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Stadtteilzentren (als Nebenzentren im Sinne von § 24 a LEPro NRW) und ergänzende Grund- und Nahversorgungszentren (als Nahversorgungszentren im Sinne von § 24 a LEPro NRW) sowie Nahversorgungsstandorte sind anzustreben.** In Ergänzung zum überörtlich ausgerichteten Einzelhandelsangebot im Hauptgeschäftszentrum in der Neheimer Innenstadt wird die Versorgung der Arnsberger Bevölkerung durch weitere leistungsfähige Einzelhandelszentren und –standorte gewährleistet, deren Versorgungsauftrag überwiegend auf die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichtet ist. Dabei ist ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes; häufig bilden Lebensmittelanbieter in Nebenzentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Ziels erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Arnsberger Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten.
- **Die funktional gegliederte Versorgungsstruktur ist langfristig zu sichern und – wo erforderlich – zu stärken.** Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des Einzelhandels- und Nutzungsangebotes, die seiner jeweiligen Versorgungsfunktion entspricht. Die einzelnen Zentren der Stadt Arnsberg sind dabei in eine hierarchische Ordnung gemäß ihrer Versorgungsaufgabe einzuordnen. Eine Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb (in erster Linie in Arnsberg) zur Folge.

- **Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen**. Dies bedeutet, dass zukünftige Veränderungen an den Ergänzungsstandorten im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgen sollen. Voraussetzung hierfür sind zentrenverträgliche Einzelhandelsansiedlungen. In Einzelfällen können zu diesem Zweck städtebauliche Verträglichkeitsanalysen erforderlich sein.
- **Planungs- und Investitionssicherheit für den bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel ist anzustreben.** Bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune wird der bestehende Einzelhandel nach wie vor zu oft nur unzureichend in die entsprechenden Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der vorhandene Bestand, der die Attraktivität und Ausstrahlungskraft eines Einkaufsstandortes im Wesentlichen bestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege eine Integration bzw. Verknüpfung von Einzelhandelsentwicklungen in bzw. mit bestehenden Strukturen bei künftigen Planungen zu berücksichtigen ist.
- Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten **jene Planungen und Entwicklungsvorstellungen, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, ausgeschlossen werden**.
- **Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d.h. einer langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels.** Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann nur durch klare, räumlich-funktionale Zuordnungen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolgen. Dafür ist eine verbesserte Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine Ergänzung der Angebote anstrebt.

8.2 Zukünftige Standortstruktur in der Stadt Arnsberg

Auf Grundlage der durchgeführten Analyse und im Sinne einer räumlich-funktionalen Gliederung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Arnsberg[18] sowie unter Berücksichtigung der vorstehend formulierten stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen wurde das künftige räumlich-funktionale Standortkonzept entwickelt. Die Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche Arnsbergs wurde dabei maßgeblich durch

- quantitative Kriterien (z.B. Verkaufsflächenbestand bzw. Orientierungswerte zur Flächenausstattung, Branchenmix-Einzelhandel, Anzahl Dienstleister) und
- qualitative Aspekte (z.B. Angebotsqualität, Einzelhandelsvertriebsformen, Ausstattung mit öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, Dienstleistungs-, Freizeit- und Gastronomieangebot).

beeinflusst.

Neben einer Vielzahl klar anhand der aufgeführten Kriterien zu identifizierender Einzelhandelszentren existieren in Arnsberg verschiedene kleine Nahversorgungsstandorte mit zentrenähnlichen Strukturen bzw. Ansätzen, deren Einstufung in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt im Rahmen der Erstellung des Konzeptes rege diskutiert wurden. Im projektbegleitenden Arbeitskreis ebenso wie in den Bezirksausschüssen der Stadtteile wurde insbesondere die Einstufung der Nahversorgungszentren kontrovers diskutiert, da sie – sofern sie als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB (Novelle 2007) sowie § 11 Abs. 3 BauNVO eingeordnet werden – einen besonderen Schutzstatus besitzen. Knackpunkt der Diskussionen waren entweder in Abgrenzung oder auch in Übereinstimmung hierzu bestimmte Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel 5.3.6), die aus fachlicher Sicht als solitäre Versorgungsstandorte und nicht als Zentren eingestuft wurden. Aus Sicht der politischen Vertreter der Stadt entsprechen diese Standorte aufgrund ihrer Versorgungs- und Identifikationsbedeutung für die umliegende Wohnbevölkerung jedoch einem „Zentrum" für den jeweiligen Stadtteil bzw. das umliegende Wohngebiet. Zur Abgrenzung dieser „Grenzfälle" zu den Nah- und Grundversorgungszentren der Stadt wurde deshalb eine neue Standortkategorie eingeführt, welche zwischen der Ebene der solitären Versorgungsstandorte (städtebaulich integrierte Einzelbetriebe) und dem Nahversorgungszentrum als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen ist und der gegenwärtigen, gewachsenen besonderen Situation in den insbesondere dörflich strukturierten Stadtteilen der Stadt Arnsberg gerecht wird. Folgende Merkmale wurden für die Unterscheidung angesetzt:

Übergeordnete Kriterien zur Bestimmung ***zentraler Versorgungsbereiche*** (insb. Haupt- und Nebenzentren i.S.d. § 24 a LEPro NRW):

- Konzentration zentrenbedeutsamer Funktionen

[18] Im Sinne des Leitbildes zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Arnsberg ist der Einzelhandel unter Berücksichtigung von Sortiments- und Größenstrukturen sowie zukünftiger ökonomischer Rahmenbedingungen, entsprechend einer räumlich-funktionalen Gliederung (Zentrenhierarchie, Standortstruktur), auf ausgewählte Standorte im Arnsberger Stadtgebiet zu lenken bzw. zu konzentrieren.

- Multifunktionalität
  (Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur, Freizeit usw.)
- Städtebauliche und gestalterische Einheit

Anhand dieser Kriterien konnten fünf zentrale Versorgungsbereiche bestimmt werden. Unter diesen befindet sich ein Nahversorgungszentrum im Stadtteil Vosswinkel. Im Gegensatz hierzu werden sieben weitere Standorte als ***besondere Nahversorgungsstandorte*** anhand der folgenden Kriterien eingestuft:

- Eingeschränktes nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot
- Eingeschränkte Multifunktionalität
- z.T. eingeschränkter städtebaulicher Zusammenhang
- jedoch hohe Bedeutung für die umliegende Bevölkerung
  (Ortsmittelpunkt, „ gefühltes Zentrum“)

Zu diesen Standorten zählen Bergheim (Jibi-Markt), Moosfelde (Quartierszentrum), Müggenberg / Im Rusch (Scharnhorststraße)[19] sowie die Dörfer Herdringen, Holzen, Bruchhausen und Müschede.

Weiterer Diskussionspunkt war die Einführung eines drei- oder vierstufigen Zentrensystems. Die fünf letztendlich identifizierten Zentren Neheimer Innenstadt, Alt-Arnsberger Innenstadt, Zentrum Hüsten, Zentrum Oeventrop sowie das Zentrum in Vosswinkel besitzen sehr unterschiedliche Ausgangsbedingungen und Größenordnungen. Insbesondere die zunächst als Stadtteilzentren bzw. Nebenzentren gemäß § 24 a LEPro NRW eingestuften Zentren in Alt-Arnsberg (rund 9.700 m² Verkaufsfläche), Hüsten (rund 5.000 m² Verkaufsfläche) und Oeventrop (rund 1.500 m² Verkaufsfläche) sind hinsichtlich Ausstattungsgrad und Versorgungsauftrag nicht vergleichbar. Vor diesem Hintergrund wurde die zunächst, auch im Vorgängergutachten aus dem Jahr 2001 vorgegebene dreistufige Zentrenhierarchie zugunsten eines **vierstufigen Systems** aufgegeben. Hiermit wurden zudem den im Stadtentwicklungsprogramm 2003 vorgenommenen Aussagen zu den verschiedenen Zentren Rechnung getragen. Dem Zentrum in Oeventrop wird im diesem Zusammenhang die Grundversorgungsfunktion übertragen; in der Folge wird dem Grundversorgungszentrum kein Verflechtungsbereich zugeordnet (vgl. im Anhang „Zentrenstruktur des STEP 2003 und Zentrale Versorgungsbereiche u.a. im Sinne von § 24 a LEPro NRW“).

Die nun vierstufig gegliederten Zentren sollen sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots dahingehend unterscheiden, dass das Zentrum der Stufe I (Hauptzentrum) für die gesamte Stadt und z.T. für die Region von Bedeutung ist, die Zentren des Typs II (Stadtteilzentrum) auf teilstädtischer Ebene und ggf. noch darüber hinaus wirken, das Zentrum der Stufe III (Grundversorgungszentrum) der Versorgung auf Stadtteilebene dienen und das Zentrum der Stufe IV (Nahversorgungszentrum) die wohnortnahe Versorgung des täglichen Bedarfs und somit unmittelbar umliegender Wohnsiedlungsbereiche übernehmen.

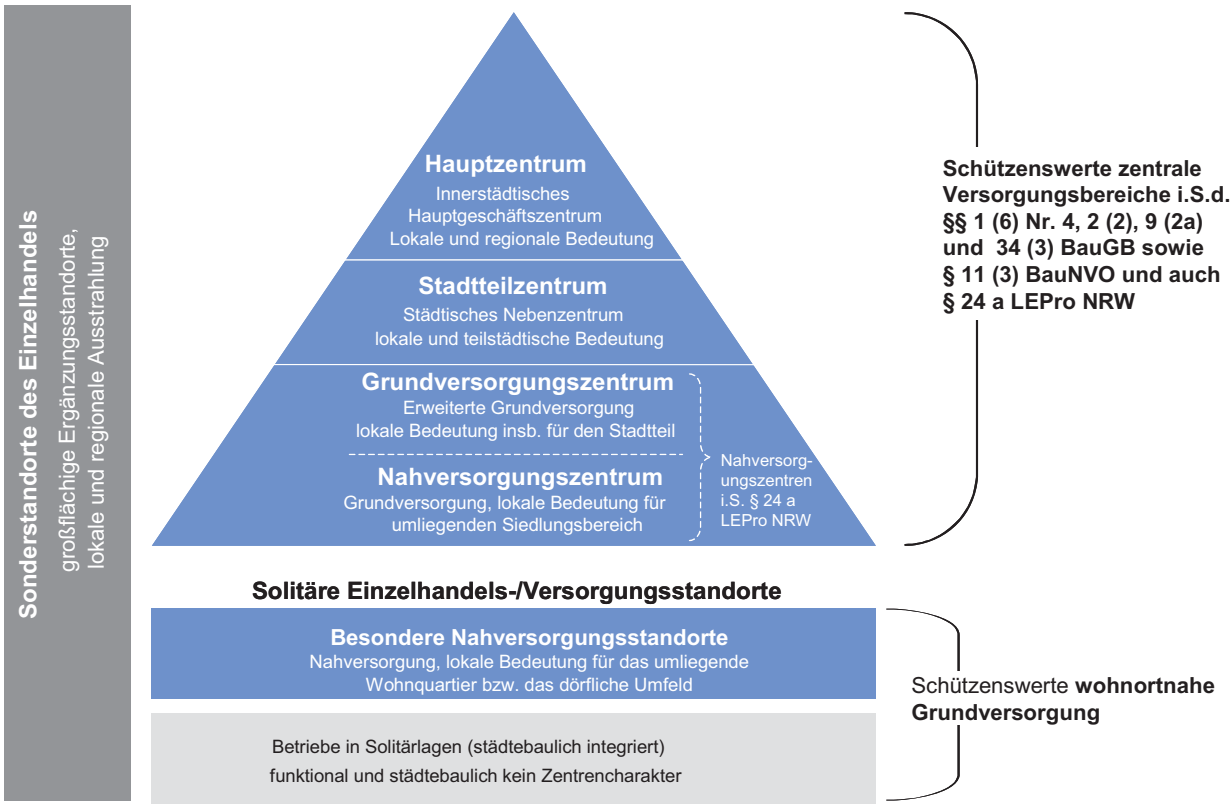
[19] Die Entwicklung der Standorte Moosfelde und Müggenberg / Im Rusch wurden im Rahmen der Erstellung des Gutachtens ausführlich diskutiert (vgl. auch Kapitel 8.5). Hier findet sich jeweils ein leerstehender ehemaliger Lebensmittelmarkt, dessen Reaktivierung zur Optimierung der Nahversorgung anzustreben ist. In Zusammenspiel mit den übrigen vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen vor Ort können sie ebenso wie die Dörfer auch eine Funktion als besonderer Nahversorgungsstandort übernehmen.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sein soll. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Neben den Zentren sind bedeutende Nahversorgungsstandorte und solitäre (Nah-) Versorgungsstandorte ebenso wie die überwiegend autokundenorientierten Sonderstandorte des überwiegend großflächigen Einzelhandels als Bestandteile des Zentrenkonzepts herausgestellt worden (vgl. Abbildung 13 und Tabelle 25).

Alle unterschiedlichen Zentrentypen (Haupt-, Stadtteil, Grund- und Nahversorgungszentrum) übernehmen als **zentrale Versorgungsbereiche** eine wichtige Versorgungsfunktion im jeweils zugeordneten Versorgungsbereich, so dass sie als **schützenswerte Bereiche** i.S.d. §§ 2 Abs. 2, § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 34 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB (Novelle 2007) sowie § 11 Abs. 3 BauNVO und § 24 a LEPro NRW einzustufen sind. Die **besonderen Nahversorgungs-** und **solitären Versorgungsstandorte**, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sind und demnach nicht unter das „Schutzregime" der neuen rechtlichen Grundlagen (insbesondere §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB) fallen, sind dennoch – als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – **als bedeutendes Abwägungskriterium** für die zukünftige städtebauliche Steuerung und baurechtliche Genehmigung von Einzelhandelsplanvorhaben heranzuziehen und das sowohl innerhalb der Stadt Arnsberg als auch bei Planvorhaben in den Nachbarkommunen.

Abbildung 13: Modell Zentren- und Standorthierarchie in der Stadt Arnsberg



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 25: Zukünftige Zentrenhierarchie der Stadt Arnsberg

Zentraler Versorgungsbereich	Hierarchiestufe im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	Hierarchiestufe nach § 24 a LEPro NRW	Versorgungsfunktion für:
Neheim	Hauptgeschäftszentrum	Hauptzentrum	Gesamtstadt Arnsberg und i.T. für die Region
Arnsberg	Stadtteilzentrum	Nebenzentrum	Alt-Arnsberg, Niedereimer, Rumbeck, Uentrop, Wennigloh, Breitenbruch, Oeventrop
Hüsten	Stadtteilzentrum	Nebenzentrum	Hüsten, Bruchhausen, Herdringen, Müschede, Holzen
Oeventrop	Grundversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum	Oeventrop
Voßwinkel	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum	Voßwinkel

Quelle: Eigene Darstellung

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere Kriterien definieren:

Zentrentyp A – Hauptgeschäftszentrum (Hauptzentrum i.S. § 24 a LEPro NRW)

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes sind im Vergleich zu den anderen Zentrentypen deutlich größer.

Das Einzelhandelsangebot des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Arnsbergs. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot umfasst sämtliche zentrenrelevanten Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Hauptzentrum im Vergleich zu den anderen Zentren führend.

Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituation, Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bereich
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Zentrum Typ B – Stadtteilzentrum (Nebenzentrum i.S. § 24 a LEPro NRW)

Dem Hauptgeschäftszentrum nachgeordnet ist das Stadtteilzentrum. Im Gegensatz zum Hauptzentrum Innenstadt hat dieses eine geringere Versorgungsbedeutung und einen kleineren Einzugsbereich. Entsprechend sind Angebotsart und -umfang geringer. Das Zentrum erfüllt eine über den Stadtteil hinausgehende Funktion und verfügt daher über eine hohe Angebotsrelevanz. Kennzeichnend sind vor allem folgende Merkmale:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich - teilweise in einzelnen Segmenten Wettbewerbssituation, Schwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Segment
- breit gefächertes, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (z.B. Reisebüros, Gastronomie etc.).

In diesem Zentrum werden i.d.R. sämtliche Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung städtischer Teilbereiche dienen. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote liegt überwiegend im mittelfristigen Bedarfsbereich und ist in der Regel geprägt von einem starken und ausdifferenzierten Nahversorgungsangebot.

Zentrum Typ C – Grundversorgungszentrum (Nahversorgungszentrum i.S. § 24 a LEPro NRW)

Der Zentrentyp C übernimmt eine Versorgungsfunktion für den umliegenden Stadtteil. Gegenüber den vorher beschriebenen Zentrentypen weist dieser ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Folgende Kriterien sind kennzeichnend:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- i.d.R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend,
- einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Reisebüros, Gastronomie etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.

Zentrum Typ D – Nahversorgungszentrum (i.S. § 24 a LEPro NRW)

Bei dem Zentrum des Typs D handelt es sich um ein lokales Versorgungszentren, das überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dient. Vorrangig dient dieses Zentrum der täglichen Versorgung für die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und weist ein deutlich auf die Grundversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot auf. Nahversorgungszentren zeichnen sich aus durch:

- ein weitgehend vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit nur teilweise vorliegender Wettbewerbssituation in diesem Bereich,
- vereinzelte Angebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich mit nur wenigen Hauptwarengruppen (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente) und
- einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, i.d.R. ohne Wettbewerbssituation.

Häufig bestehen diese Nahversorgungszentren aus wenigen Einzelhandelsbetrieben, die sich im räumlichen Zusammenhang zu einem Magnetbetrieb, dessen Hauptangebotssegment im kurzfristigen Bedarfsbereich (z.B. Lebensmittelmarkt) liegt, angesiedelt haben. Nur einige wenige Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Bild eines Zentrums dieser Kategorie.

Besondere Nahversorgungsstandorte

Ähnlich wie ein Nahversorgungszentrum ist ein besonderer Nahversorgungsstandort überwiegend auf die wohnortnahe Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet. Im Gegensatz zu einem Nahversorgungszentrum sind die entsprechenden Kriterien jedoch nicht vollständig ausgebildet.

- nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot zumeist beschränkt auf einen Anbieter
- Multifunktionalität nicht bzw. rudimentär vorhanden
- eingeschränkter städtebaulicher Zusammenhang
- jedoch hohe Bedeutung für die umliegende Bevölkerung (Ortsmittelpunkt, „ gefühltes Zentrum“)

So ist es beispielsweise möglich, dass ein breiteres nahversorgungsrelevantes Angebot mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten oder auch öffentlichen Einrichtungen vorhanden ist, diese Betriebe aber nicht in einem baulichen Zusammenhand, sondern räumlich verstreut liegen (z.B. wie in Herdringen). Möglich ist als anderes Beispiel auch, dass ein Standort eine Funktion als Quartiersmittelpunkt übernimmt, dabei aber ein lückenhaftes und zu kleines Angebot vorweist (z.B. in Moosfelde).

Solitäre Versorgungsstandorte

Es handelt sich um Nahversorgungsstandorte in solitärer, jedoch städtebaulich integrierter Lage, die in der Regel nur durch einen Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder Discounter) geprägt sind. Selten wird der Anbieter durch einzelne kleinteilige und auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtete Angebote ergänzt. In Abgrenzung zu den Nahversorgungszentren und auch zu den besonderen Nahversorgungsstandorten liegt keine Angebotsvielfalt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Warengruppen vor. Die solitären Versorgungsstandorte dienen der täglichen Versorgung für die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

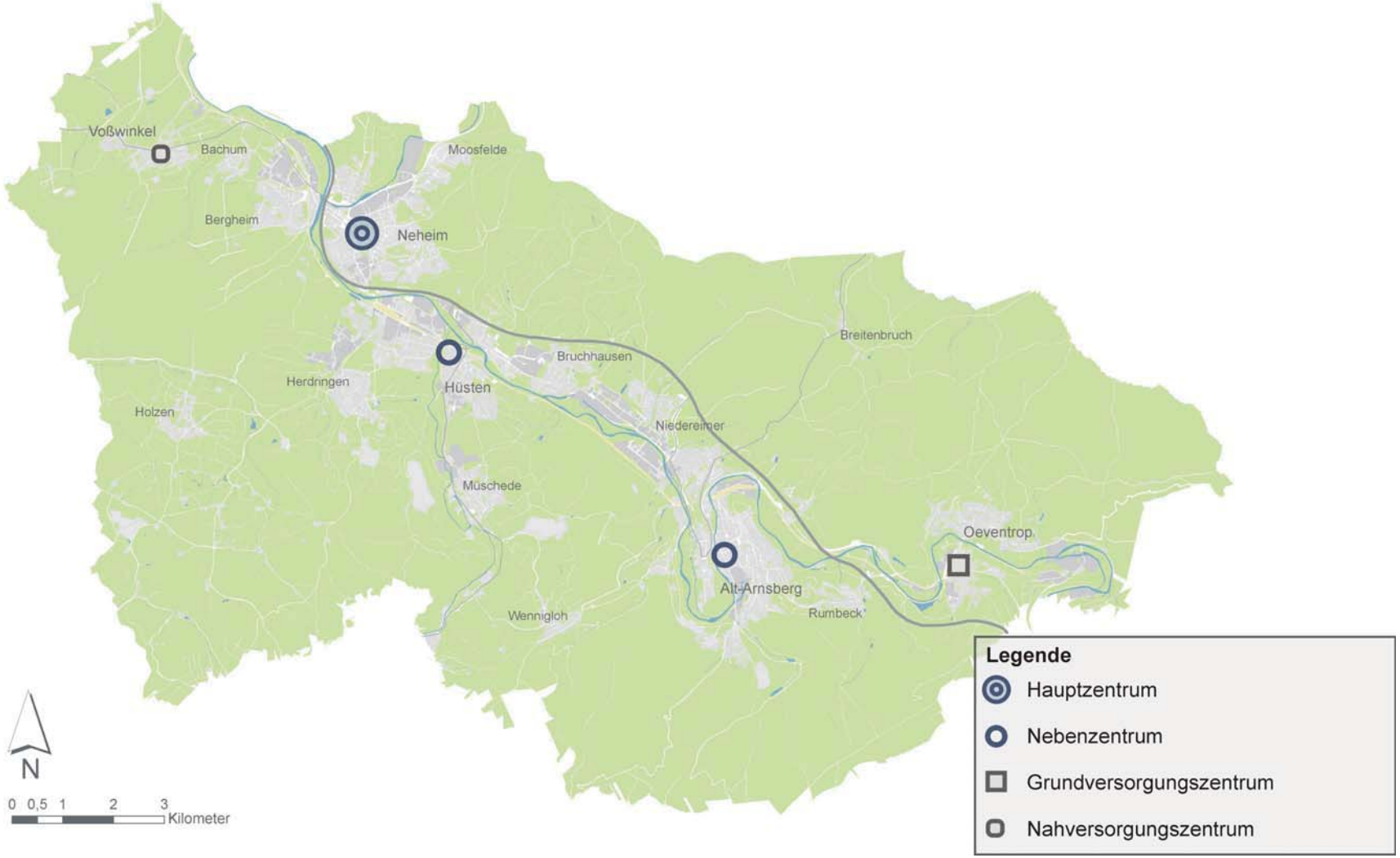
Die Erhaltung der, die Zentren der Stadt ergänzenden Nahversorgungsstandorte ist von hoher Wichtigkeit, da sie für Bevölkerungsgruppen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, eine wichtige, auch Pkw-unabhängige Versorgungsmöglichkeit bieten. Zudem schließen sie – als unterste Hierarchiestufe der Nahversorgung im Stadtgebiet (solitärer Versorgungsstandort bis Hauptzentrum) – das nahversorgungsrelevante Versorgungsnetz. Die Sicherung und ggf. Weiterentwicklung (z.B. durch die marktfähige Anpassung der Verkaufsfläche) der solitären Versorgungsstandorte und der besonderen Nahversorgungsstandorte ist unter Berücksichtigung der Bevölkerung im Nahbereich anzustreben.

Sonderstandorte

Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte mit häufig großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Weiteres Kennzeichnen der Sonderstandorte ist eine zumeist autokundenorientierte Lage und somit die dezentrale Zuordnung zu den Siedlungsgebieten einer Stadt. Oftmals sind Sonderstandorte durch das Vorhandensein von Fachmärkten als vorherrschenden Betriebstypus („Fachmarktstandorte") geprägt. Häufig sind die sog. Sonderstandorte durch Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte) gekennzeichnet. Es gibt aber auch Sonderstandorte mit einer überwiegend nahversorgungsrelevanten Angebotsstruktur, die jedoch aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht als Fehlentwicklungen einzustufen sind. Beide Sonderstandorttypen übernehmen i.d.R. eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet oder bestimmte Stadträume.
In Arnsberg existieren mehrere Sonderstandorte, die den kritisch zu bewertenden Einzelhandelsstandorten mit nahversorgungsrelevanten Angebotsbausteinen zuzuordnen sind. Diese werden im Rahmen des zukünftigen Standort- und Zentrensystems nicht weiter hinsichtlich einer Einzelhandelsentwicklung gefördert und sind auch entsprechend § 24 a Abs. 5 LEPro NRW nur im Bestand zu sichern.

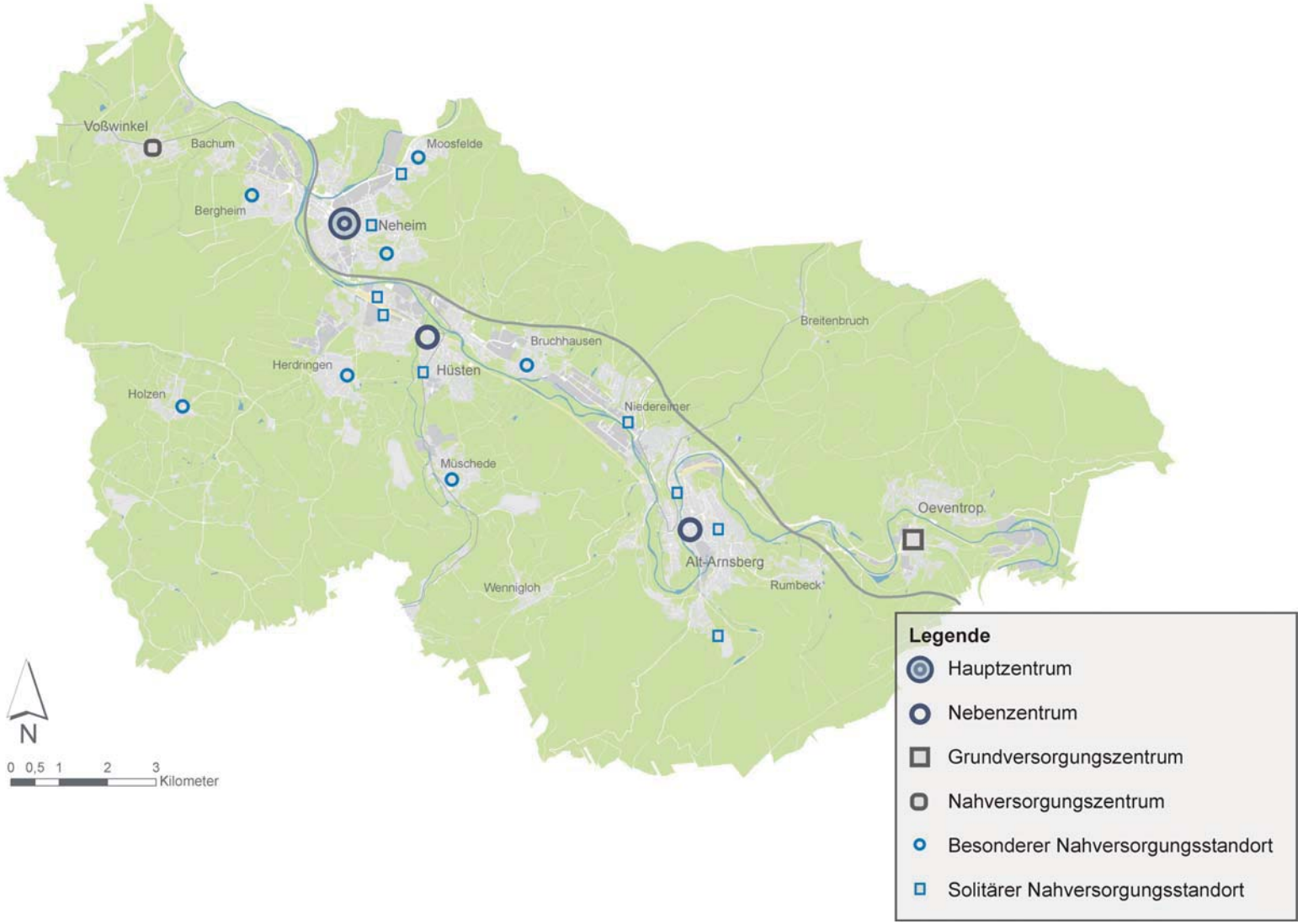
Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen für die Stadt Arnsberg das nachfolgende Zentren- und Standortkonzept.

Karte 9: Zukünftige Zentrenstruktur in Arnsberg



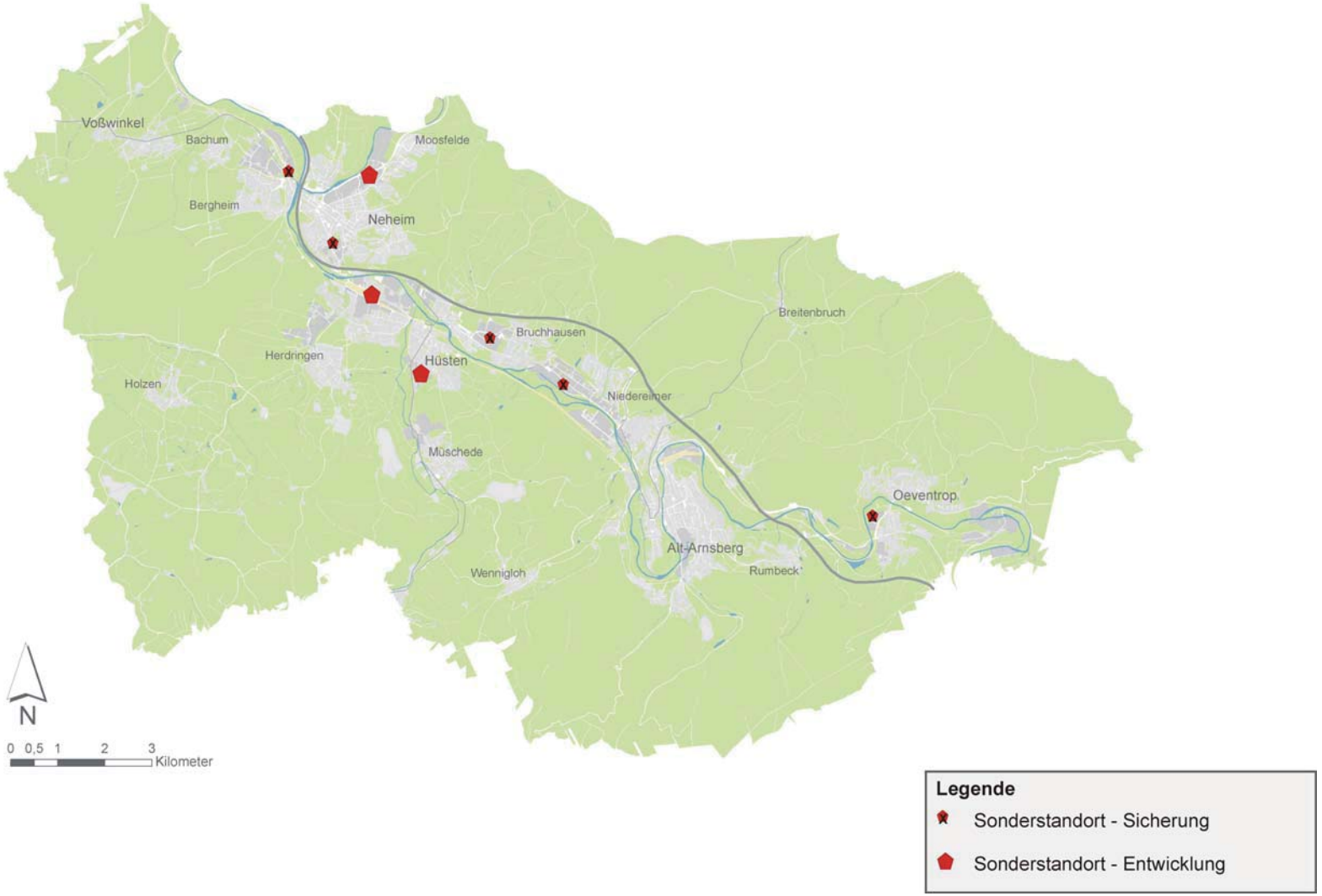
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Arnsberg

Karte 10: Zukünftige Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Arnsberg



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Arnsberg

Karte 11: Zukünftiges Sonderstandortemodell in Arnsberg



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Arnsberg

8.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche, unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnsberg, dient als **unentbehrliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen (u.a. i.S.v. § 2 Absatz 2 BauGB, § 9 Absatz 2a BauGB und § 34 Absatz 3 BauGB sowie § 24a LEPro NRW bzw. EHE NRW) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Zentrale Versorgungsbereichen sind – u.a. laut einem Urteil des OVG Münster vom 11. Dezember 2006 (Az.: 7 A 964/05, S.25f) zum § 34 (3) BauGB, bestätigt durch das Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 11. Oktober 2007 (BVerwG 4 C 7.07) und übernommen in den Einzelhandelserlass NRW – „[...] **räumlich abgrenzbare Bereiche** einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich" setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die **Versorgung der Einwohner** der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teiles des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind."

„Zentral" sind Versorgungsbereiche nicht nur dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. Vielmehr können auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein. Der Zusatz „zentral" geht über die Bedeutung des Wortteils Versorgungs"bereich" hinaus, so dass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen Versorgungsbereich" macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Dies ist zu bejahen, wenn die Gesamtheit des auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich auf Grund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen.[20]

[20] vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2007

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnsberg sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Wichtige Abgrenzungskriterien sind dabei

funktionale Kriterien, wie

- Einzelhandelsdichte
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

und städtebauliche Kriterien, wie

- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und –präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen können dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen werden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisungen können z.B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen oder zurückbleiben.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist dabei nicht als planerische „Abgrenzungsübung" zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen.

Dabei sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen, Umnutzung vorhandener Flächen/Immobilien etc.) zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck können sogenannte Potenzialflächen ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung/Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung/Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

Die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Arnsberg werden mit ihren Ausstattungsmerkmalen, Abgrenzungs- und Handlungsempfehlungen im Folgenden dargestellt. Die Begründung zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurde im Rahmen der FNP-Neuaufstellung der Stadt Arnsberg und der Offenlage der zentralen Versorgungsbereiche, die im April 2009 erfolgte, in einem zusätzlichem Expose zum vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept veröffentlicht. Das Expose befindet sich im Anhang dieses Gutachtens.

8.4 Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche in Arnsberg

8.4.1 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Neheim

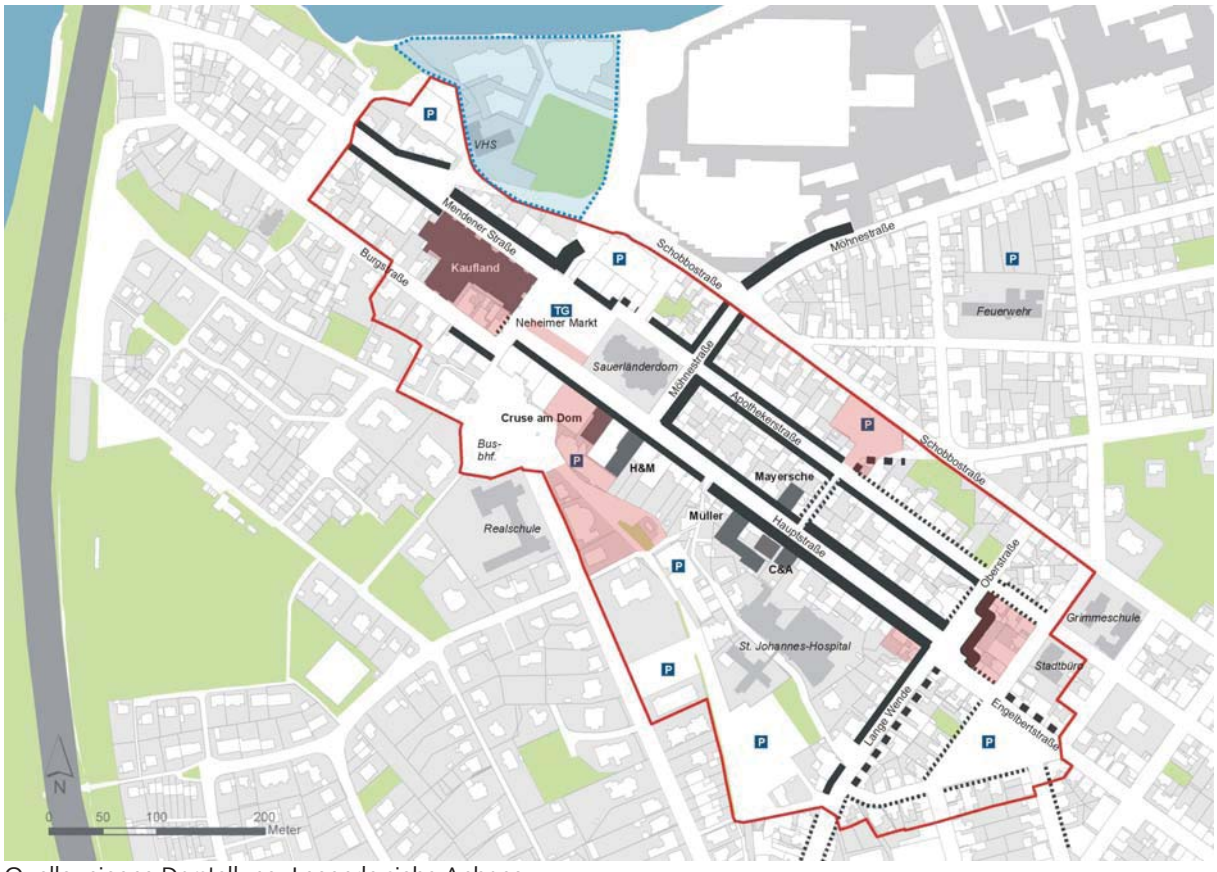
Lage	▪ Stadtteil Neheim ▪ Ausdehnung zwischen Gransauplatz im Westen und Engelbertplatz im Osten (rd. 800 m), Schobbostraße im Norden und Goethestraße im Süden (rd.200 m) ▪ Hauptstraße, Neheimer Markt, Apothekerstraße, Mendener Straße, Lange Wende
Wettbewerbssituation	▪ zentrale Innenstadt / Hauptzentrum ▪ regionaler Wettbewerb mit anderen Kommunen, insb. Dortmund, Hamm und Soest ▪ (eingeschränkter) innerstädtischer Wettbewerb, insb. mit Nebenzentrum Alt-Arnsberg (10 km) ▪ 4 km zum zentralen Versorgungsbereich Hüsten (Nebenzentrum)
Einwohner im Einzugsgebiet	▪ Stadt Arnsberg (80.340 Einwohner)[21] ▪ Umliegende Kommunen (Sundern, Ense, Wickede, Möhnesee, Menden, Balve, Meschede) (169.800 Einwohner)
Verkaufsfläche	▪ 26.000 m² (18 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	▪ Stadtteil Neheim 0,48 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	▪ umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, Einzelhandelsmagneten sind vorhanden (H&M, Cruse, C & A, Müller, Mayersche) ▪ Angebotsschwerpunkt im Sortiment Bekleidung (42 % der innerstädtischen Verkaufsfläche)

[21] Quelle: Einwohnertabelle der Stadt Arnsberg nach hierarchischen Gliederungssystem (= Fortschreibung der Daten des Melderegisters, d.h. einschließlich der Nebenwohnsitze u.a.), Stand 31.12.2008

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Neheim (Fortsetzung)	
Einzelhandelsstruktur	▪ Nahversorgung wird neben kleinflächigen Angeboten durch Verbrauchermarkt in der Marktpassage am Neheimer Markt gewährleistet (13 % der innerstädtischen Verkaufsfläche) ▪ Hauptstraße als Hauptlage der Innenstadt (hoher Filialistenanteil, Standort der wesentlichen Einzelhandelsmagneten, hohe Frequenz), Fußgängerzone ▪ Neheimer Markt als Standort der Marktpassage und des Wochenmarktes, Veranstaltungsort, Fußgängerzone ▪ Apothekerstraße u.a. als Nebenlage mit höherwertigeren Angeboten, vielfach Spezialgeschäfte und Facheinzelhandel, Einbahnstraße ▪ Mendener Straße u.a. als Nebenlage mit mehreren (Innenstadt-)Fachmarktkonzepten, zu Beginn Fußgängerzone ▪ Lange Wende u.a. als Nebenlage mit abnehmender Einzelhandelsbedeutung, geprägt durch Facheinzelhandel, Einbahnstraße
Verkehrliche Einordnung	▪ überörtlich erschlossen über die BAB 46 (Anschlussstellen Nr.62 und 62) und über die B 7, innerstädtisch u.a. über die Werler Straße, Mendener Straße, Möhnestraße, Goethestraße und Lange Wende ▪ Stellplätze: mehrere Parkplätze und Parkhäuser im Umfeld der Innenstadt, in den Randbereichen Parken im Straßenraum ▪ Anschluss an den zentralen Busbahnhof (Kreuzungsbereich Goethestraße, St.-Georgs-Pfad)
Städtebauliche Situation	▪ Kompakte Einzelhandelsstruktur ▪ Kernbereich zwischen Neheimer Markt und Bexley-Platz mit geschlossene Randbebauung ▪ Markant gestaltete Entreebereiche als Auftakt zum Geschäftsbereich: Neheimer Markt und Bexley-Platz ▪ Parallel verlaufende Einzelhandelslagen ermöglichen attraktiven Rundlauf ▪ Behutsamer Umbau der kleinstädtischen Bebauungsstruktur durch das Ersetzen von Einzelgebäuden ▪ Schaffung attraktiver Stadtbausteine und marktüblicher Verkaufsflächengrößen ▪ Spannende Außenansicht trotz bzw. wegen heterogener Bebauungsstruktur in der Hauptlage

	▪ Städtebaulicher Mittelpunkt: Neheimer Markt ▪ Städtebauliche Dominante mit hohem Symbol- und Identifikationswert: Sauerländer Dom ▪ Hauptlage mit hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes (Oberflächengestaltung, Stadtmobiliar) ▪ Hauptlage als „Flaniermeile“ mit hohem Maß an Einkaufsatmosphäre ▪ Außendarstellung standardisiert, jedoch überwiegend freundlich, einzelne „Highlights“ ▪ Lange Wende, Engelbertstraße und Engelbertplatz mit geringer Aufenthaltsqualität, minderer Gestaltungsgrad
Versorgungsfunktion	▪ mittelzentrale Versorgungsfunktion und Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung im zentralen Bereich gegeben

Karte 12: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Neheimer Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	▪ **Einstufung als Hauptzentrum** im Sinne von § 24 a LEPro NRW ▪ **Sicherung** und Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt ▪ Sicherung der Nahversorgungsfunktion, Abrundung des Lebensmittelangebotes z.B. durch weiteren Markt denkbar ((hochwertiges) Vollsortiment, Biosortiment oder Discounter) ▪ Ausbau des zentrenrelevanten Angebotes zur verstärkten Profilierung der Innenstadt als *das* Hauptzentrum von Arnsberg[22]
	▪ Sortimentsspezifische Potenziale (Quelle: Modellrechnung) in den Warengruppen Schreib- und Papierwaren, Bücher; Spielwaren, Hobbyartikel, Bastelbedarf; Sport und Freizeit; Unterhaltungselektronik und Elektrogeräte ▪ Sinnvolle Ergänzungen (Quelle: Haushaltsbefragung) in den Warengruppen Bekleidung, Glas /Porzellan /Keramik; Spielwaren, Hobbyartikel, Bastelbedarf; Schuhe / Lederware; Unterhaltungselektronik; Lebensmittel; Kurzwaren /Stoffe ▪ Qualitätsoffensive im Einzelhandel (u.a. Überprüfung und ggf. Verbesserung des Marktauftritts, Serviceschulungen), z.B. in Kooperation mit der Werbegemeinschaft Aktives Neheim ▪ Positionierung und Vermarktung einer noch zu findenden „Marke“ Neheimer Innenstadt[23] (neue Begriffsbestimmung, Vermarktung) ▪ Durchmischung des Angebotes mit gastronomischen Einrichtungen ▪ Grundsätzlich: Förderung der bestehenden Schwerpunktfunktionen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Freizeit und Wohnen, Industrie und Gewerbe[24]

[22] In diesem Zusammenhang wird die Ansiedlung eines Einkaufscenters in Neheim diskutiert. Ein Exkurs zu diesem Aspekt im Anschluss zum Standortprofil beleuchtet in kurzer Form die Voraussetzungen sowie die Vor- und Nachteile einer möglichen Ansiedlung.

[23] Die Neheimer Innenstadt benötigt als Hauptzentrum der Stadt Arnsberg und als mittelzentraler Einkaufsort für die Region ein eindeutigeres Profil. Aktuell existieren verschiedene Bezeichnungen, die für außenstehende Kunden verwirrend wirken können (Neheimer Innenstadt, Zentrum Neheim-Hüsten, Hauptgeschäftszentrum der Stadt Arnsberg (ungleich Innenstadt Alt-Arnsberg) usw.).

[24] Die Zuteilung von Schwerpunktfunktionen wurde im Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept der Stadt Arnsberg aus dem Jahre 2001 im Kapitel 11.1 Leitbild zur (Stadtteil-)Zentren und Handelsentwicklung vorgenommen. Diese resultierte aus verschiedenen Workshopverfahren zur Situation in den Stadtteil bzw. den städtischen Zentren und soll nachrichtlich im neuem Einzelhandels- und Zentrenkonzept integriert werden.

	▪ Empfehlungen für die Teilbereiche: ▪ **Hauptstraße** ▪ Ästhetik und Ansicht aufwerten: Übermaß an Werbeanlagen, „Wettrüsten“ verhindern, Reizüberflutung eindämmen, dezente und qualitätsvolle Werbung fördern ▪ Verbesserung der Außendarstellung (Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation): Information durch Veranstaltungen und Schulungen
	▪ Gestaltungsvorgaben für den öffentlichen Raum: Qualitative Aufwertung des privaten Mobiliars (Sondernutzungen), Zonierung der Sondernutzungen, Laufgassen frei halten ▪ **Marktplatz** ▪ Aufwertung der Eingangsbereiche: Anbindung an den Busbahnhof verbessern, Sauberkeit und Pflegezustand erhöhen ▪ Aufwertung der Rückseiten: Schaufenstergestaltung auch in den Rücklagen ▪ Qualifizierung des öffentlichen Raum zur „besten Adresse“: Austausch des Stadtmobiliars ▪ Hohe architektonische Anforderungen realisieren: städtische Bebauungsstruktur langfristig fördern, keine eingeschossigen Lösungen an den Außenkanten des Platzes ▪ Modernisierung bzw. Überplanung der Überdachung des Marktplatzes prüfen ▪ Umsetzung eines einheitlichen qualitätsvollen Lichtkonzeptes ▪ **Apothekerstraße** ▪ Eingangssituation Oberstraße markieren: Bebauung der Freifläche, Akzentuierung durch Kunst/Lichtkunst ▪ Querverbindungen (Oberstraße, Karlstraße) stärken: mit Einzelhandel füllen, Beschilderung verbessern ▪ Branchenmix präzisieren: Profil als Geschäftsstraße mit Fachhandel und Spezialanbietern stärken und bewerben ▪ Interims Leerstände „kaschieren“: Schaufenster künstlerisch gestalten, Testnutzungen, Zwischennutzungen anregen
	▪ Dem verstärkten Ausbau des Einzelhandelsangebots stehen **verschiedene Potenzialflächen** in der Neheimer Innenstadt zur Verfügung (vgl. Karte 2).

- Marktpassage:
  - Mithilfe der Nachbargrundstücke könnte die Marktpassage modernisiert und ausgebaut werden. Kaufland als Hauptnutzer ist gesetzt
- Marktplatz:
  - Neben den grundsätzlichen Empfehlungen besteht die Idee, eine teilweise Überbauung des Marktplatzes vorzunehmen
  - Voraussetzung: Wochenmarktnutzung sowie Funktion als Veranstaltungs- und Aufenthaltsort sollten gewährleistet sein, möglichst transparente und eingeschossige Bebauung unter Berücksichtigung von Sichtachsen, z.B. Realisierung einer Ladenzeile ggn. Hauptstraße 4-8
  - Sicherung der Aufenthaltsfunktion durch saisonale und temporäre Aktionen
  - Gestaltungsplan Neheimer Markt sinnvoll
  - Potenzial als Einzelhandels- und Gastronomiestandort
- Südwestliche Hauptstraße:
  - Großzügiges Entwicklungsareal zwischen Haupt- und Goethestraße, ermöglicht z.T. großformatige Ergänzung des Hauptgeschäftszentrum
  - Integration in die Hauptlage möglich
  - Voraussetzung der Entwicklung sollten Synergieeffekte mit dem Umfeld sein, d.h. Umsetzung einer verträglichen Größenordnung sowie Angebotsergänzungen anstelle von Angebotsdopplungen
- Alle drei Potenzialflächen liegen im Westen des Hauptgeschäftszentrums; die Nutzung dieser verstärkt die Funktion der Hauptstraße als Hauptlage, führt dabei jedoch zu einer verstärkten Konzentration des Einzelhandelsangebotes im Nordwesten des Zentrums; bereits heute feststellbare strukturelle Schwächen der östlichen Innenstadt (Lange Wende etc.) könnten dabei verstärkt fortschreiten.
- Parkplatz Karlstraße:
  - Potenzialfläche im Norden des Zentrums in zentraler Lage zur Apothekerstraße ermöglicht einen Angebotsausbau des Hauptgeschäftszentrums mit der Chance einer weiteren Verdichtung des Einzelhandels in der Apothekerstraße (insb. im östlichen Teil), Anbindung an die Hauptstraße über die Karlstraße vorhanden

- Bei Umsetzung z.B. eines Fachmarktskonzeptes besteht die Gefahr eines Profilbruchs der Apothekerstraße bei einer gleichzeitigen Chance zur Belebung der Nebenlage

- Areal zwischen Bexley-Platz und Schwester-Aicharda-Straße sowie Eckgrundstücke zwischen Hauptstraße und Lange Wende
  - Ausbildung eines Gegenpols zum Neheimer Markt möglich
  - Entwicklung im Wechselspiel zum Bexley-Platz, neben Einzelhandel auch Chance als Gastronomiestandort
  - Vorteilhafte Ausbildung einer Knochenstruktur sowie Belebung des Umfelds denkbar, jedoch voraussichtlich eigentumsrechtlich schwierig umsetzbar
- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Neheimer Innenstadt existiert mit dem **Möhnepark** ein **Ergänzungsbereich** zum Hauptgeschäftszentrum
  - Große „Vorhaltefläche" in direkter Nachbarschaft, jedoch mit schwieriger topographischer Anbindung an das Hauptgeschäftszentrum
  - Gezielte und (bauplanungsrechtliche) gesteuerte Ansiedlung von Einzelhandel notwendig
  - Voraussetzung: Umsetzung potenzieller Vorhaben innerhalb des Hauptgeschäftszentrums nicht machbar; verträgliches Einfügen der Planung in die innerstädtischen Strukturen, d.h. Auslösen von Synergieeffekten und Ausschluss von negativen Auswirkungen auf das Zentrum (Einzelfallprüfung)
- **Mittelstandszentrum (Kaiserhaus)** im Kreuzungsbereich Möhnestraße und Schobbostraße besser für Kongress- und Wirtschaftsteilnehmer an das Hauptgeschäftszentrum anbinden; hierfür insbesondere die funktionale Anbindung, welche auch als Ziel im Rahmen des Stadtumbaus West fixiert ist, optimieren. Aktuell bestehen in diesem Standortbereich Planungen zum Bau eines Kreisverkehres Schobbostraße.

Exkurs: Diskussion einer Einkaufscenter-Ansiedlung in Arnsberg-Neheim

Aktuell wird die Ansiedlung eines „Einkaufscenters" in der Neheimer Innenstadt diskutiert. Unter einem Einkaufscenter (oder auch Shopping-Center) sind aufgrund zentraler Planung errichtete großflächige Versorgungseinrichtungen zu verstehen, die verschiedenste Betriebstypen aller Größenordnungen einbinden. Große Center bieten branchenbezogene Vollspektren an. Das Europäische Handelsinstitut definiert 10.000 m² Einzelhandelsgeschäftsfläche (nicht Verkaufsfläche) als Untergrenze für Einkaufscenter.

Für den Fall einer möglichen Einkaufscenter-Ansiedlung in Arnsberg ist es geraten, konkrete Vorgaben der Center-Entwicklung seitens der Stadt Arnsberg zu definieren. Grundvoraussetzung ist die Formulierung konkreter Ziele und Leitlinien für die künftige Entwicklung der Innenstadt. Dabei ist es sinnvoll, das ganze Planungs- und Ausführungsverfahren transparent zu gestalten und nach außen zu kommunizieren, um der Gefahr entgegenzuwirken, die betroffenen Akteure (Bürger, Anlieger, Einzelhändler usw.) mit vollendeten Tatsachen zu konfrontieren.

Die Planung und Integration eines Centers sollte grundsätzlich an bestimmte Vorgaben geknüpft werden[25]:

- *Auswahl eines Standortes, der eine räumlich-funktionale Einfügung in die gewachsene Innenstadt ermöglicht*
- *Umsetzung moderater Flächenerweiterungen im Stadtteil zur Sicherung tragfähiger innerstädtischer Einzelhandelsstrukturen*
- *Umsetzung von Angebotsergänzungen beim Branchenmix anstelle von Angebotsduplizierungen*
- *Stärkung der Multifunktionalität des Centers und der Innenstadt*
- *Umsetzung einer offenen Bauform anstelle einer geschlossenen, introvertierten Lösung*
- *Stapelung der Verkaufsflächen*
- *Begrenzung der Stellplatzflächen*

In der Innenstadt von Neheim wurde der Angebotsausbau in der jüngeren Vergangenheit durch punktuelle individuelle Ergänzungen vorgenommen. Diese Praxis hat sich bewährt und ist hinsichtlich einer verträglichen Einfügung der neuen, modernen Strukturen als sehr positiv hervorzuheben. Um im Falle einer Einkaufscenter-Ansiedlung die Gefahr auszuräumen, eine zu dominante und für die bestehende funktionsfähige Innenstadtstruktur gefährdende Centerlösung auszuwählen, ist die Umsetzung einer maßstabsgerechten kleineren Centervariante zu empfehlen.

Erfahrungen haben gezeigt, dass eine Größenordnung zwischen 10 und 15 % der bestehenden Innenstadtfläche grundsätzlich verträglich erscheint. Darüber hinausgehende Entwicklungen sind in besonderen Situationen denkbar. Für Neheim ergibt sich daraus eine potenzielle Center-Verkaufsfläche von bis zu 4.000 m² und damit eine Größenordnung, welche kaum wirtschaftlich praktikabel erscheint. Allerdings ist bei dieser Betrachtung der Fokus isoliert auf Neheim gerich-

[25] Vgl. u.a. hierzu: Rolf Junker, Gerd Kühn, Christina Nitz, Holger Pump-Uhlmann: Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufs-Center, Edition Difu, 20.11.2008

tet und nicht auf den Einkaufsstandort Arnsberg insgesamt. So ist der Anteil der Innenstadt am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot eher gering, was der polyzentralen Zentrenstruktur der Stadt geschuldet ist. Aus diesem Grunde ist eine größere Centervariante denkbar, die jedoch in jedem Falle kleiner als 10.000 m² Verkaufsfläche sein sollte. Entsprechende Ansiedlungsbegehren sind dabei immer einer raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse mit der Bewertung möglicher Auswirkungen zu unterziehen. Mit einer potenziellen Ansiedlung einer „kleinen" Einkaufscenter-Variante verbinden sich die folgenden Chancen und Risiken:

Chancen

- *Attraktivierung des Einzelhandelsangebots durch Ergänzung des Branchenmixes*
- *Bereitstellung moderner Flächenzuschnitte möglich*
- *Generieren von Synergieeffekten*
- *Keine dominante Lösung, das Center braucht die Innenstadt*
- *Größe ermöglicht eine voraussichtlich einfache Integration in bestehende Strukturen*
- *Möglichkeit der Ausbildung eines südöstlichen Gegenpols zum Neheimer Markt (ist zu prüfen)*
- *Als Impulsgeber unter bestimmten Voraussetzungen möglich (ergänzender Branchenmix)*
- *In Maßen: Ausweitung des Einzugsbereiches in die Region (Nutzung als Werbefaktor möglich), Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Gesamtstadt, Erhöhung der Zentralität*

Risiken

- *Veränderung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen durch konzentrierte bauliche Lösung*
- *Neben- bzw. Randlagen mit zunehmenden strukturellen Problemen (jedoch nicht im Falle der Polbildung)*
- *Weitere Standardisierung des Einzelhandelsangebotes / verstärkte Filialisierung*

8.4.2 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Alt-Arnsberg

Lage	▪ Stadtteil Arnsberg ▪ Ausdehnung von der Alt-Arnsberger Altstadt bis zum Gutenbergplatz (rd. 700 m) ▪ Alter Markt, Steinweg, Neumarkt, Lindenberg, Brückenplatz, Europaplatz, Rumbecker Straße, Gutenbergplatz
Wettbewerbssituation	▪ (eingeschränkter) innerstädtischer Wettbewerb, insb. mit Hauptzentrum Neheim (10 km) ▪ Rd.5 km zum zentralen Versorgungsbereich Oeventrop (Grundversorgungszentrum)
Einwohner im Einzugsgebiet	▪ 19.000 im Stadtteil[26] ▪ 11.370 im Versorgungsbereich (Niedereimer, Rumbeck, Uentrop, Wennigloh, Breitenbruch, Oeventrop)
Verkaufsfläche	▪ 9.700 m² (7% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	▪ Stadtteil Arnsberg 0,35 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	▪ Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen (z.T. mit fehlender Tiefe), Sortimentsschwerpunkte bei Bekleidung (23 % der innerstädtischen Verkaufsfläche) und Nahrungs- und Genussmittel (17 % der innerstädtischen Verkaufsfläche) ▪ Brückencenter als Magnet und räumliches Scharnier der Innenstadt (rd. 5.000 m² Verkaufsfläche, überwiegend Einzelhandelsbetriebe mit niedrigem Preisniveau (Fachmärkte / -discounter), Magneten sind u.a. Woolworth, Kaufpark) ▪ Einzelhandel ansonsten mit durchschnittlichem Angebotsniveau, z.T. auch hochpreisige (Spezial-)Angebote

[26] Quelle: Einwohnertabelle der Stadt Arnsberg nach hierarchischen Gliederungssystem (= Fortschreibung der Daten des Melderegisters, d.h. einschließlich der Nebenwohnsitze u.a.), Stand 31.12.2008

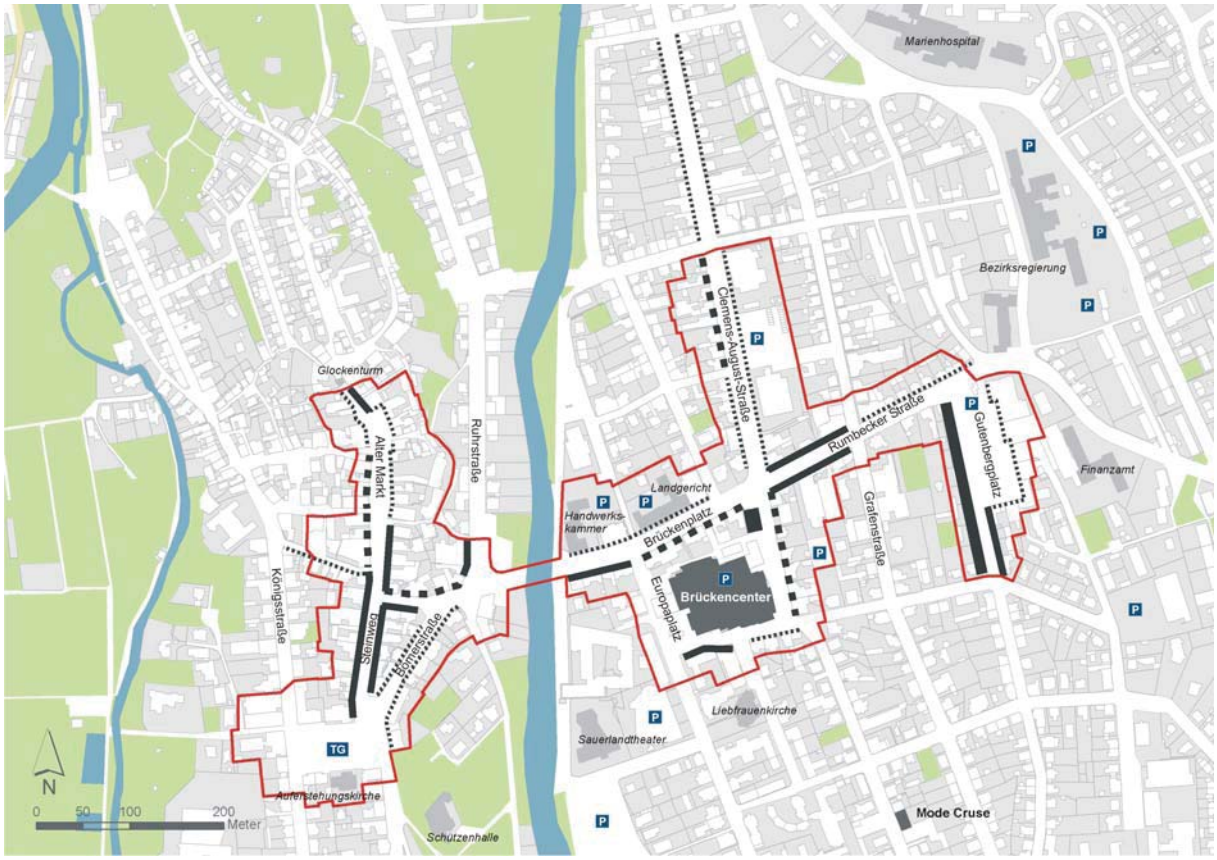
Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Alt-Arnsberg (Fortsetzung)	
Einzelhandelsstruktur	▪ Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung wird durch den Supermarkt im Brückencenter in Ergänzung zu einer Vielzahl auch höherwertigerer Fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe gewährleistet

Verkehrliche Einordnung	▪ überörtlich über die BAB 46 (Anschlussstelle Nr. 66) und die B 229 erschlossen, innerstädtische Anbindung u.a. über die Jägerstraße, Ruhrstraße und Rumbecker Straße
	▪ Stellplätze:
	  ▪ Tiefgarage in der Altstadt (Neumarkt)
	  ▪ Brückencenter mit Parkhaus in der östlichen Innenstadt
	  ▪ in den Randbereichen straßenbegleitende Stellplätze

Städtebauliche Situation	▪ schwierige topografische Voraussetzungen
	▪ zweigeteilte Innenstadt aufgrund der Topografie (Ruhr, Höhenunterschied)
	▪ sehr große Ausdehnung der (einzelhandelsrelevanten) Innenstadt
	▪ historische Altstadt im Westen, Stadterweiterung im Osten
	▪ langgestrecktes Geschäftszentrum mit geringer Konzentration und insgesamt geringen Einzelhandelsdichten
	▪ Altstadt
	  ▪ kleinteilige Bebauungsstruktur und mittelalterlicher Stadtgrundriss
	  ▪ Klassizismusviertel
	  ▪ Vielzahl an historischer Bausubstanz
	  ▪ Hohes Maß an städtebaulicher Attraktivität
	  ▪ Gute kulturelle Infrastruktur mit entsprechend hohem touristischen Anziehungspotenzial (Kloster Wedinghausen, Auferstehungskirche, Sauerland-Museum, Alter Markt)
	  ▪ überwiegend Facheinzelhandel
	  ▪ Steinweg / Alter Markt als wichtiger Gastronomiestandort
	▪ Östliche Innenstadt
	  ▪ standardisierte und vermehrt preisorientierte Angebote

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Alt-Arnsberg (Fortsetzung)	
Städtebauliche Situation	▪ unklare Einzelhandelsstruktur, unstrukturierter öffentlicher Raum mit geringer Lenkwirkung ▪ öffentlicher Raum durch den Durchgangsverkehr geprägt und verlärmt ▪ mindere Gestaltung des öffentlichen Raums, zumeist geringer Erhaltungs- und Pflegezustand ▪ insgesamt geringe Kaufatmosphäre ▪ Gutenbergplatz als Standort des Wochenmarktes mit wichtiger Versorgungsfunktion ▪ Insgesamt: Deutlich eingeschränkte städtebauliche und funktionale Anbindung der beiden innerstädtischen Teilbereiche, schwierige Ausgangsbedingungen für eine Optimierung
Versorgungsfunktion	▪ als Nebenzentrum teilstädtische Versorgungsfunktion und Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung im zentralen Bereich gegeben

Karte 13: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Alt-Arnsberger Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	▪ **Einstufung als Nebenzentrum** im Sinne von § 24 a LEPro NRW
	▪ **Sicherung** und behutsame Weiterentwicklung als Stadtteilzentrum insb. für den östlichen Stadtbereich
	  ▪ Sicherung der Nahversorgungsfunktion
	  ▪ Weitere Entwicklung zentrenrelevanter Angebote und Magnetbetriebe
	  ▪ Verbesserung der Attraktivität und Außendarstellung der Einzelhandelsgeschäfte
	  ▪ Forcierte Profilierung über die Standortvorteile Altstadt, Tourismus und Verwaltung
	▪ Grundsätzlich: Förderung der bestehenden Schwerpunktfunktionen Kultur, Tourismus, Nahversorgung / Einzelhandel, Freizeit, Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen
	▪ Empfehlungen für die Teilbereiche:
	▪ **Alter Markt, Steinweg**
	  ▪ Ausrichtung auf Tourismus verstärken: Verbindung von gastronomischen und touristischen Angeboten mit dem Einzelhandel
	  ▪ Chancen des kulturellen Standorts für den Einzelhandel nutzen (Galerien, Museumsshop o.ä.), insb. wenn die Neuentwicklung des Sauerland-Museums umgesetzt wird
	  ▪ Anbindung an die östliche Innenstadt verbessern: gestalterische Aufwertung (der Brücke und des Brückenplatzes in Planung), Beschilderung
	  ▪ Weiteres „Highlight“ schaffen: beispielsweise Kunstpfad, Skulpturenweg in Verbindung mit der Anbindung an östliche Innenstadt
	  ▪ Marktplatz und Museumsvorplatz „bespielen“: Stadtfeste, Mittelaltermarkt etc. (Voraussetzung: temporäre Sperrung des Verkehrs)
	▪ **Brückenplatz**
	  ▪ Attraktivität für Fußgänger verbessern: Querungsmöglichkeiten verbessern, provisorische Lösungen beseitigen
	  ▪ Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes (insbesondere der Haltestellenbereiche) erhöhen: Anpassung des Stadtmobiliars, Schaffung von Wartebereichen mit Sitzgelegenheiten
	  ▪ Dominanz des motorisierten Individualverkehrs zurücknehmen: beidseitige Fahrradspur/-streifen einrichten, Fahrradstellplätze anbieten, Fußgängerbereiche aufwerten

- **Brückencenter**
  - Anbindung und Sichtbarkeit verbessern: Integration in das städtebauliche Umfeld verbessern, Zugänge optimieren, Beschilderung und Außenwerbung aufwerten
  - Aufwertung des Eingangsbereiches: Instandsetzung des Europaplatzes, Erstellung eines Nutzung- und Gestaltungskonzeptes
  - Aufwertung der Nebeneingänge: Verbesserung der Sichtbarkeit, gestalterische Aufwertung
- **Gutenbergplatz**
  - Auftaktsituation in die Arnsberger Innenstadt stärker hervorheben, räumliche Ausgangssituation erschwert Ansiedlung eines einzelhandelsrelevanten „Highlights“, gestalterische Maßnahmen prüfen
  - Gestaltungsvorgaben für den öffentlichen Raum: Qualitative Aufwertung des privaten Mobiliars (Sondernutzungen)
  - Gestaltungsvorschläge für den privaten Raum: Modernisierung der Fassaden
  - Weit dimensioniertes Nebenzentrum mit einer Vielzahl räumlicher Teilbereiche, aber **ohne konkret bestimmbare Potenzialfläche**
- Angebotsarrondierung durch Nachverdichtung und Umstrukturierungen bzw. Umnutzungen von bestehenden Flächen

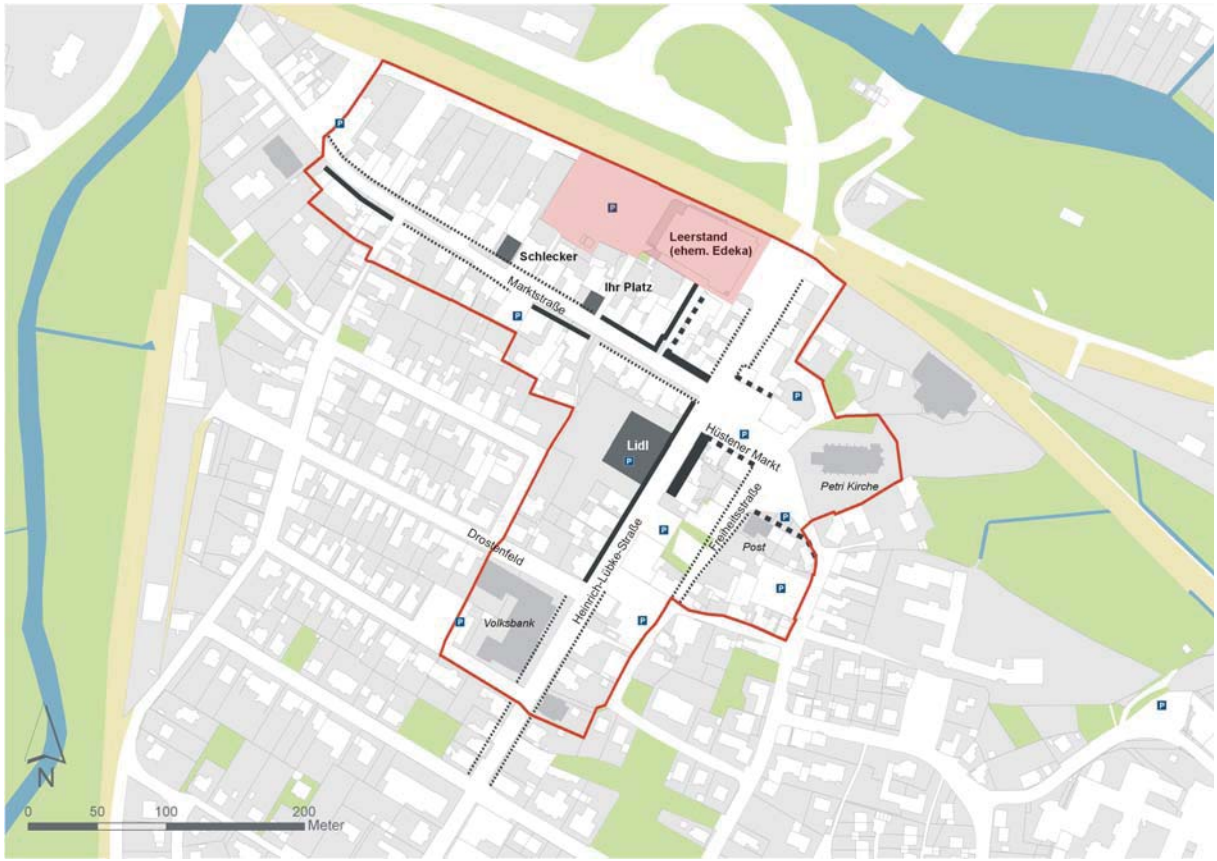
8.4.3 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hüsten

Lage	▪ Stadtteil Hüsten ▪ Ausdehnung über die Heinrich-Lübke-Straße zwischen Adenauerstraße und Hüstener Markt (250 m) sowie über die Marktstraße zwischen Hüstener Markt und Schützenwerth (600 m)
Wettbewerbssituation	▪ 4 km zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Neheim
Einwohner im Einzugsgebiet	▪ 11.000 im Stadtteil Hüsten[27] ▪ Zusätzliche 12.300 im Versorgungsbereich (Müschede, Holzen, Herdringen, Bruchhausen)
Verkaufsfläche	▪ 5.200 m² (6 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	▪ Stadtteil Hüsten 0,48 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	▪ Sortimentsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel (24 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Möbel (16% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) und Bekleidung (11 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ▪ Moderner Lebensmitteldiscounter als Frequenzbringer ▪ Kleinstrukturierter Facheinzelhandel, viele Leerstände (insb. in der Marktstraße)
Verkehrliche Einordnung	▪ überörtliche Erschließung durch Anbindung an die B 229 und die BAB 46 (Anschlussstelle Nr. 64) ▪ große Stellplatzanlage am Schützenwerth ▪ weitere, straßenbegleitende Stellplätze ▪ Bushaltestellen am Hüstener Markt und in der Marktstraße

[27] Quelle: Einwohnertabelle der Stadt Arnsberg nach hierarchischen Gliederungssystem (= Fortschreibung der Daten des Melderegisters, d.h. einschließlich der Nebenwohnsitze u.a.), Stand 31.12.2008

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hüsten (Fortsetzung)	
Städtebauliche Situation	▪ verdichteter Einzelhandelsbesatz nur im Kreuzungsbereich zwischen Marktstraße und Heinrich-Lübke-Straße ▪ Trading-Down-Tendenzen in der Marktstraße durch hohe Leerstandsquote und teilweise geringer Erhaltungs- und Pflegezustand der Gebäude ▪ Hüstener Markt als Standort des Wochenmarktes mit deutlichen Funktionsverlusten (Leerstände) ▪ Heinrich-Lübke-Straße vom Durchgangsverkehr geprägt, Umgestaltung im südlichen Straßenabschnitt bereits begonnen, für den nördlichen Teil geplant ▪ insgesamt geringe Einkaufsatmosphäre
Versorgungsfunktion	▪ (Eingeschränkte) Versorgungsfunktion für das mittlere Stadtgebiet, Nahversorgung wird durch Lebensmitteldiscounter bereit gestellt

Karte 14: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hüsten



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	▪ **Einstufung als Nebenzentrum** im Sinne von § 24 a LEPro NRW
	▪ Sicherung und **Ausbau als Stadtteilzentrum** für Hüsten und die angrenzenden Stadtteile
	▪ Sicherung der Nahversorgungsfunktion, Arrondierung durch Ansiedlung eines Vollsortimentes (s.u.) empfehlenswert
	▪ Weitere Entwicklung zentrenrelevanter Angebote und Sicherung des Magnetbetriebes
	▪ **Entwicklung der Potenzialfläche am Schützenwerth**:
	  ▪ Großzügiges Entwicklungspotenzial in einer rückwärtigen Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, Parkplatz und leerstehende Immobilie (ehem. Edeka) als derzeitige Nutzung
	  ▪ Hohe Bedeutung für die Belebung des Nebenzentrums durch erneute Ausbildung eines oder mehrerer Magnetbetriebe am Standort (sortimentsunabhängig)
	  ▪ Ansiedlung eines Vollsortimenters ist in der Diskussion und im Falle einer Realisierung zu begrüßen
	  ▪ Voraussetzungen einer Neunutzung der Fläche sind: städtebauliche Optimierung der Erreichbarkeit und Einsehbarkeit sowie Arrondierung mit zusätzlichen Einzelhandelsbausteinen (z.B. Fachmärkte)
	▪ Zusätzlich: Nachverdichtung des Zentrums durch Wiederbelebung der Leerstände
	▪ Zusammenschluss der Einzelhändler z.B. durch Initiierung einer ISG[28], gemeinsame Aufgabenfelder: Werbung, Marktauftritt des Einzelhandels, Errichtung eines Leerstandsmanagement
	▪ Aufwertung des öffentlichen Raumes: Pflege der Fußgängerbereiche, Austausch veralteten Stadtmobiliars
	▪ Aufwertung der Fassaden: Fassadenprogramm, Beratung der Eigentümer
	▪ Aufenthaltsqualität des zentralen Platzbereich: Nutzung qualifizieren
	▪ Grundsätzlich: Förderung der ergänzenden Freizeitfunktionen sowie der Schwerpunktfunktionen Wohnen und Gewerbe

[28] ISG ist die Abkürzung für Immobilien- und Standortgemeinschaft. Darunter versteht man den Zusammenschluss von Einzelhändlern und Immobilienbesitzer in einem räumlich abgegrenzten Bereich mit dem gemeinsamen Ziel einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10. Juni 2008 regelt die Vorgaben für die Gründung einer ISG. In Hüsten wurde ein Prozess zur Bildung einer ISG eingeleitet.

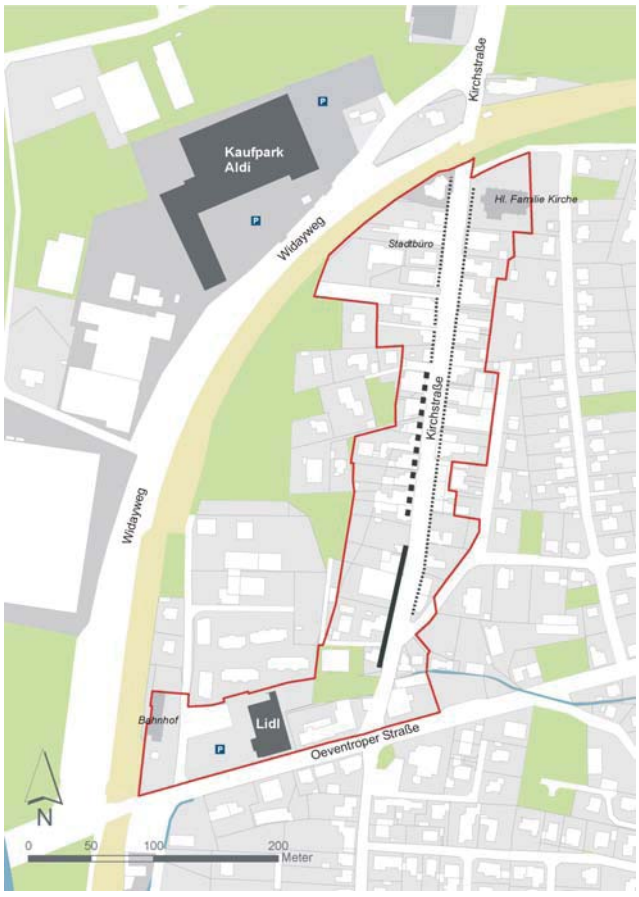
8.4.4 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum Oeventrop

Lage	▪ Stadtteil Oeventrop ▪ Kirchstraße vom Bahnübergang / Kreuzung Zufahrt Widayweg bis zur Oeventroper Straße (500 m), Oeventroper Straße zwischen Kirchstraße und Bahnhof Oeventrop (150 m)
Wettbewerbssituation	▪ Direkte Nachbarschaft zum Sonderstandort Nahversorgung am Widayweg, kleines Einkaufszentrum mit rd. 3.500 m² Verkaufsfläche (u.a. Kaufpark, Aldi, Takko) sowie rd. 6.800 leerstehender Verkaufsfläche (ehem. Möbelmarkt) ▪ Rd. 5 km zum zentralen Versorgungsbereich Alt-Arnsberg (Nebenzentrum)
Einwohner im Einzugsgebiet	▪ 6.600 im Stadtteil Oeventrop[29]
Verkaufsfläche	▪ 1.800 m² (1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	▪ Stadtteil Oeventrop 0,53 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	▪ Sortimentsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel (55 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); Gesundheit- und Körperpflegartikel sowie Bekleidung (15 bzw. 11 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich) ▪ Lebensmitteldiscounter als Frequenzbringer an der Oeventroper Straße ▪ Kleinteiliger Facheinzelhandel entlang der Kirchstraße, viele Leerstände
Verkehrliche Einordnung	▪ Innerstädtische Erschließung über die Oeventroper Straße, die Glösinger und die Kirchstraße, Anbindung an die L 735 ▪ Kirchstraße mit straßenbegleitenden Stellplätze

[29] Quelle: Einwohnertabelle der Stadt Arnsberg nach hierarchischen Gliederungssystem (= Fortschreibung der Daten des Melderegisters, d.h. einschließlich der Nebenwohnsitze u.a.), Stand 31.12.2008

Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum Oeventrop (Fortsetzung)	
	▪ Fußläufige Anbindung an den Bahnhof Oeventrop ▪ ÖPNV-Haltepunkte in der Kirchstraße
Städtebauliche Situation	▪ Gewachsenes Zentrum mit offener Bebauungsstruktur ▪ Städtebaulicher Mittelpunkt: Heilige Familie Kirche ▪ loser Einzelhandelsbesatz entlang einer Durchgangsstraße ▪ ergänzende öffentliche Einrichtungen und einzelhandelsaffine Dienstleister ▪ In Nahlage vorhandener Lebensmitteldiscounter ▪ hohe Leerstandsquote und Trading-Down-Effekte ▪ starke Konkurrenzsituation zum Sonderstandort Widayweg mit städtebaulich negativen Folgen
Versorgungsfunktion	▪ Eingeschränkte Grundversorgung für den Stadtteil, Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im umliegenden Siedlungsgebiet

Karte 15: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum Oeventrop



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	▪ **Einstufung und Sicherung als Grundversorgungszentrum** (Nahversorgungszentrum im Sinne von § 24 a LEPro NRW) ▪ Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote und Sicherung des Magnetbetriebes ▪ Etablierung ergänzender kleinteiliger Angebote mit Waren des mittelfristigen Bedarfs ▪ Nachverdichtung des Zentrums u.a. durch Reaktivierung der Leerstände, hierfür: Initiierung eines Leerstandsmanagement, Zwischennutzungen für leerstehende Immobilien ▪ Konzentration weiterer Einzelhandelsnutzungen auf das Grundversorgungszentrum, Weiterentwicklung durch restriktive Handhabe des Sonderstandortes Widayweg ▪ Aufwertung des öffentlichen Raumes: Instandsetzung der Gehwege, Erneuerung des Stadtmobiliars ▪ Aufwertung der Wartebereiche an den Bushaltestellen: Sitzmobiliar, Regenschutz ▪ Zusammenschluss der Einzelhändler z.B. durch Initiierung einer ISG, gemeinsame Aufgabenfelder: Marktauftritt des Einzelhandels, Errichtung eines Leerstandsmanagement ▪ Grundsätzlich: Förderung der Schwerpunktfunktionen Wohnen, Gewerbe und Industrie

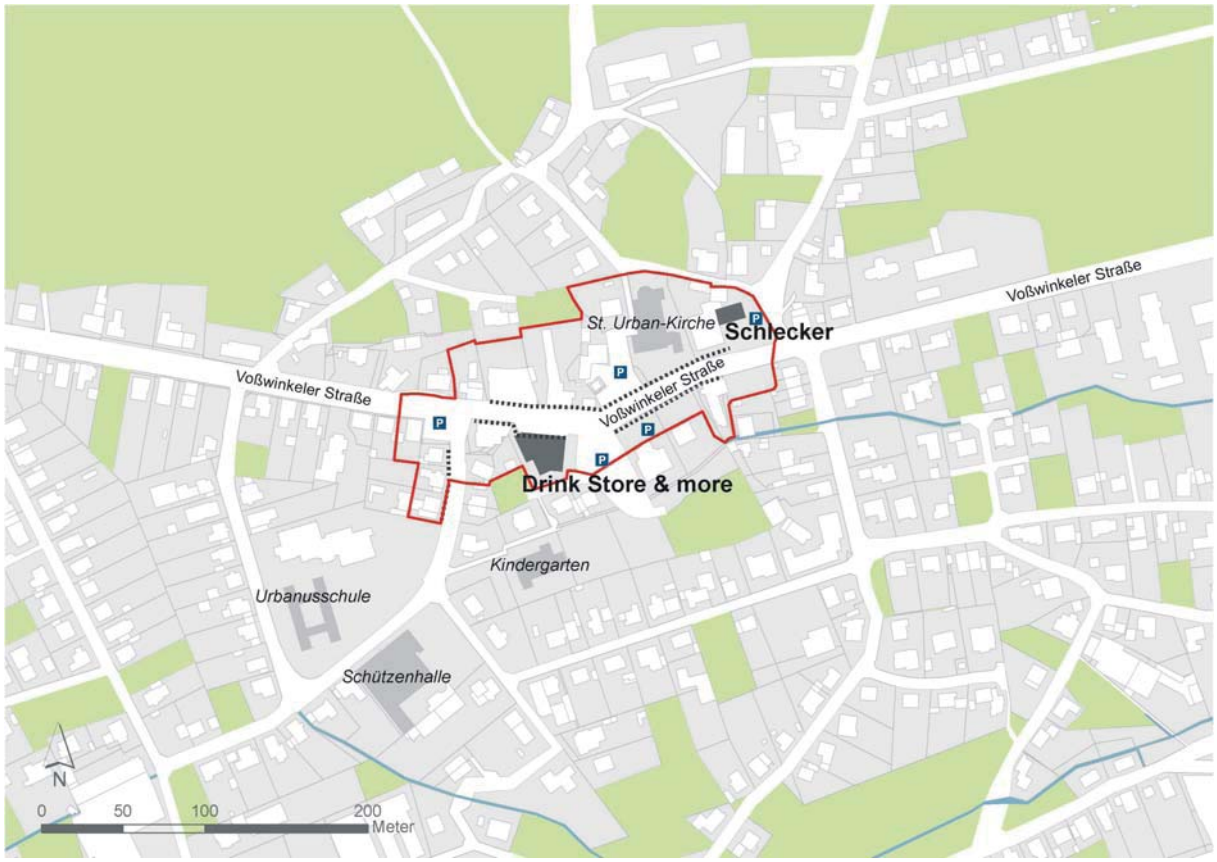
8.4.5 Standortprofil: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Voßwinkel

Lage	▪ Stadtteil Voßwinkel ▪ Voßwinkeler Straße von der Einmündung Lilienstraße bis zur Haarhofstraße (220 m), nördliches Teilstück der Haarhofstraße
Wettbewerbssituation	▪ Rd. 6 km zum zentralen Versorgungsbereich Neheim (Hauptzentrum)
Einwohner im Einzugsgebiet	▪ 2.500 im Stadtteil Voßwinkel[30]
Verkaufsfläche	▪ 630 m² (1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)
Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner	▪ Stadtteil Voßwinkel 0,14 m²/ Einwohner
Einzelhandelsstruktur	▪ Sehr kleinteilige Angebotsstrukturen ausschließlich im kurzfristigen Bedarfsbereich ▪ Ein Lebensmittelgetränkemarkt (Kleinflächenkonzept) als Magnetbetrieb des Zentrums
Verkehrliche Einordnung	▪ Innerstädtische Erschließung über die B7 Voßwinkeler Straße ▪ Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben ▪ Kleinerer Parkplatz am Lebensmittelgetränkemarkt ▪ Weitere, straßenbegleitende Stellplätze
Städtebauliche Situation	▪ gewachsenes Zentrum mit St.-Urban-Kirche und Dorfplatz als städtebaulichen Mittelpunkt ▪ einzelne Einzelhandelsanbieter entlang der Ortsdurchfahrt ▪ dörfliche Bebauungsstruktur mit überwiegend Einfamilienhausbebauung ▪ leer stehende gastronomische Einrichtungen

[30] Quelle: Einwohnertabelle der Stadt Arnsberg nach hierarchischen Gliederungssystem (= Fortschreibung der Daten des Melderegisters, d.h. einschließlich der Nebenwohnsitze u.a.), Stand 31.12.2008

Versorgungsfunktion	▪ Eingeschränkte Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil

Karte 16: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Voßwinkel



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	▪ **Einstufung als Nahversorgungszentrum** im Sinne von § 24 a LEPro NRW ▪ **Sicherung** als Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Voßwinkel ▪ Sicherung des Magnetbetriebes und Arrondierung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten möglich

Zusammenfassung wesentlicher Kennziffern der Arnsberger Zentren

Tabelle 26: Wesentliche Kennziffern der Arnsberger Zentren im Vergleich

Stadtteil	Neheim (Hauptzentrum)	Alt-Arnsberg (Nebenzentrum)	Hüsten (Nebenzentrum)	Oeventrop (Grundversor-gungszentrum)	Vosswinkel (Nahversorgungs-zentrum)
Einwohner	23.200	19.000	11.000	6.600	2.500
Anzahl der Betriebe	167	119	52	20	6
Verkaufsfläche in m²	26.000	9.700	5.200	1.800	630
Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	18	7	6	1	<1
Verkaufsfläche NUG in m² (im Stadtteil) / Einwohner	0,48	0,35	0,48	0,53	0,14
Verkaufsfläche NUG in m² (im Zentrum) / Einwohner	0,14	0,09	0,11	0,15	0,14
Einwohner im Versorgungsbereich	80.340[1]	30.400[2]	23.240[3]	6.600	2.500

Quelle: Einwohnertabelle der Stadt Arnsberg nach hierarchischen Gliederungssystem (= Fortschreibung der Daten des Melderegisters, d.h. einschließlich der Nebenwohnsitze u.a.), Stand 31.12.2008
Einzelhandelserhebung Arnsberg (Juni 2008)
1 Stadt Arnsberg
2 Alt-Arnsberg, Niedereimer, Rumbeck, Uentrop, Wennigloh, Breitenbruch, Oeventrop
3 Hüsten, Müschede, Holzen, Herdringen, Bruchhausen

8.5 Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Arnsberg

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Arnsberger Stadtbezirken ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Arnsberg und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist**. Das bedeutet, dass neben den Standorten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch die besonderen Nahversorgungsstandorte sowie solitäre Nahversorgungsstandorte dazu beitragen können und sollen, ein möglichst feinmaschiges Nahversorgungsnetz (ausgerichtet auf die Wohnsiedlungsbereiche) bereit zu stellen. Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Arnsberg städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstattet,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

In den Stadtteilen der Stadt Arnsberg stellt sich die Nahversorgungssituation derzeit sehr unterschiedlich dar. Neben Stadtteilen, die über eine sehr gute Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten verfügen, bestehen - insbesondere dörfliche - Stadtteile mit marginalen oder fehlenden Nahversorgungsstrukturen:

Stadtteil Neheim

- Quantitativ gute Versorgungssituation (0,48 m² VKF Lebensmittel je Einwohner)
- Gute strukturelle Mischung bestehend aus Verbrauchermarkt, Supermarkt und Discountern vorhanden, ergänzende kleinteilige Angebote
- Neben einem strukturprägendem Anbieter im Hauptzentrum überwiegen integrierte, solitäre Nahversorgungsstandorte; hierunter zwei besondere Nahversorgungsstandorte in Bergheim und in Moosfelde sowie ein Sonderstandort am Tappeweg
- Lebensmittelbetriebe übernehmen die Mitversorgung der angrenzenden Stadtteile, profitieren von Kaufkraftzuflüssen (Zentralität von 108)
- Zwei räumliche Versorgungslücken sind identifizierbar:

Versorgungslücke im Wohnquartier Moosfelde	
Ausgangssituation	▪ Wohnquartier im Nordosten von Neheim ▪ Zentral gelegenes Quartierszentrum mit leerstehendem Magnetbetrieb, kleinteilige Angebotsstrukturen (Drogeriemarkt, Bäcker, und Apotheke) sind noch vorhanden ▪ Mittelpunkts- und Treffpunktfunktion für das Wohnquartier ▪ Teilnahme am Projekt Stadtumbau West, Initiierung eines Quartiersmanagements erfolgt ▪ Rund 4.800 Personen im Naheinzugsgebiet (700 m), d.h. rund 9,8 Mio. Euro Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich ▪ Ausreichend für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
Rahmenbedingungen	▪ Angebotsarrondierung im kurzfristigen Bedarfsbereich sinnvoll ▪ Potenzialfläche vorhanden

Ziele und Empfehlungen	▪ **Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes**, hierfür Kleinflächenkonzepte prüfen[31] ▪ Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote ▪ Modernisierung des Standorts und Attraktivierung des öffentlichen Raums

[31] Kleinflächenkonzepte bilden eine Alternative zu den typischen Betriebstypen der Nahversorgung (Supermärkte o. Discounter). Sie stellen kleinflächige Lebensmittelanbieter dar, die neben der Versorgung mit Lebensmitteln inkl. Bäcker/ Metzger auch einige Dienstleistungen (Bank, Post, Internet, Reinigung etc....) anbieten und insbesondere den kommunikativen Aspekt und die persönliche Ansprache und Kundenbindung nutzen, um Kunden an sich zu binden. Es existieren aktuell verschiedene Ansätze wie u.a. „Ihr Kaufmann" (Markant) mit ca. 100-300 m² VKF; „Convenienceorientiertes Nachbarschaftsgeschäft", das DORV-Konzept oder „Ihre Kette" (Nachbarschaftsladen).

	▪ Keine Ausweisung als Nahversorgungszentrum aufgrund des geringen Angebotes und des fehlenden Magnetbetriebes; jedoch **Einstufung als besonderer Nahversorgungsstandort** für die Stadt Arnsberg

Versorgungslücke im Wohngebiet Müggenberg / Im Rusch	
Ausgangssituation	▪ Leerstehender Betrieb an der Scharnhorstraße 20 ▪ Umfeld durch Wohnmischnutzungen geprägt ▪ Rund 5.400 Personen im Naheinzugsgebiet (700 m), d.h. rund 10,8 Mio. Euro Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich ▪ Ausreichend für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
Rahmenbedingungen	▪ Ansiedlung eines Kleinflächenkonzeptes (Cap-Markt) ist projektiert ▪ Synergien zu Betrieben im Umfeld des Standortes (eingeschränkt) möglich

Ziele und Empfehlungen	▪ **Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes** ▪ Ausweisung als Nahversorgungszentrum ist aufgrund des geringen ergänzenden Angebotes und der auseinander gezogenen Lage der Betriebe kritisch zu sehen, **Einstufung als besonderer Nahversorgungsstandort** für die Stadt Arnsberg

- **Nahversorgung stärken** (Moosfelde und Müggenberg / Im Rusch) **und optimieren** (Etablierung hochwertiger Angebote (z.B. Biosegment) in Ergänzung zum bestehenden Angebot im Hauptzentrum)

Stadtteil Alt-Arnsberg

- Quantitativ durchschnittliche Versorgungssituation (0,35 m² VKF Lebensmittel je Einwohner)
- Strukturelle Mischung vorhanden
- Neben einem strukturprägendem Anbieter (Lebensmittelsupermarkt) im Nebenzentrum mehrere integrierte, aber solitär gelegene Nahversorgungsstandorte vorhanden
- Durchweg marktgängig aufgestellt
- Optimierung der wohnungsnahen Grundversorgung ist im Umfeld der Ruhrstraße durch die Fertigstellung einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke zwischen Ruhrstraße und Uferstraße zu erwarten, hierdurch können rund 2.000 Einwohner fußläufig neu erschlossen werden
- Zwei räumliche Versorgungslücken sind darüber hinaus feststellbar:

Versorgungslücke im Südosten des Stadtteils	
Ausgangssituation	▪ Wohngebiete zwischen Heilefelder und Rumbecker Straße ▪ Stadtteil Rumbeck mit fehlender Nahversorgung in Nahlage zum Gebiet ▪ Mitversorgung durch Angebote im Nebenzentrum Alt-Arnsberg und Lebensmitteldiscounter Am Schützenhof
Rahmenbedingungen	▪ Ausgeprägte Wettbewerbssituation, insb. im benachbarten Stadtteil Oeventrop ▪ Grundstückverfügbarkeit nicht bekannt
Ziele und Empfehlungen	▪ Arrondierung der Nahversorgung durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist zu prüfen ▪ Einbeziehung des Einwohnerpotenzials in Rumbeck möglich

Versorgungslücke im Westen des Stadtteils	
Ausgangssituation	▪ Wohngebiet Schreppenberg zwischen Niedereimer und Alt-Arnsberg ▪ Mitversorgung durch Angebote im Nebenzentrum Alt-Arnsberg und solitären Versorgungsstandort Ruhrstraße, Alt-Arnsberg sowie solitären Versorgungsstandort Wannestraße, Niedereimer
Rahmenbedingungen	▪ Ausgeprägte Wettbewerbssituation ▪ Grundstückverfügbarkeit nicht bekannt
Ziele und Empfehlungen	▪ Einwohnerpotenzial ist zu prüfen ▪ Etablierung eines Lebensmittelmarktes erscheint vor dem Hintergrund des Wettbewerbs schwierig

- **Nahversorgung sichern und - wenn absatzwirtschaftlich möglich - stärken** (Versorgungslücke im Südosten des Stadtteils)

Stadtteil Hüsten

- Quantitativ gute Versorgungssituation (0,48 m² VKF Lebensmittel je Einwohner)
- Gute strukturelle Mischung bestehend aus Supermärkten und Discountern vorhanden, ergänzende kleinteilige Angebote und (eingeschränkt) durch den Handelshof (Großhandel)
- Neben einem strukturprägendem Anbieter (Lebensmitteldiscounter) leerstehender Verbrauchermarkt im Nebenzentrum (Schützenwerth) vorhandenAnsonsten solitäre, überwiegend teil-integrierte Nahversorgungsstandorte

Leerstehender Verbrauchermarkt im Nebenzentrum	
Ausgangssituation	▪ Leerstehender Lebensmittelbetrieb am Schützenwerth, rückwärtige Lage im Nebenzentrum (vgl. Karte 5 im Kapitel 5.3.3) ▪ Ehemals wichtige Magnetfunktion für das Nebenzentrum Hüsten ▪ Markt könnte durch die Lage im Nebenzentrum auch eine Versorgungsfunktion für die funktional dem Zentrum zugeteilten Stadtteile und Dörfer übernehmen
Rahmenbedingungen	▪ Intensive Wettbewerbssituation und bereits heute gute Versorgungskennziffer ▪ Schwierige Standortfaktoren (Erreichbarkeit, Einsehbarkeit)
Ziele und Empfehlungen	▪ Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sinnvoll, da hierdurch die ▪ langfristige Sicherung und Stärkung des Nebenzentrums Hüsten sowie die ▪ Behebung eines städtebaulichen Missstands erfolgen kann. ▪ Aufgrund der schwierigen Standortfaktoren sind auch Alternativnutzungen zu diskutieren ▪ Grundsätzlich: Zufahrt zum Standort und Parkraumsituation verbessern ▪ Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ermöglichen

- **Nahversorgung sichern und - wenn absatzwirtschaftlich möglich - stärken** (Reaktivierung der Immobilie am Schützenwerth)

Stadtteil Oeventrop

- Quantitativ überdurchschnittliche Versorgungssituation (0,53 m² VKF Lebensmittel je Einwohner) aufgrund des Vorhandenseins eines Sonderstandortes am Widayweg mit nahversorgungsrelevanten Angebotsbausteinen
- strukturelle Mischung vorhanden
- neben einem Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich ausschließlich nicht integrierte strukturprägende Lebensmittelmärkte am Sonderstandort am Widayweg, in Nachbarschaft zum Grundversorgungszentrum Oeventrop
- Größenordnung des Sonderstandortes am Widayweg schränkt Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes im Stadtteil und insb. im Grundversorgungszentrum ein
- Versorgungslücke im Nordosten des Stadtteils:

Versorgungslücke im Nordosten des Stadtteils	
Ausgangssituation	▪ Wohngebiet Glösingen und in Teilen auch Dinschede ▪ Mitversorgung durch Angebote im Grundversorgungszentrum Oeventrop sowie am Sonderstandort Widayweg
Rahmenbedingungen	▪ Ausgeprägte Wettbewerbssituation ▪ Grundstückverfügbarkeit nicht bekannt
Ziele und Empfehlungen	▪ Einwohnerpotenzial ist zu prüfen ▪ Etablierung eines Lebensmittelmarktes erscheint vor dem Hintergrund des Wettbewerbs nicht realistisch

- **Nahversorgung sichern**
- **Sonderstandort am Widayweg im Bestand sichern,** Ausbau / Erweiterung des Angebots mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten jedoch konsequent vermeiden (wird durch das bestehende Planungsrecht gewährleistet)

Stadtteil Bruchhausen

- Quantitativ stark überdurchschnittliche Versorgungssituation (1,76 m² VKF Lebensmittel je Einwohner) aufgrund der Lage des SB-Warenhauses im Stadtteil (nicht-integrierter Sonderstandort am Westring)
- Eigentliches Siedlungsgebiet mit nur geringem nahversorgungsrelevantem Angebot (Bäcker, Getränkemarkt, Landhandel, Schlecker), aufgrund der Bedeutung für die dörfliche Versorgung Einordnung als besonderer Nahversorgungsstandort
- Optimierung der Nahversorgung im Siedlungsgebiet durch Wettbewerbssituation unrealistisch
- **Nahversorgungsstrukturen sichern**
- **Sonderstandort im Bestand sichern,** Ausbau / Erweiterung des Angebots mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten jedoch konsequent vermeiden (wird durch das bestehende Planungsrecht gewährleistet)

Stadtteil Niedereimer

- Quantitativ durchschnittliche Versorgungssituation (0,30 m² VKF Lebensmittel je Einwohner)
- Lebensmitteldiscounter in teil-integrierter Lage zwischen dem Sonderstandort Niedereimerfeld und dem Siedlungsgebiet Niedereimer
- **Kein Handlungsbedarf gegeben, Nahversorgung sichern**

Stadtteile Herdringen, Holzen, Müschede, Voßwinkel, Wennigloh

- überwiegend kleinteilige Strukturen bestehend aus Lebensmittelmärkten (Kleinflächenkonzepten) oder Fachgeschäften (jeweils < 0,15 m² VKF Lebensmittel je Einwohner)
- nur im Stadtteil Voßwinkel ist ein Nahversorgungszentrum mit integrierten Lebensmittelanbieter vorhanden
- vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung in den Stadtteilen ist das Vorhandensein des geringen, aber bestehenden Angebotes, insbesondere in Form von kleinen Lebensmittelmärkten in Müschede, Holzen und Herdringen als sehr positiv zu bewerten
- in Holzen, Herdringen und Müschede übernehmen die Lebensmittelmärkte mit den ergänzenden weiteren kleinteiligen Angeboten eine wichtige (dörfliche) Versorgungsfunktion für die Bevölkerung und werden deshalb als besondere Nahversorgungsstandorte der Stadt eingestuft
- **Arrondierung mit weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben**

Stadtteile Bachum, Breitenbruch, Rumbeck, Uentrop

- in allen vier Stadtteilen gibt es keine nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen
- Bevölkerung wird durch die Angebote in anderen Stadtteilen mitversorgt (Bachum mit starker Ausrichtung nach Bergheim und Neheim insgesamt; Breitenbruch, Rumbeck, Uentrop mit Ausrichtung nach Alt-Arnsberg und Oeventrop)
- die sehr geringe Mantelbevölkerung in den Stadtteilen (< 1.300 Einwohner) lässt die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben und insbesondere Lebensmittelmärkten absatzwirtschaftlich kaum möglich erscheinen
- deshalb **Prüfung alternativer Versorgungskonzepte**; neben Kleinflächenkonzepten (siehe oben) kommen beispielsweise Lieferservice z. B. von ortsansässigen Lebensmittelanbietern oder mobile Verkaufswagen infrage

  Vorteil insbesondere der Kleinflächenkonzepte sind neben der Bereitstellung einer (eingeschränkten) Grundversorgung an Waren und Dienstleistungen die zusätzliche Treffpunkt- und Mittelpunktfunktionen der Konzepte

Neben den kleinräumigen Handlungsempfehlungen können die folgenden Aspekte grundsätzlich zur Optimierung der Nahversorgung in Arnsberg beitragen:

Erreichbarkeit verbessern

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der

Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit gefunden werden.

Einzelhandelsbetriebe zu Nahversorgungszentren ausbauen
Die Integration zusätzlicher Einzelhandelsfunktionen und ergänzender Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie. Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden könnte.

Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. **Ziel der Stadt Arnsberg ist deshalb die nachhaltige Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Stadtteil-, Grundversorgungs- und Nahversorgungszentren, die besonderen Nahversorgungsstandorte sowie die integrierten solitären Versorgungsstandorte stützt**. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnsberg dient der Umsetzung dieses Ziels.

8.6 Empfehlungen zu den Sonderstandorten

8.6.1 Bestehende Sonderstandorte in Arnsberg

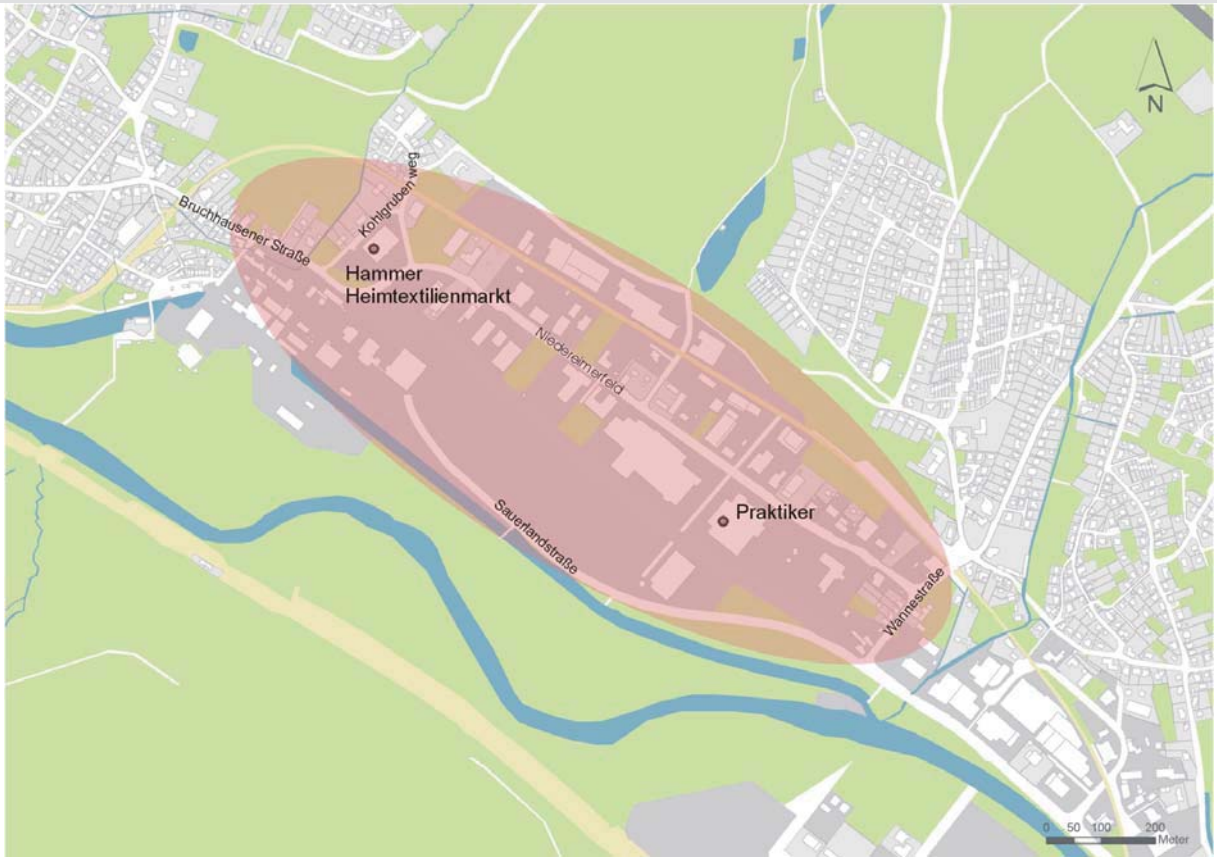
Aktuell ergänzen verschiedene Sonderstandorte die Einzelhandels- und Zentrenstruktur in der Stadt Arnsberg. Neben einem Standort für den überwiegend großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt es sich in der Regel um Sonderstandorte mit einer auf den kurzfristigen Bedarfsbereichs ausgerichteten Angebotsstruktur oder um Sonderstandorte, die Einzelhandelsbetriebe mit sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten umfassen. Gemäß den Zielen und Grundsätzen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ergeben sich für diese Standorte die folgenden Handlungsempfehlungen:

8.6.2 Standortprofil: Sonderstandort Niedereimerfeld

Lage	▪ Gewerbegebiet zwischen den Stadtteilen Bruchhausen und Niedereimer, unweit der Autobahn-Anschlussstelle Nr. 65 (Arnsberg-Niedereimer) ▪ Niedereimerfeld (B229) ab Einmündung Bruchhaussener Straße und Wannestraße
Eckdaten Einzelhandelsangebot	▪ Rd. 9.200 m² Gesamtverkaufsfläche (6 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) ▪ Ausschließlich Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Angeboten ▪ Magnetbetriebe: Praktiker und Hammer Heimtextilienmarkt ▪ Ergänzend nicht großflächige Fachmärkte bzw. Einzelhandelsbetriebe (Parkett Sapp, Grüne Tankstelle) ▪ Gewerbegebiet neben Einzelhandel auch durch Autohandel geprägt
Funktionale Einordnung	▪ Sonderstandort mit nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ▪ Nicht-integrierter Standort mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion
Planungsrecht	▪ Laut FNP für das östliche Teilstück des Niedereimerfeldes (ab Praktiker bis Kreuzung Wannestraße): Praktiker-Standort als Sonderstandort ▪ Bebauungsplan Nr. N4 „ Niedereimerfeld“: mit Ausnahme der Praktiker-Fläche Festsetzung des gesamten Gebietes als GE- oder GI-Flächen, hier Ausschluss von Einzelhandel, Festsetzung des Praktiker-Standortes als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt)“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 8.200 m², davon 1.700 m² Freiverkaufsfläche ▪ Hammer Heimtextilienmarkt als Gewerbegebiet festgesetzt mit einem erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ▪ Lage außerhalb des ASBs[32] innerhalb eines GIB

[32] ASB steht für die Signatur „Allgemeiner Siedlungsbereich“ in den Regionalplänen in NRW. Laut dem § 24 a LEPro NRW dürfen Sonderstandorte für Vorhaben im Sinne von § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort u.a. innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt.

Perspektive	▪ Betriebliche Erweiterungen (Praktiker) im Rahmen des Planungsrechts möglich ▪ Potenzialflächen grundsätzlich vorhanden ▪ Derzeit gemäß Planungsrecht und auch LEPro NRW keine weitere Entwicklung an diesem Standort
Handlungsempfehlungen	▪ Keine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes als Sonderstandort großflächiger Einzelhandel, Hintergrund: Vorhaltung attraktiver Gewerbe- und Industrieflächen



8.6.3 Standortprofil: Sonderstandort Im Ohl

Lage	▪ Gewerbegebiet zwischen den Stadtteilen Bergheim und Neheim, unweit der Autobahn-Anschlussstelle Nr. 62 (Arnsberg-Neheim) und der Anschlussstelle an die B 7 ▪ Südliches Teilstück der Straße Im Ohl bis zur Einmündung Bergheimer Weg, nicht integrierter Standort
Eckdaten Einzelhandelsangebot	▪ Rd. 7.600 m² Gesamtverkaufsfläche (5% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) ▪ Sortimentsschwerpunkt: Gartenmarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel, Kfz-Zubehör ▪ Magnetbetriebe: Grünes Warenhaus und Lebensmitteldiscounter (Aldi)
Funktionale Einordnung	▪ Sonderstandort mit gleichermaßen zentrenrelevanter wie nicht zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ▪ Geringe Nahversorgungsbedeutung aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und der Entfernung zu den Wohnstandorten ▪ Nicht zentrenrelevantes Angebot mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion
Planungsrecht	▪ Nur im Hinblick auf den Lebensmitteldiscounter und den Gartenfachmarkt: ▪ Laut FNP: Sonderstandort Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel und Gartencenter, Tierfutter, Getränke, VKF 6.000 m² ▪ Bebauungsplan Nr. NH 84 „Gewerbegebiet Ohl“, 1. Änderung: Festsetzung als Sondergebiet 1 „Lebensmitteldiscounter“, maximal 840 m² Verkaufsfläche und als Sondergebiet 2 „Gartencenter, Tiernahrung, Getränke“, maximal 5.150 m² Verkaufsfläche, davon max. im Gartenmarktsortiment (Kernsortiment) 4.500 m², max. im Sortiment Blumen / Zoo 730 m² und max. im Sortiment Getränke 420 m² ▪ Grundsätzlich: Lage außerhalb eines ASB
Perspektive	▪ Betriebliche Erweiterungen räumlich nicht möglich ▪ Potenzialflächen für Neuansiedlungen nicht vorhanden ▪ Gemäß LEPro NRW keine weitere Entwicklung an diesem Standort

Handlungsempfehlungen	▪ Keine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes als Sonderstandort großflächiger Einzelhandel, Hintergrund: fehlende Flächenverfügbarkeit ▪ Entwicklung der bestehenden Betriebe ist über das Planungsrecht ausreichend gesichert

8.6.4 Standortprofil: Sonderstandort Widaymarkt

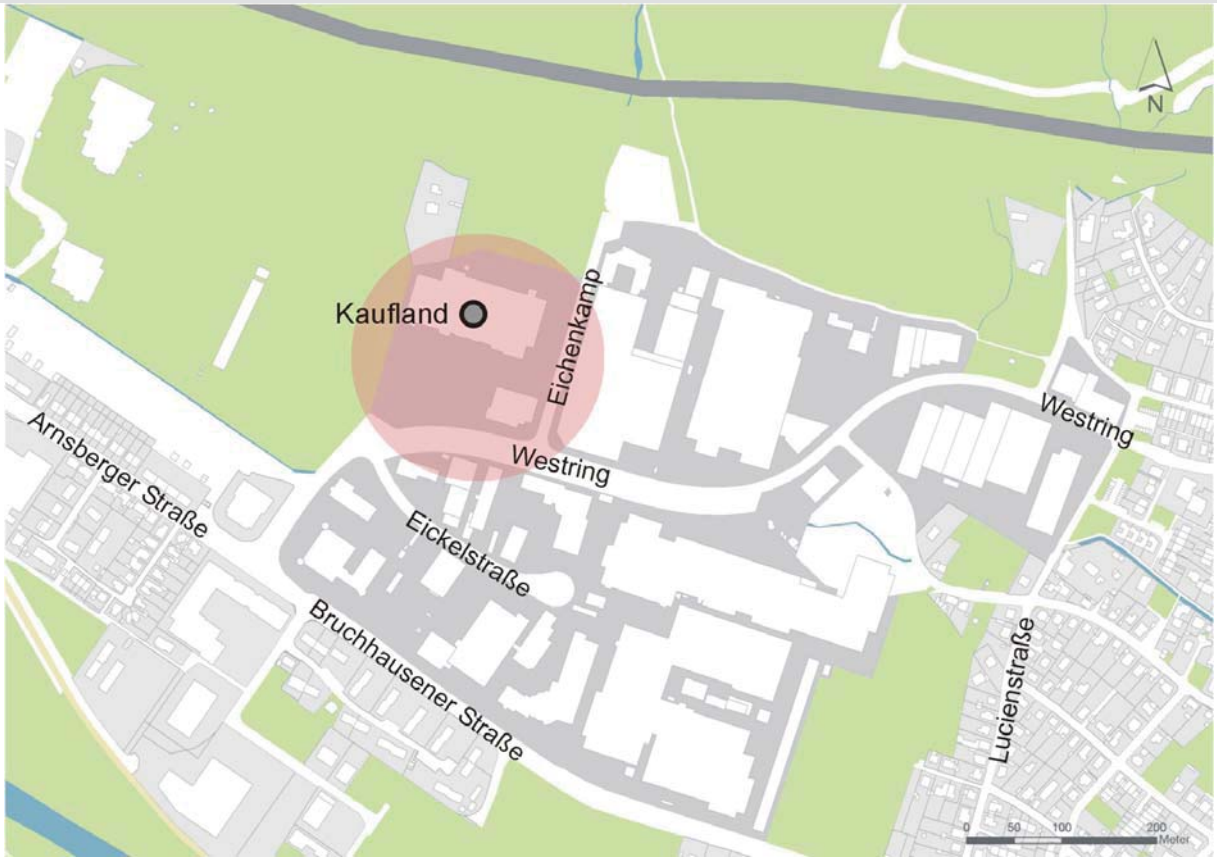
Lage	▪ Stadtteil Oeventrop ▪ Nördliches Teilstück des Widaywegs, nicht integrierter Standort ▪ In räumlicher Nachbarschaft zum Grundversorgungszentrum Oeventrop
Eckdaten Einzelhandelsangebot	▪ Rd. 3.100 m² Gesamtverkaufsfläche (2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) ▪ zentrenrelevantes und insbesondere nahversorgungsrelevantes Warenangebot ▪ Magnetbetriebe: Supermarkt (Kaufpark) und Lebensmitteldiscounter (Aldi) ▪ Ergänzend Fachmarkt bzw. Discountkonzepte, leerstehender Möbelmarkt
Funktionale Einordnung	▪ Sonderstandort mit nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ▪ Wettbewerbsstandort insbesondere zum zentralen Versorgungsbereich in Oeventrop, bzw. zur übrigen Grundversorgungsstruktur ▪ Geringe Nahversorgungsbedeutung aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und der Entfernung zu den Wohnstandorten, teilstädtische Versorgungsfunktion
Planungsrecht	▪ Laut FNP: Sondergebiet Möbelmarkt, maximale Verkaufsfläche 6.800 m²; Sonderstandort Einkaufszentrum, maximale Verkaufsfläche 3.550 m² ▪ Bebauungsplan Nr.26 „In den Oeren“: Festsetzung als Sondergebiet 1 „Einkaufszentrum“, maximal 3.310 m² Gesamtverkaufsfläche, davon max. im Lebensmittelsortiment 1.380 m², max. im Sortiment Getränke 470 m², max. im Sortiment Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflege / Kosmetika 340 m², max. im Sortiment nicht elektronische Haushaltswaren 100 m², max. im Sortiment Bekleidung 860 m², max. im Sortiment Foto / Optik 220 m², max. im Sortiment Haus- und Heimtextilien 35 m² und max. in den sonstigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten 230 m²; Festsetzung als Sondergebiet 2 „Möbelmarkt“, max. 7.000 m² Gesamtverkaufsfläche, hierbei max. 700 m² für zentrenrelevante Randsortimente, je Sortiment nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche ▪ Aktuell Lage im ASB mit Zweckbestimmung

Perspektive	▪ Betriebliche Erweiterungen räumlich möglich ▪ Potenzialfläche vorhanden (ehem. Möbelmarkt) ▪ Gemäß LEPro NRW Entwicklung möglich
Handlungsempfehlungen	▪ Keine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes als Sonderstandort großflächiger Einzelhandel, Hintergrund: Schwerpunkt auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsangebote an städtebaulich nicht integriertem Standort, hierdurch eingeschränkter Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung Konkurrenzsituation zu den städtebaulich integrierten Versorgungsangeboten, Einschränken der Entwicklungsmöglichkeiten des nahegelegenen Grundversorgungszentrums in Oeventrop sowie des Nebenzentrums in Alt-Arnsberg ▪ Entwicklung der bestehenden Betriebe ist über das Planungsrecht ausreichend gesichert

8.6.5 Standortprofil: Sonderstandort Westring

Lage	▪ Stadtteil Bruchhausen ▪ Lage am Westring zwischen Nebenzentrum Hüsten und Sonderstandort Niedereimerfeld ▪ Nicht-integrierter Standort
Eckdaten Einzelhandelsangebot	▪ Rd. 7.600 m² Gesamtverkaufsfläche (5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) ▪ zentrenrelevantes und insbesondere nahversorgungsrelevantes Warenangebot ▪ Magnetbetriebe: SB-Warenhaus (Kaufland), in Ergänzung Fachmärkte und kleinteilige Fachgeschäfte
Funktionale Einordnung	▪ Sonderstandort mit nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ▪ Wettbewerbsstandort insbesondere zur städtischen Grundversorgungsstruktur ▪ Geringe Nahversorgungsbedeutung aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und der Entfernung zu den Wohnstandorten, gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Planungsrecht	▪ Laut FNP für das Teilstück Kaufland-Immobilie: Sondergebiet Einkaufszentrum, maximale Verkaufsfläche 7.900 m² ▪ Bebauungsplan Nr. BR3 „Große Wiese West (Kaufland)“: mit Ausnahme von Kaufland Festsetzung als Gewerbegebiet mit dem Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, Bebauungsplan Nr. BR3 „Große Wiese West (Kaufland)“ 1. Änderung: Festsetzung der Kaufland-Immobilie als Sondergebiet Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.900 m² und Einteilung von Flächenobergrenze für einzelne Sortimente ▪ Lage außerhalb eines ASB
Perspektive	▪ Betriebliche Erweiterungen im Rahmen des Planungsrechts möglich ▪ Potenzialflächen im engen Standortbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) nicht, im weiteren Umfeld vorhanden ▪ Gemäß Planungsrecht und LEPro NRW keine weitere Entwicklung an diesem Standort

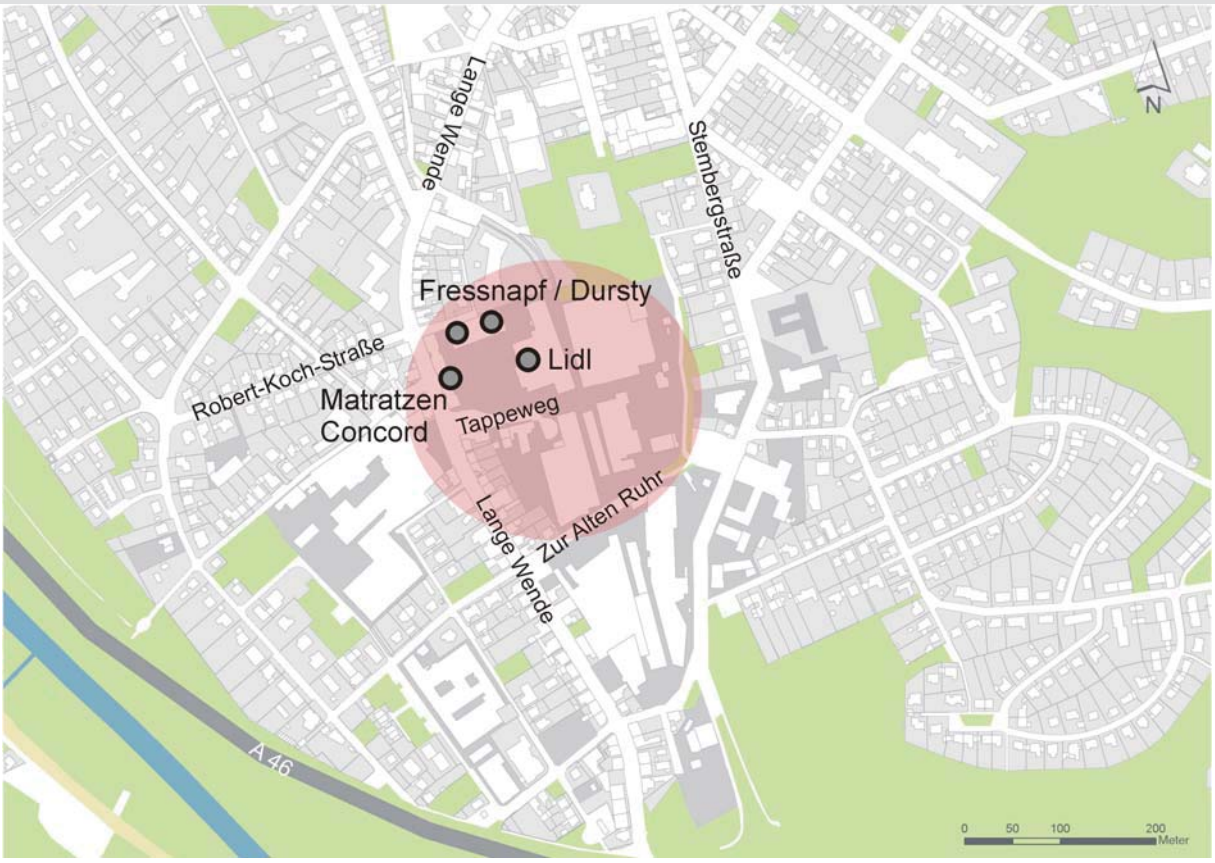
Handlungsempfehlungen	▪ Keine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes als Sonderstandort großflächiger Einzelhandel Hintergrund: Schwerpunkt auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsangebote an städtebaulich nicht integriertem Standort, hierdurch eingeschränkter Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung Konkurrenzsituation zu den städtebaulich integrierten Versorgungsangeboten ▪ Entwicklung der bestehenden Betriebe ist über das Planungsrecht ausreichend gesichert



8.6.6 Standortprofil: Sonderstandort Tappeweg

Lage	▪ Stadtteil Neheim ▪ Standort zwischen der Straße Lange Wende und Tappeweg ▪ Rund 1 km südlich des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Neheim ▪ In das nutzungsgemischte Umfeld städtebaulich integrierter Standort
Eckdaten Einzelhandelsangebot	▪ Rd. 2.700 m² Gesamtverkaufsfläche (2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) ▪ zentrenrelevantes und insbesondere nahversorgungsrelevantes Warenangebot ▪ Magnetbetriebe: Lebensmitteldiscounter Lidl in Ergänzung zu drei Fachmärkten (Matratzen Concord, Fressnapf und Dursty) weitere kleinteilige Fachgeschäfte am Standort vorhanden ▪ Moderner, introvertierter Standort
Funktionale Einordnung	▪ Trotz der integrierten Lage spricht die Charakteristik des Standortes (Betriebsstruktur, Stellplatzanzahl, Organisation) für die Einteilung als Sonderstandort mit nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ▪ Daher nur Teil-Funktion als Nahversorgungsstandort ▪ In Teilen Wettbewerbsstandort zum Hauptzentrum
Planungsrecht	▪ Laut FNP: Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt und Tierfuttermarkt, maximale Verkaufsfläche 2.500 m² ▪ Bebauungsplan Nr. NH 125 A „In der Gräfen Wiese“: Festsetzung als Sondergebiet 1 Lebensmitteleinzelhandel / Lebensmitteldiscounter, max. 1.200 m² Verkaufsfläche und Festsetzung als Sondergebiet 2 Lebensmitteleinzelhandel / Getränkemarkt, max. 800 m² Verkaufsfläche und Tierfuttermarkt max. 500 m² Verkaufsfläche; sowie Festsetzung als Mischgebiet mit Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Einzelhandel / Dienstleistungen / Büro / Gastronomie ▪ Lage im ASB

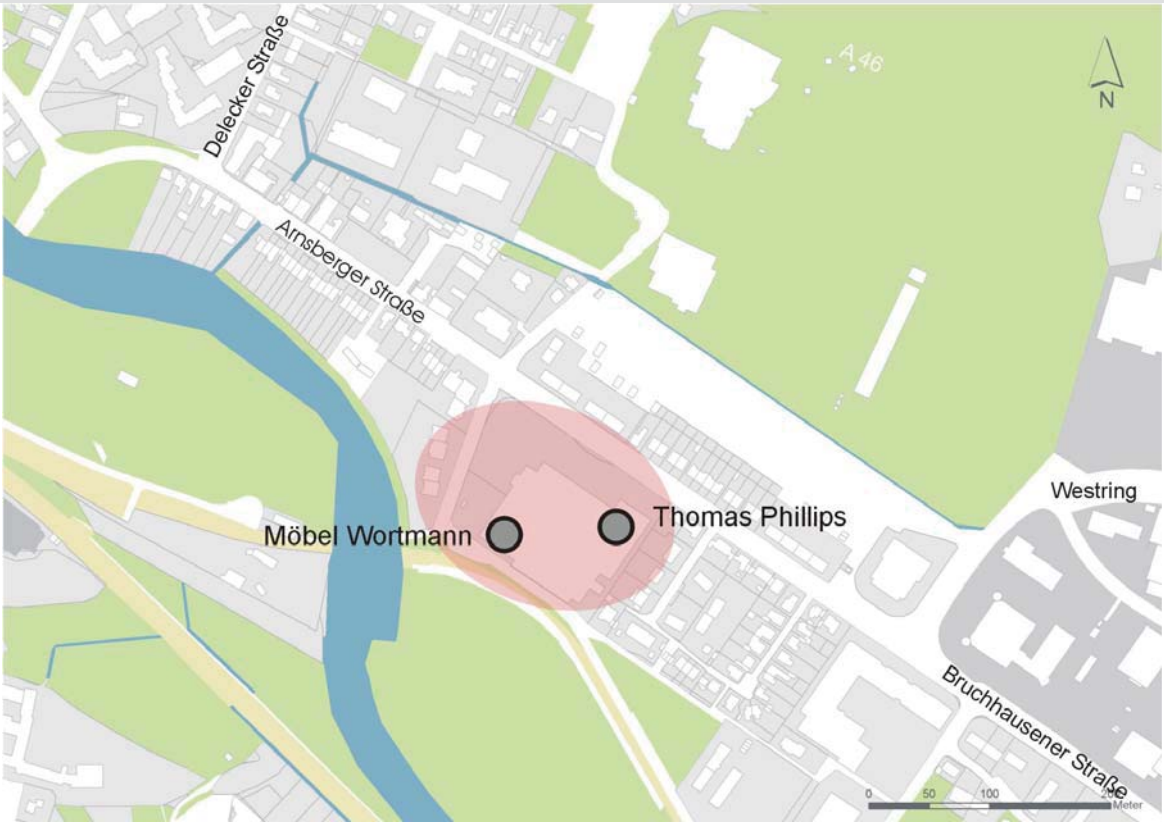
Perspektive	▪ Betriebliche Erweiterungen räumlich eingeschränkt, Potenzialflächen im Standortbereich nicht vorhanden ▪ Gemäß LEPro NRW wäre eine weitere Entwicklung als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel möglich
Handlungsempfehlungen	▪ Keine weitere Entwicklung als Sonderstandort großflächiger Einzelhandel, Hintergrund: Integrierter Standort mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten, dennoch eingeschränkte Funktion für die wohnungsnahe Grundversorgung aufgrund der Betriebsstruktur und Organisation des Standortes, Gefahr der Ausbildung einer Einzelhandelskonzentration neben der Neheimer Innenstadt mit entsprechenden Wettbewerbswirkungen eingeschränkte Flächenverfügbarkeit ▪ Weitere Entwicklung der Betriebe / des Standortes insbesondere im Bereich des Langen Wende ist über das bestehende Planungsrecht ausreichend gesichert



8.6.7 Standortprofil: Sonderstandort Arnsberger Straße (Wortmann)

Lage	▪ Lage im Stadtteil Hüsten an der Grenze zum Stadtteil Bruchhausen ▪ Arnsberger Straße (B229), westlich der Straße In den Erlen
Eckdaten Einzelhandelsangebot	▪ Rd. 20.000 m² Gesamtverkaufsfläche (15 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) ▪ Sortimentsschwerpunkte: Möbel, Wohneinrichtung, Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren ▪ Wohnwelt Wortmann (aktuell insolvent, eingeschränkter Betrieb durch anderen Betreiber) und Sonderpostenmarkt Thomas Phillips als Magnetbetriebe
Funktionale Einordnung	▪ Sonderstandort mit nicht zentrenrelevanter und zentrenrelevanter Sortimentsstruktur ▪ Randsortiment des Möbelhauses sowie zentrenrelevante Angebote des Sonderpostenmarktes, insbesondere Glas / Porzellan / Keramik sowie Haushaltswaren stehen im Wettbewerb zum innenstädtischen Angebot ▪ Integrierter Standort mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion
Planungsrecht	▪ Laut FNP für das Möbelhaus Ausweisung als Sonderstandort Einzelhandel, mit 20.000 m² Verkaufsfläche ▪ Bebauungsplan Nr. NH 58 „In den Erlen“ 2. Änderung: Festsetzung als Sondergebiet großflächiger Möbeleinzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 20.000 m², dabei Aufteilung in zwei Kernsortimente mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 18.000 m² sowie in eine Fläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche ▪ Befristete Regelung für das Sondergebiet bis zum 30.04.2022: In einem Teilgebiet A ist ein Einrichtungshaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 18.000 m² zulässig; hierunter finden sich die zwei Kernsortimente auf maximal 17.000 m² sowie das zentrenrelevante Randsortiment auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche. In einem Teilgebiet B ist ein Betrieb mit gemischtem Sortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² zulässig; aufgeteilt in 1.000 m² Verkaufsfläche nichtzentrenrelevante Sortimente, 800 m² zentrenrelevante Sortimente (max. 100 m² je Sortiment) sowie 200 m² nahversorgungsrelevante Sortimente. ▪ Lage im ASB

Perspektive	▪ Betriebliche Erweiterungen räumlich eingeschränkt (Gebäude-Aufstockung ist möglich) und planungsrechtlich nicht zulässig, Potenzialflächen im Standortbereich nicht vorhanden ▪ Gemäß LEPro NRW wäre eine weitere Entwicklung als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel möglich ▪ Nach Insolvenz des Hauptbetriebes (Wortmann) künftige Weiternutzung als Möbelstandort anvisiert
Handlungsempfehlungen	▪ Keine – über die Vorgaben des bestehenden Baurechts hinausgehende - Entwicklung als Sonderstandort großflächiger Einzelhandel, Hintergrund: fehlende Flächenverfügbarkeit ▪ Entwicklung der bestehenden Betriebe ist über das Planungsrecht ausreichend gesichert ▪ im Falle der endgültigen Betriebsaufgabe von Möbel Wortmann Entwicklung mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich



Alle sechs Sonderstandorte in Arnsberg sollten aufgrund ganz unterschiedlicher Rahmenbedingungen nur im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes behandelt werden. Eine einzelhandelsspezifische Weiterentwicklung sollte – mit Ausnahme bisher noch nicht ausgeschöpfter Baurechte – konsequent vermieden werden. Eine Ausnahme hiervon bildet für den Fall einer Insolvenz des Ankerbetriebes nur der Standort Arnsberger Straße.

8.6.8 Zu entwickelnde Sonderstandorte in Arnsberg

Vor dem Hintergrund der vorhandenen, ausschließlich zu sichernden Sonderstandorte in Arnsberg ist im Hinblick auf eine sinnvolle und gezielte Steuerung insbesondere großflächiger Ansiedlungsvorhaben im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich die **Ausweisung konkreter und z.T. neuer Ansiedlungsgebiete** zu empfehlen. Hierdurch ist es zum einen möglich, eine aktive Vermarktung der Flächen an mögliche Interessenten und Investoren vorzunehmen und zum anderen wird eine vorteilhafte Konzentration entsprechender Angebote an bestimmten Standortbereichen ermöglicht. Hiermit verbunden ist die bestmöglichste Ausnutzung gemeinsamer Standortfaktoren wie die Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten und das Vorhandensein einer entsprechenden Verkehrsinfrastruktur, darüber hinaus aber auch die mögliche Entwicklung und Ausnutzung von Agglomerations- und Synergieeffekten. Voraussetzungen einer Ausweisung sind in jedem Fall die Verfügbarkeit von Potenzialflächen sowie die positiven regionalplanerischen Rahmenbedingungen. Diese Aspekte konnten neben dem Ergänzungsbereich „Möhnepark“ (vgl. hierzu Ausführungen im Kapitel 8.4.1) für drei Gebiete in Arnsberg festgehalten werden, die im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als **Sonderstandorte großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten entwickelt werden sollen:**

Möhnestraße in Neheim

Der Standortbereich in Nahlage zum Hauptzentrum Neheim besitzt eine Vorprägung als gewerbe- und Industriestandort. Bereits heute finden sich einige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Angeboten am Standort, wie z.B. der Baumarkt Herbrügger im Nordosten der Möhnestraße.

Karte 17: Sonderstandort großflächiger Einzelhandel „Möhnestraße“

Quelle: Eigene Darstellung

Bahnhofsstraße in Hüsten

Die Bahnhofstraße in Hüsten zwischen Neheim und dem östlichen Stadtgebiet ist ebenfalls seit Jahren gewerblich geprägt. Hier finden sich neben bestehenden Einzelhandelsbetrieben auch einige leerstehende großformatige Gewerbeflächen, die als Potenzialflächen für eine weitere Entwicklung durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel infrage kommen.

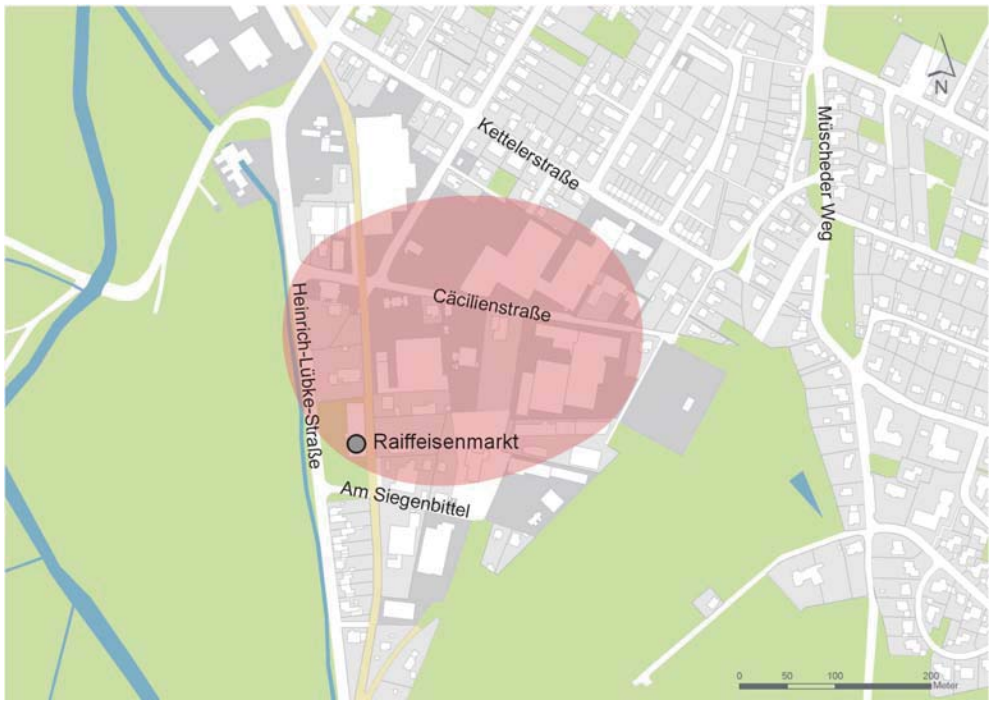
Karte 18: Sonderstandort großflächiger Einzelhandel „Bahnhofstraße“

Quelle: Eigene Darstellung

Cäcilienstraße in Hüsten

Die Cäcilienstraße befindet sich am südlichen Ortsausgang des Stadtteils Hüsten direkt an der Auffahrt zur neuen Trasse der B229. Im Umfeld der Cäcilienstraße sind bereits vereinzelte Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, zudem bestehen Potenzialflächen am Standort, so dass der Bereich im Umfeld der Cäcilienstraße als künftiger Ansiedlungsstandort für (auch großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen werden kann.

Karte 19: Sonderstandort großflächiger Einzelhandel „Cäcilienstraße“



Quelle: Eigene Darstellung

Im Falle eines Ansiedlungsvorhabens, das an diesen drei Standorten flächenmäßig nicht umgesetzt werden kann, wird als (zusätzlicher) **Reservestandort für bedeutsame nicht zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben** das **Gebiet am Sportplatz, Ackerstraße südlich vom Dollberg** an der Autobahn-Anschlussstelle Neheim vorgehalten.

9 Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Arnsberg

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Arnsberg ist abhängig von verschiedenen Faktoren, die im Rahmen der Analyse und der Bestimmung der aktuellen und künftigen ökonomischen Rahmenbedingungen aufgezeigt wurden. Hierbei ist in erster Linie die Entstehung polyzentraler Versorgungsstandorte in der Stadt anzusprechen, welche die rein quantitativ betrachtet gute Versorgungssituation der Gesamtstadt bedingt und in Teilen – in Kombination zu rückläufigen Bevölkerungszahlen - zu eingeschränkten absatzwirtschaftlichen Spielräumen führt. Auf der anderen Seite sind speziell die räumlichen und auch sortimentsspezifischen Potenziale der verschiedenen Zentren zu nennen. Vor diesem Hintergrund kann es im Sinne des vorliegenden Konzeptes nicht nur um den quantitativen Ausbau, als vielmehr um die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation in Arnsberg gehen. Für die Stadt Arnsberg bedeutet dies, dass zusätzliche Verkaufsflächen, durch neue Anbieter oder Erweiterungen bestehender Betriebe, bewusst mit Blick auf die künftige Entwicklung und auch das künftige Standortkonzept der Stadt, insbesondere der Innenstadt und übrigen zentralen Versorgungsbereichen, also an städtebaulich sinnvollen Standorten, errichtet werden sollten. Dies setzt eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsflächendimensionierung zusätzlicher Anbieter im Hinblick auf mögliche kommunale wie auch ggf. regionale städtebauliche Auswirkungen voraus. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn Sie zur Stärkung der Zentren (unter Berücksichtigung der ihnen zugedachten Versorgungsaufgabe), der räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an den Sonderstandorten oder zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen beiträgt.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Arnsberg sollen für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Arnsberg die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse Verbindlichkeit für künftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen erhalten. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) wichtige Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Dabei ergibt sich aber nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt sind, ein Steuerungserfordernis, dem die formulierten Grundsätze Rechnung tragen.

Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Arnsberg werden im Folgenden dargestellt. Es werden insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels unterschieden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden:

Tabelle 27: Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels

	Kernsortiment		Größenordnung	Beispiel
Grundsatz 1	**Nahversorgungsrelevant**	**1**	kleinflächig, ≤ 800 m² Verkaufsfläche	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)
		2	großflächig ab 800 m² Verkaufsfläche	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Grundsatz 2	**Zentrenrelevant**	**3**	kleinflächig, ≤ 800 m² Verkaufsfläche	Textildiscounter, Schuhfachmarkt, Musikfachgeschäft
		4	großflächig ab 800 m² Verkaufsfläche	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt
Grundsatz 3	**nicht zentrenrelevant**	**5**	kleinflächig, ≤ 800 m² Verkaufsfläche	Lampen- und Leuchtenfachmarkt, Bad- und Sanitärfachgeschäft, Matratzenfachmarkt
		6	großflächig ab 800 m² Verkaufsfläche	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter, Fahrradfachmarkt

9.1.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Arnsberger Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Das Landesentwicklungsprogramm NRW weist Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten den Haupt- und Nebenzentren zu (§ 24a Absatz 2

LEPro NRW).[33]

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke und Gesundheits- und Drogerieartikel) gemäß des Einzelhandelserlasses NRW (Kapitel 2.5) als i.d.R. zentrenrelevant einzustufen sind. Darüber hinaus kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, wobei nach entsprechender Prüfung im Einzelfall bei großflächigen Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung entstehen sollen (EHE NRW, Kapitel 2.8).

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

1. Umgang mit kleinflächigen Betrieben (≤ 800 m² VK):

Zur Erreichung einer möglichst ausgeglichenen, flächendeckenden Versorgungsstruktur in Arnsberg werden insbesondere die Ansiedlungen und Maßnahmen zur Erhaltung von Lebensmittelmärkten/Nachbarschaftsläden/Convenience -Stores in Wohngebieten und Dörfern begrüßt und unterstützt. Für die Realisierung müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

a. Städtebaulich integrierte Lage

b. Schließung räumlicher Versorgungslücken und –defizite

c. Keine Überschneidung des Einzugsbereichs mit den Einzugsbereichen zentraler Versorgungsbereiche

d. Keine negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen. Hier gilt als Faustwert: Übersteigt der Umsatz des jeweiligen Vorhabens 35 % der im fußläufigen Einzugsbereich (700 m-Radius) vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft, besteht der Verdacht negativer Auswirkungen. Dies macht eine Einzelfallprüfung der städtebaulichen Verträglichkeit notwendig.

2. Umgang mit großflächigen Betriebe (> 800 m² VK):

Die Neuansiedlung oder die Erweiterung bestehender Betriebe in die Großflächigkeit sind im Hauptzentrum „Neheimer Innenstadt“ und in den Nebenzentren „Stadtteilzentrum Alt-Arnsberg“ und „Stadtteilzentrum Hüsten“ generell möglich.

Dabei dürfen jedoch keine negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen.

Zur Verbesserung von Nahversorgungsstrukturen außerhalb der o.g. zentralen Versorgungsbereiche sind – z.B. innerhalb des Grundversorgungszentrums Oeventrop – in Ausnahmefällen auch die Neuansiedlung großflächiger Nahversorgungsbetriebe oder die Erweiterung bestehen-

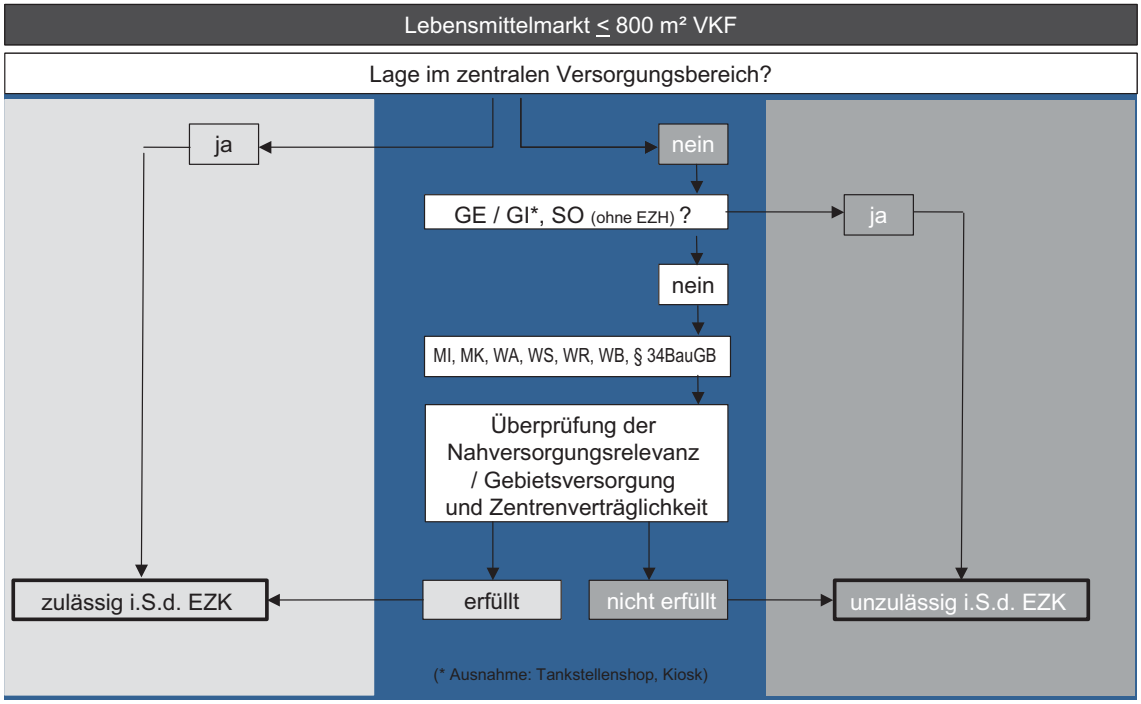
[33] Der Zielcharakter des § 24 a LEPro NRW ist derzeit unklar und befindet sich in einem schwebenden rechtlichen Verfahren. Hintergrund ist ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 30.09.2009 (Az. 10 D 8/08.NE) zum Erweiterungsvorhaben des Euregio-Outlet-Centers (EOC) in Ochtrup, in dem das Oberverwaltungsgericht ausführt, dass § 24 a LEPro Nrw nicht verbindliche Ziele der Raumordnung, sondern allenfalls in der Abwägung zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung enthalte. Das Oberverwaltungsgericht hat die Revision zum Bundesverwaltungsgericht nicht zugelassen.

der Betriebe in die Großflächigkeit möglich, wenn die Regelvermutung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann und die Voraussetzungen des Punkt 1 a - c erfüllt sind. Die Voraussetzungen sind gutachterlich nachzuweisen. I.d.R. werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

3. In Gewerbe- und Industriegebieten sind - mit Ausnahme von Kiosken/ Tankstellenshops zur Versorgung der dort Beschäftigten - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten generell nicht möglich.

4. Bereits bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

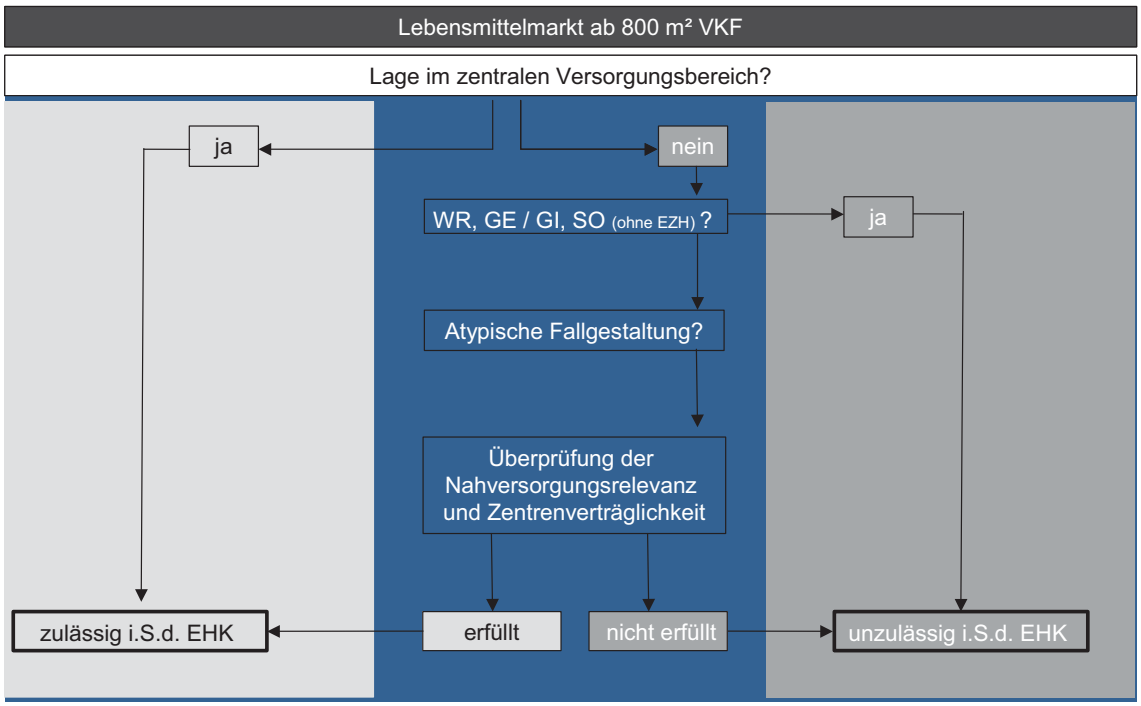
Abbildung 14: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte (≤ 800 m² Verkaufsfläche)



Quelle: eigene Darstellung
VKF= Verkaufsfläche, EZH= Einzelhandel, EHK= Einzelhandels- und Zentrenkonzept

.

Abbildung 15: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben großflächiger Lebensmittelmärkte (> 800 m² Verkaufsfläche)



Quelle: eigene Darstellung

VKF= Verkaufsfläche, EZH= Einzelhandel, EHK= Einzelhandels- und Zentrenkonzept

9.1.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Arnsberger Hauptzentrums („Neheimer Innenstadt") als bedeutendster Einzelhandelsstandort, dabei weitere Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt bei gleichzeitiger Sicherung und Stärkung ihrer Versorgungsfunktionen gemäß der Arnsberger Standortstruktur.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Das Landesentwicklungsprogramm NRW weist Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten den Haupt- und Nebenzentren zu (§ 24a Absatz 2 LEPro NRW).[34]

[34] Der Zielcharakter des § 24 a LEPro NRW ist derzeit unklar und befindet sich in einem schwebenden rechtlichen Verfahren. Hintergrund ist ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 30.09.2009 (Az. 10 D 8/08.NE) zum Erweiterungsvorhaben des Euregio-Outlet-Centers (EOC) in Ochtrup, in dem das Oberverwaltungsgericht ausführt, dass § 24 a LEPro Nrw nicht verbindliche Ziele der Raumordnung, sondern allenfalls in der Abwägung zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung enthalte. Das Oberverwaltungsgericht hat die Revision zum Bundesverwaltungsgericht nicht zugelassen.

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

1. Umgang mit kleinflächigen Betrieben (≤ 800 m² VK):

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen vordringlich in die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt gelenkt werden. Aber auch außerhalb sind kleinflächige Einzelhandelsansiedlungen möglich, wenn sie der unmittelbaren Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung dienen oder eine Verkaufsflächengrößenordnung von rund 200 m² als Orientierungswert nicht überschritten wird. [35] Diese Regelung gilt explizit nicht für Gewerbe- und Industriegebiete (vgl. Punkt 3).

2. Umgang mit großflächigen Betrieben (> 800 m² VK):

Die Neuansiedlung oder die Erweiterung bestehender Betriebe in die Großflächigkeit sind nur im Hauptzentrum „Neheimer Innenstadt" und in den Nebenzentren „Stadtteilzentrum Arnsberg" und „Stadtteilzentrum Hüsten" möglich.

Dabei ergibt sich die zulässige Verkaufsfläche aus dem zu erwartenden Umsatz, der die Kaufkraft der Einwohner weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen übersteigen sollte.

Dabei werden den Vorhaben funktional die folgenden Einwohner der aufgeführten Ortsteile im Versorgungsbereich des jeweiligen Zentrums zugeordnet:

- im Hauptzentrum „Neheimer Innenstadt": Gesamtes Stadtgebiet
- im Nebenzentrum „Stadtteilzentrum Alt-Arnsberg": Alt-Arnsberg, Niedereimer, Rumbeck, Uentrop, Wennigloh, Breitenbruch und Oeventrop
- im Nebenzentrum „Stadtteilzentrum Hüsten": Hüsten, Bruchhausen, Herdringen, Müschede und Holzen

3. In Gewerbe- und Industriegebieten (GE/ GI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten generell nicht möglich.

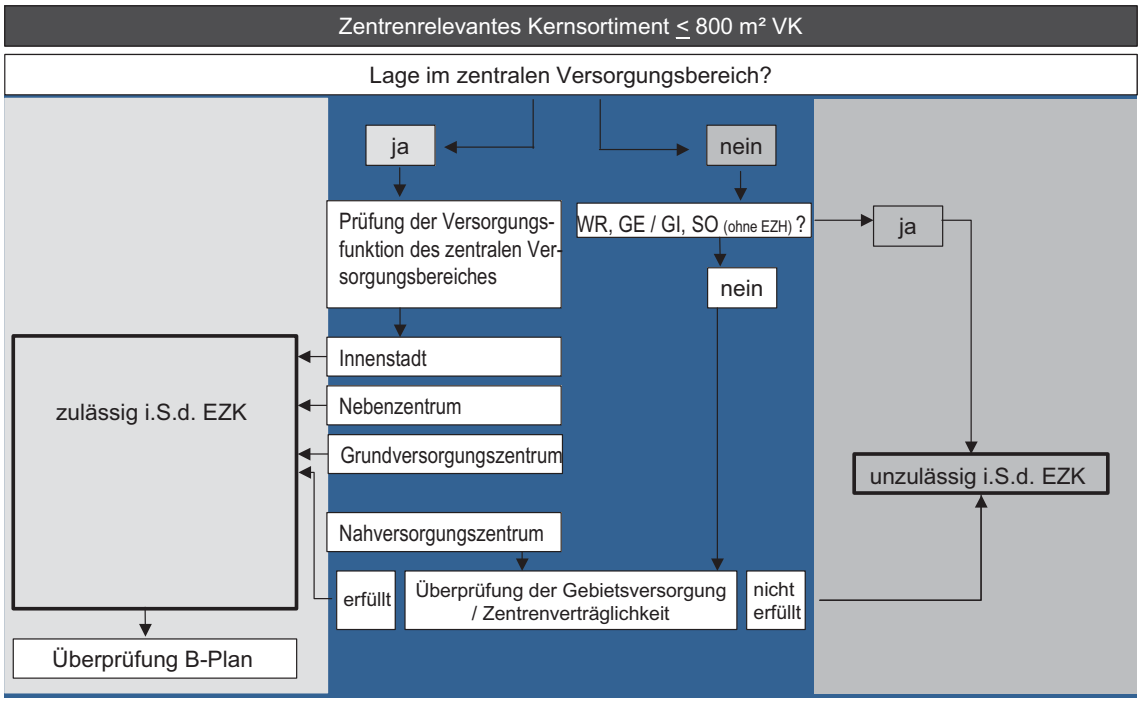
Ausnahmsweise können Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg") möglich sein, wenn:

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 Bau NVO nicht überschritten wird.

4. Bereits bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

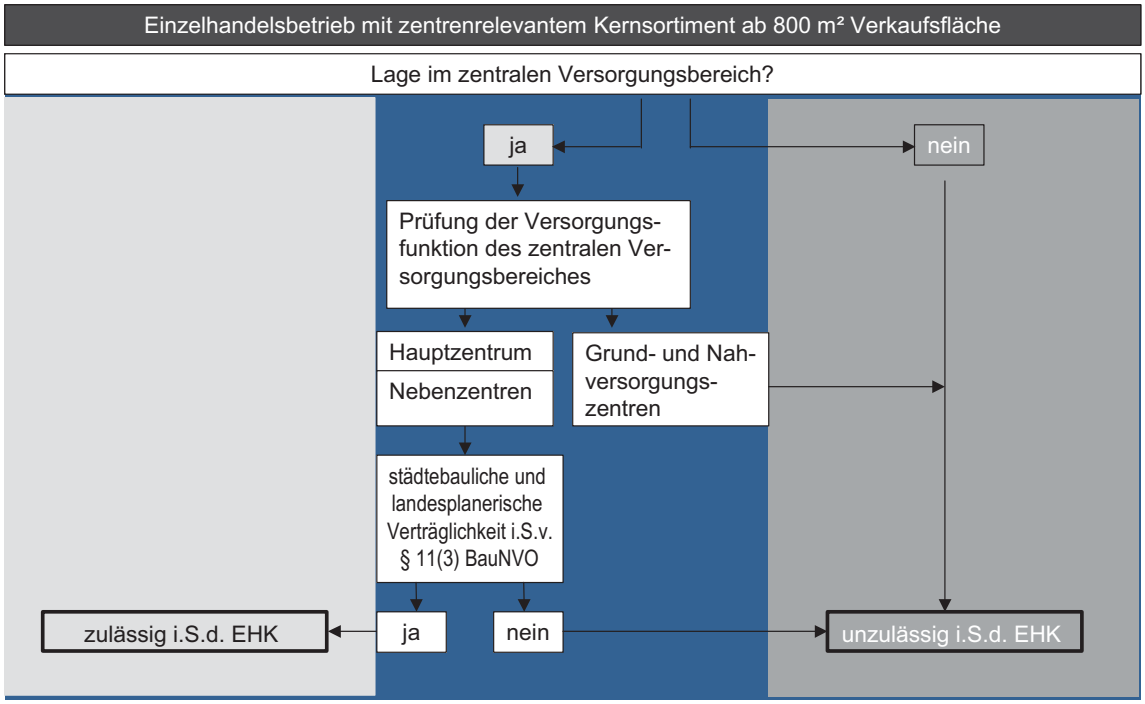
[35] Der Wert von rund 200 m² Verkaufsfläche orientiert sich an den typischerweise in Arnsberg vorhandenen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen und städtebaulich integrierten Einzelhandelsbetrieben. Diese überschreiten zu 78 % der Fälle nicht die angeführten 200 m². Ab diesem Orientierungswert sind Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt nicht auszuschließen und sollten im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung bewertet werden.

Abbildung 16: Prüfschema für ein Ansiedlungsvorhaben eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment (≤ 800 m² Verkaufsfläche)



Hinweis: EHK= Einzelhandels- und Zentrenkonzept
Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 17: Prüfschema für ein Ansiedlungsvorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment (> 800 m² Verkaufsfläche)



Hinweis: Der Zentrentyp Nebenzentrum im Sinne des § 24a LEPro NRW ist in Arnsberg in Form von Stadtteilzentren vertreten. EHK= Einzelhandels- und Zentrenkonzept
Quelle: eigene Darstellung

9.1.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum, Nebenzentren, Grundversorgungs- und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche beträgt.

Regelvermutung gemäß LEPro NRW § 24 Absatz 3: Übersteigt der Umsatz des Einzelhandelsvorhabens im Bereich der nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten die Kaufkraft im Gemeindegebiet nicht, ist in der Regel davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Grundversorgung eintritt (Kongruenzgebot).

Zusätzlich dürfen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (zentren- und nicht zentrenrelevante Kernsortimente) auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden (vgl. § 24 a Abs. 5 LEPro NRW), wenn sie bereits im Bestand existieren und unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete ausgewiesen werden.

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

1. Umgang mit großflächigen Betrieben (> 800 m² VK):

Die Neuansiedlung oder die Erweiterung bestehender Betriebe in die Großflächigkeit sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Ergänzungsbereich „Möhnepark“ zum Hauptzentrum „ Neheimer Innenstadt“ sowie an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten „Möhnestraße“, „Bahnhofstraße“ sowie „Cäcilienstraße“ möglich.

Voraussetzungen für die Entwicklung der Sonderstandorte ist u.a. die Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches. Zudem darf der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche betragen.

Im Falle einer Einzelhandelsansiedlung, die in den vorgesehenen Bereichen aufgrund von Flächenengpässen nicht umgesetzt werden kann, ist als Reservestandort für bedeutsame nicht zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben das Gebiet am Sportplatz, Ackerstraße südlich vom Dollberg an der Autobahn-Anschlussstelle Neheim vorzuhalten.

Zur planungsrechtlichen Absicherung eines Betriebes ist die bauleitplanerische Ausweisung eines

Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO i. d. R. notwendig sowie der gutachterliche Nachweis darüber, dass keine negativen Auswirkungen i. S des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen.

Die bestehenden Sonderstandorte der Stadt („Niedereimerfeld", „Im Ohl", „Westring", „Tappeweg", „Widaymarkt" und „Arnsberger Straße (Wortmann)") sollten aufgrund ganz unterschiedlicher Rahmenbedingungen (fehlende Flächenverfügbarkeit, Planungsrecht u.a.; vgl. Kapitel 8.6) nur im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes behandelt werden. Eine einzelhandelsspezifische Weiterentwicklung sollte – mit Ausnahme bisher noch nicht ausgeschöpfter Baurechte – konsequent vermieden werden.

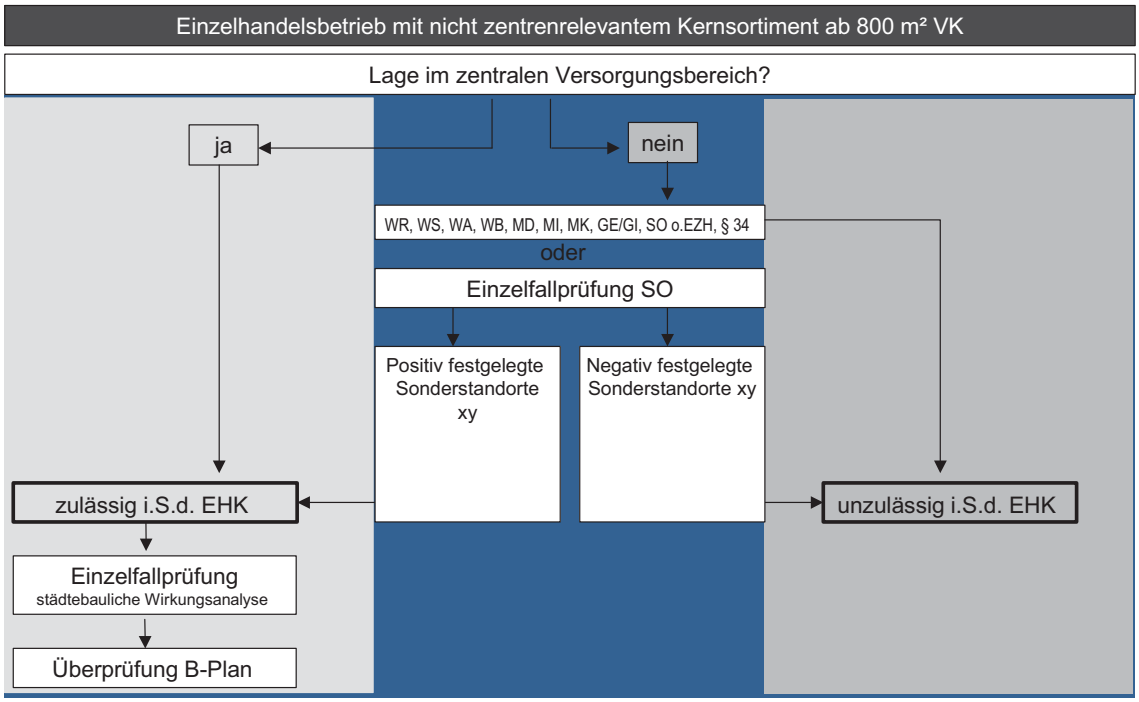
Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete, die bislang nicht durch Einzelhandel geprägt sind, sollen als Tabubereiche für jegliche Art von Einzelhandelsansiedlungen geschützt werden, weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe (insb. „Wiebelsheide" und „Gut Nierhof").

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg") möglich sein, wenn:

- Die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 Bau NVO nicht überschritten wird.

2. Bereits bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz

Abbildung 18: Prüfschema für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (> 800 m² Verkaufsfläche)



Hinweis: EZK= Einzelhandels- und Zentrenkonzept
Quelle: eigene Darstellung

10 Arnsberger Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 Absatz 2, 34 Absatz 3, 9 Absatz 2a BauGB, § 11 Absatz 3 BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 Absatz 5 und Absatz 9 BauNVO relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden[36]. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO sowie § 24a LEPro NRW kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise die Kölner Liste im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft[37].

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen auch nicht zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird[38].

Begriffsdefinition

Im Hinblick auf die in der Praxis übliche Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Gruppen. Vorab wird zur Erläuterung der

[36] vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06) und Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 26.03.2009 (BverwG 4 C 21.07)

[37] Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster 2004 und 2005.

[38] vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

Begriffe zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente eine Zuordnung der unterschiedlichen Merkmale nach folgendem Kriterienkatalog vorgenommen:

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevanter Sortimente	Nicht zentrenrelevanter Sortimente
Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besucherfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z.B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i.d.R. hohe kommunale und z.T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d.h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Auf sie treffen i.d.R. die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- und Grundversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktion ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern i.d.R. als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 Absatz 3 BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

Landesentwicklungsprogramm NRW

Bei der Aufstellung von Sortimentslisten sind die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen beispielsweise durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es „eine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente zentrenrelevant sind“ nicht gibt, auch nimmt der Einzelhandelserlass 1996 nicht für sich in Anspruch „die Zentrenrelevanz bestimmter Warengruppen abschließend festzulegen.“ Somit be-

darf es „regelmäßig einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen".[39]

In Nordrhein-Westfalen bilden das Landesentwicklungsprogramm – LEPro NRW (i.d.F. vom 19.06.2007) sowie der Einzelhandelserlass NRW – EHE NRW (i.d.F. vom 20.09.2008) eine bedeutende Grundlage für die Erstellung und die Inhalte von Sortimentslisten. Gemäß § 24a (2) LEPro NRW bzw. Nr. 2.5 EHE NRW sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen. Bei Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der Anlage 1 des LEPro NRW aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten, diese sind als stets zentrenrelevant einzustufen.

Die **zentrenrelevanten Leitsortimente** (gemäß Anlage 1 des LEPro NRW) sind im Folgenden aufgeführt:

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

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Leitsortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind. Der EHE NRW, 2008 zeigt in diesem Zusammenhang auf, dass die Gemeinden bei der Aufstellung ihrer ortsspezifischen Sortimentsliste die zu beachtenden Leitsortimente konkretisieren. Am Beispiel des Leitsortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)" wird die Möglichkeit folgende Untergruppen zu bilden, verdeutlicht:

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

Diese können als zentrenrelevant gelten, während eine andere Gemeinde beispielsweise Matratzen oder Lampen/Leuchten/Leuchtmittel als nicht zentrenrelevant einstuft. Es ist davon auszugehen, dass diese aufgezeigte Differenzierung in Untergruppen damit auch auf andere unspezifizierte Sortimentsgruppen der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente, wie beispielsweise Sportartikel, zu übertragen ist.

Im Rahmen der Aufstellung der Arnsberger Sortimentsliste wurden insbesondere auch bei diesen Sortimenten die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen näher betrachtet.

---

[39] vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. Nr. 528 sowie Urteil des OVG NRW vom 03.06.2002 (AZ 7 a D 92/00.NE)

Insgesamt ist aber dennoch festzuhalten, dass im Hinblick auf die im Landesentwicklungsprogramm NRW (Anlage 1) definierten Leitsortimente nur ein begrenzter Spielraum bleibt, um örtliche Differenzierungen vorzunehmen.

10.1 Herleitung der Arnsberger Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus[40] stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).

Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.

In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende" Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes/Einzelhandelskonzept notwendig).

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

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Arnsberg sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Arnsberg aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der Leitsortimente nach LEPro NRW sowie künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Arnsberg ergibt sich die im Folgenden dargestellte Arnsberger Sortimentsliste, mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

[40] vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. Nr. 530

Tabelle 28: Arnsberger Sortimentsliste

Arnsberger Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
nahversorgungsrelevante Sortimente	
- Back- und Fleischwaren - Drogeriewaren - Getränke - Nahrungs- und Genussmittel - Parfümerie- und Kosmetikartikel - Pharmazeutika / Reformwaren - Schnittblumen - Zeitungen / Zeitschriften	
- Antiquariat - Antiquitäten - Angler- und Jagdbedarf - Babyartikel - Bekleidung - Bettwaren - Bettwäsche - Bild- und Tonträger - Bücher - Computer und Zubehör - Elektrokleingeräte - Foto - Gardinen - Geschenkartikel - Glas / Porzellan / Keramik - Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle - Haushaltswaren - Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	- Hörgeräte - Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen - Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme - Musikinstrumente und Zubehör - Optik, Augenoptik - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren - Sanitätsbedarf - Schuhe - Spielwaren - Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) - Sportbekleidung - Sportschuhe - Telekommunikation und Zubehör - Zoologische Artikel (ohne Tierfutter), lebende Tiere - Uhren / Schmuck - Unterhaltungselektronik und Zubehör - Waffen
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
- Bauelemente, Baustoffe - Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) - Büromaschinen - Campingartikel - Eisenwaren / Beschläge - Elektrogroßgeräte - Elektroinstallationsmaterial - Erotikartikel - Fahrräder und technisches Zubehör - Farben / Lacke - Fliesen - Gartenbedarf /-geräte - Heizungen - Holz	- Kamine / Kachelöfen - Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör - Kinderwagen / Kindersitze - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel - Maschinen / Werkzeuge - Matratzen - Möbel - Pflanzen / Samen - Rollläden / Markisen - Sportgroßgeräte - Sanitärartikel - Tapeten - Teppiche (Einzelware) - Tierfutter

Bei der Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für einzelne Sortimente Abweichungen von der Bestandssituation:

- Die typischerweise nahversorgungsrelevanten Sortimente Getränke und Nahrungs- und Genussmittel (NuG) befinden sich in der Stadt Arnsberg überwiegend außerhalb der städtischen Zentren.

Getränke	Anteil der Verkaufsfläche außerhalb der Zentren	>90 %
NuG	Anteil der Verkaufsfläche außerhalb der Zentren	>80 %

  Dabei übernehmen sie in den zentralen Versorgungsbereichen eine prägende Funktion im Rahmen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Im Sinne der Zielvorstellungen zur künftigen Stadtentwicklung und Einzelhandelssteuerung in der Stadt Arnsberg sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant bzw. ggf. zentrenrelevant einzustufen. Ausnahmen sind bei quantitativen, strukturellen und räumlichen Versorgungsdefiziten im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO zulässig.

- Daneben sind in der Stadt Arnsberg verschiedene Sortimente hinsichtlich des Bestands nicht zentrenprägend, die gemäß der **gesetzlichen Grundlagen (LEPro NRW) jedoch** als zentrenrelevante Leitsortimente eingestuft sind:

Unterhaltungselektronik	Anteil der Verkaufsfläche außerhalb der Zentren	>90 %
Computer	Anteil der Verkaufsfläche außerhalb der Zentren	>60 %
Elektrokleingeräte	Anteil der Verkaufsfläche außerhalb der Zentren	>70 %

  Diese Sortimente besitzen eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Angebotsvielfalt und damit Attraktivität des Angebotes in den Zentren und speziell des Hauptgeschäftszentrums der Stadt. Dabei gehört das Sortiment Unterhaltungselektronik zudem in der Regel zu den frequenzerzeugenden Magnetbetrieben einer Innenstadt.

- Ebenfalls im Hinblick auf die Angebotsausstattung insbesondere des Arnsberger Hauptgeschäftszentrums wurden auch die nachfolgenden Sortimente trotz ihrer überwiegenden Lage außerhalb der Zentren als zentrenrelevant im Sinne künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellung der Stadt Arnsberg eingestuft:

Glas / Porzellan / Keramik	Anteil der Verkaufsfläche außerhalb der Zentren	>70 %
Geschenkartikel	Anteil der Verkaufsfläche außerhalb der Zentren	>90 %

  Beide Sortimente fehlen derzeit fast komplett in den Geschäftszentren der Stadt, was speziell hinsichtlich des hochwertigen Angebotssegment beim Sortiment Glas / Porzellan / Keramik als nachteilig für die Gesamtattraktivität des Angebotes festzuhalten ist.

Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung von Verkaufsflächen und Umsätzen des Einzelhandels in Deutschland 1995-2010 12

Abbildung 2: Entwicklung von Verkaufsflächen und Umsätzen des Lebensmitteleinzelhandels nach Betriebsformen in Deutschland 1990-2007 13

Abbildung 3: Untersuchungsaufbau 26

Abbildung 4: Kaufkraftbindung und –abflussquoten in Arnsberg in % 78

Abbildung 5: Kaufkraftbindung und -abflussquoten Neheim in % 80

Abbildung 6: Kaufkraftbindung und -abflussquoten in Alt-Arnsberg in % 81

Abbildung 7: Kaufkraftbindung und -abflussquoten in Hüsten in % 82

Abbildung 8: Kaufkraftbindung und -abflussquoten in Oeventrop in % 83

Abbildung 9: Gibt es bestimmte Artikel / Dinge, die man in Arnsberg nicht oder nicht so gut kaufen kann? Wenn ja, welche? 88

Abbildung 10: Kaufkraftbindung und –abflussquoten in den untersuchten Nachbarkommunen 92

Abbildung 11: Gibt es bestimmte Artikel / Dinge, die man in den Arnsberger Geschäftszentren nicht oder nicht so gut kaufen kann? - Gesamtbetrachtung 94

Abbildung 12: Zielzentralitäten der Entwicklungsvarianten *moderate und optimistische Entwicklung* 100

Abbildung 13: Modell Zentren- und Standorthierarchie in der Stadt Arnsberg 109

Abbildung 15: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte (< 800 m² Verkaufsfläche) 168

Abbildung 14: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben großflächiger Lebensmittelmärkte (> 800 m² Verkaufsfläche) 169

Abbildung 17: Prüfschema für ein Ansiedlungsvorhaben eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment (< 800 m² Verkaufsfläche) 171

Abbildung 16: Prüfschema für ein Ansiedlungsvorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment (> 800 m² Verkaufsfläche) 171

Abbildung 18: Prüfschema für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (> 800 m² Verkaufsfläche) 174

Karten

Karte 1: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung der Kommunen in der Region 28

Karte 2: Siedlungsstruktur Arnsberg 30

Karte 3: Innerstädtisches Geschäftszentrum und Einzelhandelsdichte von Neheim 43

Karte 4: Innerstädtisches Geschäftszentrum und Einzelhandelsdichte von Alt-Arnsberg 51

Karte 5: Innerstädtisches Geschäftszentrum und Einzelhandelsdichte von Hüsten 56

Karte 6: Geschäftszentrum und Einzelhandelsdichte von Oeventrop 60

Karte 7: Geschäftszentrum und Einzelhandelsdichte von Voßwinkel 61

Karte 8: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte 69

Karte 9: Zukünftige Zentrenstruktur in Arnsberg 114

Karte 10: Zukünftige Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Arnsberg 115

Karte 11: Zukünftiges Sonderstandortemodell in Arnsberg 116

Karte 12: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Neheimer Innenstadt 121

Karte 13: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Alt-Arnsberger Innenstadt 130

Karte 14: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hüsten 134

Karte 15: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum Oeventrop 137

Karte 16: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Voßwinkel 140

Karte 17: Sonderstandort großflächiger Einzelhandel „Möhnestraße“ 162

Karte 18: Sonderstandort großflächiger Einzelhandel „Bahnhofstraße“ 163

Karte 19: Sonderstandort großflächiger Einzelhandel „Cäcilienstraße“ 164

Tabellen

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung 17

Tabelle 2: Erhebungseinheiten in Arnsberg 19

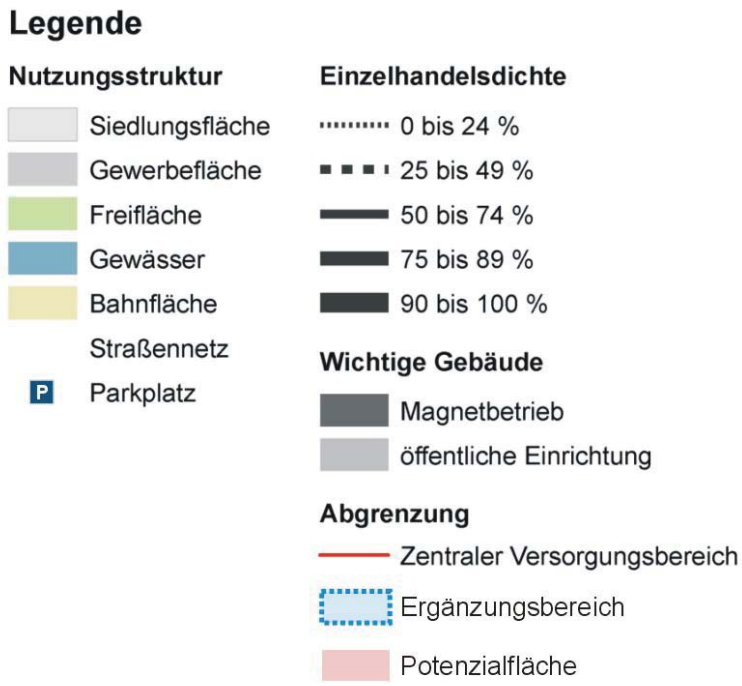
Tabelle 3: Struktur der Haushaltsbefragung 21

Tabelle 4: Geschlecht der Befragten Alter der Befragten 22

Tabelle 5:	Struktur der Haushaltsbefragung im Umland	23
Tabelle 6:	Geschlecht der Befragten Alter der Befragten	23
Tabelle 7:	Sitzungsteilnehmer des Arbeitskreises	27
Tabelle 8:	Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich	29
Tabelle 9:	Anteil der Branchen an der Gesamtverkaufsfläche	32
Tabelle 10:	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den Arnsberger Stadtteilen	36
Tabelle 11:	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsfläche differenziert nach Lagekategorien	37
Tabelle 12:	Verkaufsflächenanteile des Hauptgeschäftsbereichs in Neheim	41
Tabelle 13:	Verkaufsflächenanteile des Stadtteilzentrums Alt-Arnsberg	50
Tabelle 14:	Verkaufsflächenanteile des Stadtteilzentrums Hüsten	55
Tabelle 15:	Verkaufsflächenanteile des Grundversorgungszentrums Oeventrop	59
Tabelle 16:	Verkaufsflächenanteile des Nahversorgungszentrums Voßwinkel	62
Tabelle 17:	Angebotsbausteine wohnungsnahe Grundversorgung	66
Tabelle 18:	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner*	67
Tabelle 19:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	71
Tabelle 20:	Vergleich der Marktgröße der strukturprägenden Betriebstypen in Arnsberg mit den aktuellen Durchschnittsgrößen der jeweiligen Betriebstypen	72
Tabelle 21:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale Arnsberg 2008	76
Tabelle 22:	Sortimentsspezifischer Umsatz des Arnsberger Einzelhandels	85
Tabelle 23:	Sortimentsspezifische einzelhandelsrelevante Zentralität in Arnsberg	86
Tabelle 24:	Zusätzliche einzelhandelsspezifische absatzwirtschaftliche Spielräume in den einzelnen Warengruppen in den beiden betrachteten Varianten bis 2013 bzw. 2018	101
Tabelle 25:	Zukünftige Zentrenhierarchie der Stadt Arnsberg	110
Tabelle 26:	Wesentliche Kennziffern der Arnsberger Zentren im Vergleich	141
Tabelle 27:	Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels	166
Tabelle 28:	Arnsberger Sortimentsliste	179

Anhang

Legende zu den Karten der Standortprofile



Fragebogen zur Haushaltsbefragung

Haushaltsbefragung zum Einkaufsverhalten in Arnsberg 2008

Einleitung durch Interviewer. Adressat: Haushaltsmitglied, das die Einkäufe hauptsächlich tätigt.
***Räumliche Erhebungseinheit** Nr.: .....* ***Bogen-Nr**.: ..... **Interviewer** (Kürzel): ..... **Befragungstag** : .....*

***Alter der befragten Person**: bis 20 Jahre (1), 21-30 Jahre (2), 31-40 Jahre (3), 41-50 Jahre (4), 51-60 Jahre (5), über 60 Jahre (6)*

***Geschlecht der befragten Person**: männlich (1) weiblich (2)*

1. Für zukünftige Planungen interessiert uns besonders, wo Sie verschiedene Einkaufsartikel hauptsächlich besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen.

(Keine Mehrfachnennungen zulässig)

Einkaufsorte: (1) Alt-Arnsberg (2) Neheim (3) Hüsten (4) Oeventrop (5) Bruchhausen (6) Vosswinkel
(7) Bachum (8) Holzen (9) Herdringen (10) Müschede (11) Niedereimer (12) Wennigloh (13) Breitenbruch
(14) Uentrop (15) Rumbeck (16) Wickede (17) Warstein (18) Menden (19) Soest (20) Meschede
(21) Möhnesee (22) Hagen (23) Fröndenberg (24) Ense (25) Sundern (26) Werl (27) Hemer (28) Hamm
(29) Dortmund (30) Iserlohn (31) Münster (32) Lippstadt (33) Sonstiger Ort und zwar

	Ort	sonstige Stadtteile bzw. Orte hier eintragen
Backwaren/Fleischwaren	( )	.....
übrige Lebensmittel, Getränke	( )	.....
Blumen / Zoologischer Bedarf	( )	.....
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	( )	.....
Schreibwaren, Papier, Bücher	( )	.....
Herrenoberbekleidung	( )	.....
Damenoberbekleidung	( )	.....
Kinderoberbekleidung	( )	.....
Sonstige Bekleidung	( )	.....
Schuhe, Lederwaren	( )	.....
Spielwaren / Hobby / Bastelartikel	( )	.....
Sportwaren	( )	.....
Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat	( )	.....
Unterhaltungselektronik, Musik, Kommunikation	( )	.....
Uhren, Schmuck	( )	.....
Optik / Hörgeräte / Sanitärbedarf	( )	.....
Möbel	( )	.....
Wohnungseinrichtung und Teppiche	( )	.....
Bau- und Gartenmarktsortimente	( )	.....

Die folgenden Fragen dienen dazu, Ihre Meinungen zur Einkaufssituation in Arnsberg zu erfahren. Bitte äußern Sie sich zu dem Zentrum in Arnsberg, das Sie generell häufiger aufsuchen bzw. besser kennen.

Neheim (1) Alt-Arnsberg (2) Hüsten (3) Oeventrop (4)

2. Gibt es bestimmte Artikel/ Dinge, die man in dem genannten Zentrum nicht oder nicht so gut kaufen kann?

nein (1) ja (2)

Wenn ja, welche? .....
.....
.....

Wo kaufen Sie diese heute ein?

Sortiment	Ort	(*Interviewer: Einkaufsorte wie unter **1** notieren*)
.....	( )	
.....	( )	
.....	( )	

3. Wodurch könnte das von Ihnen genannte Zentrum für Sie, bzw. Ihre Familie noch attraktiver werden?

Denken Sie auch an andere Dinge als an das Einkaufen. *(Interviewer: Kategorien nicht vorlesen, Mehrfachnennungen möglich)*

Gastronomie	(1)	Verhinderung von Angsträumen	(12)
bestimmte spezielle Fachgeschäfte	(2)	bessere ÖPNV-Anbindung	(13)
mehr Parkmöglichkeiten	(3)	mehr öffentliche WC	(14)
Schaffung eines Verbrauchermarktes	(4)	Kinderbetreuung	(15)
andere Ladenöffnungszeiten	(5)	Möglichkeit der Warenlieferung	(16)
Ausweitung der Fußgängerzone	(6)	kostenfreies Parken	(17)
Gepäckdepot für Einkäufe	(7)	bessere Ausstattung der Läden	(18)
mehr Aktionen in der Fußgängerzone	(8)	einheitliche Ladenöffnungszeiten	(19)
mehr kulturelle Veranstaltungen	(9)	preisgünstigere Angebote	(20)
Attraktivere städtebauliche Gestaltung	(10)	weiß nicht/keine Meinung	(21)
Größere(s) Auswahl bzw. Angebot	(11)		

sonstige Nennung:..... (22)

sonstige Nennung:..... (23)

4. Kaufen Sie heute im Vergleich zu den letzten drei Jahren insgesamt

häufiger (1) oder seltener (2) im genannten Zentrum ein, oder hat sich nichts geändert (3) weiß nicht/ trifft nicht zu (4) *(Interviewer: Kategorien **nicht vorlesen**)* (1) (2) (3) (4)
(Mehrfachnennungen zulässig !)

Falls häufiger: Woran liegt das?		**Falls seltener**: Woran liegt das?	
preisgünstig	(1)	anderswo billiger	(12)
große Auswahl	(2)	woanders mehr Auswahl	(13)
gut zu erreichen	(3)	andere Orte mit PKW besser erreichbar	(14)
gute Qualität des Angebots	(4)	woanders bessere Qualität des Angebots	(15)
gute Einkaufsatmosphäre	(5)	woanders mehr Einkaufsatmosphäre	(16)
gute Beratung	(6)	woanders bessere Beratung	(17)
gute Parkmöglichkeiten	(7)	woanders bessere Parkmöglichkeiten	(18)
Einkauf wird mit anderer Aktivität gekoppelt	(8)	Einkauf wird mit anderer Aktivität gekoppelt	(19)
gutes ÖPNV-Angebot	(9)	woanders besseres ÖPNV-Angebot	(20)
gute Rad- und Fußwegeverbindung	(10)	woanders bessere Rad- und Fußwegeverbindung	(21)
sonstige Gründe.....	(11)	sonstige Gründe.....	(22)

Falls seltener. Kaufen Sie dafür an anderen Standorten in Arnsberg häufiger ein? nein (31) ja (32)

Falls ja, an welchen Standorten in Arnsberg kaufen Sie häufiger ein?

..... (41) ..... (42)

..... (43) ..... (44)

5. Zum Abschluß möchte ich Sie fragen, wie Sie das genannte Zentrum als Einkaufsstandort mit ein, zwei Stichworten charakterisieren würden!

Interviewer: Bei unklaren Antworten bitte nochmals nachfragen, ob es sich um eine positive oder negative Meinungsäußerung handelt.

....
....

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung, Dortmund 2008

Fragebogen zur Umlandbefragung

Haushaltsbefragung zum Einkaufsverhalten im Arnsberger Umland 2008

Einleitung durch Interviewer. Adressat: Haushaltsmitglied, das die Einkäufe hauptsächlich tätigt.
***Räumliche Erhebungseinheit** Nr.: ..... **Bogen-Nr.**: ..... **Interviewer** (Kürzel): ..... **Befragungstag** : .....*

***Alter der befragten Person**: bis 20 Jahre (1), 21-30 Jahre (2), 31-40 Jahre (3), 41-50 Jahre (4), 51-60 Jahre (5), über 60 Jahre (6)*

***Geschlecht der befragten Person**: männlich (1) weiblich (2)*

1. Für zukünftige Planungen interessiert uns besonders, wo Sie verschiedene Einkaufsartikel hauptsächlich besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen.

(Keine Mehrfachnennungen zulässig)

Einkaufsorte: 1) Alt-Arnsberg (2) Neheim (3) Hüsten (4) Oeventrop (5) Bruchhausen (6) Vosswinkel (7) Bachum (8) Holzen (9) Herdringen (10) Müschede (11) Niedereimer (12) Wennigloh (13) Breitenbruch (14) Uentrop (15) Rumbeck (16) Wickede (17) Warstein (18) Menden (19) Soest (20) Meschede (21) Möhnesee (22) Hagen (23) Fröndenberg (24) Ense (25) Sundern (26) Werl (27) Hemer (28) Hamm (29) Dortmund (30) Iserlohn (31) Münster (32) Lippstadt (33) Sonstiger Ort und zwar

	Ort	sonstige Stadtteile bzw. Orte hier eintragen
Backwaren/Fleischwaren	( )	.....
übrige Lebensmittel, Getränke	( )	.....
Blumen / Zoologischer Bedarf	( )	.....
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	( )	.....
Schreibwaren, Papier, Bücher	( )	.....
Herrenoberbekleidung	( )	.....
Damenoberbekleidung	( )	.....
Kinderoberbekleidung	( )	.....
Sonstige Bekleidung	( )	.....
Schuhe, Lederwaren	( )	.....
Spielwaren / Hobby / Bastelartikel	( )	.....
Sportwaren	( )	.....
Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat	( )	.....
Unterhaltungselektronik, Musik, Kommunikation	( )	.....
Uhren, Schmuck	( )	.....
Optik / Hörgeräte / Sanitärbedarf	( )	.....
Möbel	( )	.....
Wohnungseinrichtung und Teppiche	( )	.....
Bau- und Gartenmarktsortimente	( )	.....

Die folgenden Fragen dienen dazu, Ihre Meinungen zur Einkaufssituation in Arnsberg zu erfahren. Bitte äußern Sie sich zu dem Zentrum in Arnsberg, das Sie generell häufiger aufsuchen bzw. besser kennen.

Neheim (1) Arnsberg (2) Hüsten (3) Oeventrop (4)

2. Gibt es bestimmte Artikel/ Dinge, die man in dem genannten Zentrum nicht oder nicht so gut kaufen kann?

nein (1) ja (2)

Wenn ja, welche? .....
.....
.....

Wo kaufen Sie diese heute ein?

Sortiment	Ort	(*Interviewer: Einkaufsorte wie unter **1** notieren*)
.....	( )	
.....	( )	
.....	( )	

3. Wodurch könnte das genannte Zentrum für Sie und Ihre Familie noch attraktiver werden?

Denken Sie auch an andere Dinge als an das Einkaufen. *(Interviewer: Kategorien nicht vorlesen, Mehrfachnennungen möglich)*

Gastronomie	(1)	Verhinderung von Angsträumen	(12)
bestimmte spezielle Fachgeschäfte	(2)	bessere ÖPNV-Anbindung	(13)
mehr Parkmöglichkeiten	(3)	mehr öffentliche WC	(14)
Schaffung eines Verbrauchermarktes	(4)	Kinderbetreuung	(15)
andere Ladenöffnungszeiten	(5)	Möglichkeit der Warenlieferung	(16)
Ausweitung der Fußgängerzone	(6)	kostenfreies Parken	(17)
Gepäckdepot für Einkäufe	(7)	bessere Ausstattung der Läden	(18)
mehr Aktionen in der Fußgängerzone	(8)	einheitliche Ladenöffnungszeiten	(19)
mehr kulturelle Veranstaltungen	(9)	preisgünstigere Angebote	(20)
Attraktivere städtebauliche Gestaltung	(10)	weiß nicht/keine Meinung	(21)
Größere(s) Auswahl bzw. Angebot	(11)		

sonstige Nennung:..... (22)

sonstige Nennung:..... (23)

4. Kaufen Sie heute im Vergleich zu den letzten drei Jahren insgesamt

häufiger (1) oder seltener (2) im genannten Zentrum ein, oder hat sich nichts geändert (3) weiß nicht/ trifft nicht zu (4) *(Interviewer: Kategorien **nicht vorlesen**)* (1) (2) (3) (4)
(Mehrfachnennungen zulässig !)

Falls häufiger: Woran liegt das?		**Falls seltener**: Woran liegt das?	
preisgünstig	(1)	anderswo billiger	(12)
große Auswahl	(2)	woanders mehr Auswahl	(13)
gut zu erreichen	(3)	andere Orte mit PKW besser erreichbar	(14)
gute Qualität des Angebots	(4)	woanders bessere Qualität des Angebots	(15)
gute Einkaufsatmosphäre	(5)	woanders mehr Einkaufsatmosphäre	(16)
gute Beratung	(6)	woanders bessere Beratung	(17)
gute Parkmöglichkeiten	(7)	woanders bessere Parkmöglichkeiten	(18)
Einkauf wird mit anderer Aktivität gekoppelt	(8)	Einkauf wird mit anderer Aktivität gekoppelt	(19)
gutes ÖPNV-Angebot	(9)	woanders besseres ÖPNV-Angebot	(20)
gute Rad- und Fußwegeverbindung	(10)	woanders bessere Rad- und Fußwegeverbindung	(21)
sonstige Gründe.....	(11)	sonstige Gründe.....	(22)

Falls seltener. Kaufen Sie dafür an anderen Standorten in Arnsberg häufiger ein? nein (31) ja (32)

Falls ja, an welchen Standorten in Arnsberg kaufen Sie häufiger ein?

..... (41) ..... (42)

..... (43) ..... (44)

5. Zum Abschluß möchte ich Sie fragen, wie Sie das genannte Zentrum als Einkaufsstandort mit ein, zwei Stichworten charakterisieren würden!

Interviewer: Bei unklaren Antworten bitte nochmals nachfragen, ob es sich um eine positive oder negative Meinungsäußerung handelt.

....
....

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung, Dortmund 2008

Abweichungen vom Stadtentwicklungsprogramm 2003

Zentrenstruktur des STEP 2003 und Zentrale Versorgungsbereiche u.a. im Sinne von § 24 a LEPRo

Im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP 2003) wurde ein gesamträumliches Entwicklungsmodells erarbeitet. Ausgehend von der polyzentralen Struktur der Stadt wird u.a. eine Unterteilung der Stadteile in Haupt-, Neben- und Grundzentren vorgenommen.

Neheim und Alt-Arnsberg werden als Hauptzentren mit regional und gesamtstädtisch bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen festgesetzt. Dabei soll Neheim als der Einkaufsstandort weiterentwickelt werden, während Alt-Arnsberg die Aufgaben der Entwicklung des Kultur- Tourismussektors zufallen soll. Hüsten wird als Nebenzentrum festgeschrieben und soll dabei eine besondere Bedeutung bei der weiteren Entwicklung des Sport- und Freizeitsektors erhalten. Den Stadteilen Neheim, Hüsten und Alt-Arnsberg sind darüber hinaus noch sogenannte Verflechtungsbereiche zugeordnet worden. Dieser wird für das Hauptzentrum Alt-Arnsberg aus den Ortsteilen Niedereimer, Rumbeck, Uentrop, Wennigloh und Breitenbruch gebildet. Dem Nebenzentrum Hüsten sind die Stadtteile Bruchhausen, Herdringen, Müschede und Holzen zugeordnet. Oeventrop wird ebenfalls als Nebenzentrum eingestuft, dem die Aufgaben der Wohnraumversorgung, der gewerblichen Entwicklung und der Grundversorgungsfunktion übertragen werden. Dem Stadtteil Oeventrop ist aber kein Verflechtungsbereich zugeordnet worden. Die übrigen Stadteile (mit Ausnahme von Uentrop und Breitenbruch) wurden als Grundzentren festgesetzt.

Mit der Novellierung des § 24 a LEPRo wurde ein neues Zentrenkonzept aus Hauptzentrum, Neben- und Nahversorgungszentren installiert. Im Gegensatz zu dem umfassenden Ansatz des STEP 2003, das alle Lebensbereiche (Wohnen, Gewerbe, Sport, Bildung, Kultur etc.) umfasst, beschränkt sich das Zentrenkonzept des LEPRo funktionell nur auf die Einzelhandelsentwicklung und räumlich lediglich auf einen Teil des Siedlungskörpers, nämlich auf die Zentralen Bereiche. Das Hauptzentrum übernimmt danach die Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, die Nebenzentren für funktional zugeordnete Stadtteile, während die Nahversorgungszentren sich selbst versorgen. Nach den Vorgaben des LEPROs kann jede Stadt nur einem Stadtteil die Funktion eines Hauptzentrums zuweisen. Da sich Neheim bereits als der Einkaufsstandort positioniert hat, und dies auch eine Festlegung des STEP 2003 ist, übernimmt die Neheimer City i. S. des LEPRo die Funktion des Hauptzentrums für die Stadt Arnsberg. Dem Innenstadtbereich von Alt-Arnsberg kann demnach für den Bereich der Einzelhandelsentwicklung 'nur' die Funktion eines Nebenzentrums übertragen werden. Hier kommt es also in Bezug auf das Hierachiesystem zu Abweichungen zu dem Zentrenkonzept des STEP 2003. Nichtsdestotrotz handelt es sich weiterhin um eines der Hauptzentren der Stadt, so dass die zugewiesenen funktionalen Verflechtungsbereiche des STEP 2003 übernommen werden. Auch bei dem Hüstener Zentrum handelt es sich aufgrund der Dichte und Vielfältigkeit des Angebotes und seiner Versorgungsfunktion für umliegende Stadtteile um ein Nebenzentrum. Dies steht im Kontext zum STEP 2003. U.a. wegen des fehlenden zugeordneten Verflechtungsbereiches des STEP 2003 konnte Oeventrop in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung 'nur' die Funktion eines Grundversorgungszentrums zugewiesen werden. Mit Ausnahme von Voßwinkel (Nahversorgungszentrum) liegen bei allen anderen Stadtteilen nicht die funktionellen und städtebaulichen Voraussetzungen zur Darstellung eines eigenständigen Nahversorgungszentrums vor. Auch hier gibt es Abweichungen vom STEP 2003

Mit der Festlegung der ZVBs i.S. des § 24 a LEPRo wurde wie oben dargestellt versucht, den beschlossenen Zielsetzungen des STEP 2003 in den wesentlichen Kernaussagen so weit wie möglich zu entsprechen. Aufgrund der unterschiedlichen Zielausrichtungen der Zentrensystem ließen sich allerdings Abweichungen nicht vermeiden.

Glossar

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

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v.a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 qm) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschriebt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde/ Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment / Randsortiment

Das Kernsortiment (Hauptsortiment) bestimmt den typischen Charakter des Einzelhandelsbetriebs. Dies bedeutet, dass nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft nur solche Waren angeboten werden dürfen, die dem besagten Kernsortiment zuzuordnen sind. So dürfen beispielsweise als Kernsortimente anbieten:
Lebensmittelmarkt: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
Baumarkt: Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Teppichbodenauslegewaren, Eisenwaren- und –beschläge, Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Installationsbedarf, Elektroinstallationsbedarf, Elektrozubehör, Tapeten, lacke, Farben, Fliesen, Sanitärbedarf, Holz, Kamine und Kaminöfen.
Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch sogenannte Randsortimente ergänzt werden, ohne das dies einer besonderen baurechtlichen Zulassung bedarf.
Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zuglich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i.d.R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z.B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000-3.000 Artikel) im Vergleich zu z.B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 qm.

Nahversorgungsrelevantes Sortiment

Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.

Nahversorgungsstandort

Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/ oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i.d.R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.

Nahversorgungszentrum

Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Straßengestaltung) und

liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i.d.R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht-integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i.d.R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i.d.R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z.B. GPK/ Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 qm bzw. 5.000 qm, umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil)/ Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Marktkauf, Kaufland).

Sonderstandort

Sonderstandorte (hier: Ergänzungsstandorte) des Einzelhandels sind Standorte des i.d.R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

Sortimentsliste (ortstypische)

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.
Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).
Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z.B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteilzentrum

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i.d.R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter (z.T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevanten Randsortimenten.

Umsatzkennziffer

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 qm, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamtstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde/ Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes" übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtpunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/ -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte

und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Begründung

zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Arnsberg

stadt arnsberg

in Zusammenarbeit mit

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung

Oktober 2009

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung und Aufgabenstellung 201

2 Begriffsdefinition 202

3 Rechtliche Grundlagen 203

4 Abgrenzungskriterien 205

5 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Arnsberg 206

5.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Neheim“ 208

5.2 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Arnsberg“ 210

5.3 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Hüsten“ 212

5.4 Zentraler Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Oeventrop“ 213

5.5 Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Voßwinkel“ 215

1 Einleitung und Aufgabenstellung

In den letzten Jahren haben Abgrenzung und Schutz zentraler Versorgungsbereiche in der nationalen Rechtsprechung vermehrt an Bedeutung gewonnen. Ihre Erhaltung und Entwicklung hat durch die Änderungen und Erweiterungen der Bundes- und Landesgesetze nicht zuletzt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung einen besonderen Stellenwert eingenommen.

Vorrangiges Ziel ist jedoch zunächst die Sicherung bzw. Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie, unter besonderer Berücksichtigung (städtisch) gewachsener Zentrenstrukturen. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen der informellen Planung, z. B. eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, dient damit als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Aus Gründen einer größeren Rechtssicherheit wird empfohlen, die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche nicht nur im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, sondern darüber hinaus im Flächennutzungsplan (FNP) darzustellen. Die Abgrenzung der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Arnsberg muss dabei nach bestimmten Kriterien einheitlich und nachvollziehbar vorgenommen werden. Zunächst wird in die Thematik sowie das inhaltliche und methodische Vorgehen bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eingegangen, bevor in einem anschließenden Schritt die Begründung zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Arnsberg vorgenommen wird.

2 Begriffsdefinition

Die Rechtbegriffs „Zentraler Versorgungsbereich" wurde in der Fachliteratur zunächst unterschiedlich ausgelegt. In der jüngeren Rechtsprechung hat das OVG NRW[1] jedoch einige Kriterien festgelegt, die auch durch das Bundesverwaltungsgericht[2] bestätigt wurden.

Ein **Versorgungsbereich** stellt demnach einen räumlich abgrenzbaren Bereich innerhalb eines Gemeindegebietes dar, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dies setzt das Vorhandensein von Nutzungen voraus, die zur Versorgung eines Teils oder der gesamten Bevölkerung notwendig sind. Neben Einzelhandelsnutzungen sind damit in der Regel auch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen wichtiger Bestandteil von Versorgungsbereichen. Die räumliche Ausdehnung bzw. Größe ist für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs zunächst nicht entscheidend. Die Einzelhandelsagglomeration sollte jedoch in der Regel entsprechend ihres Einzugsgebietes eine gewisse Mindestverkaufsfläche aufweisen.[3]

Das Adjektiv „**zentral**" hat weniger rein geografische Bedeutung als vielmehr funktionale Bedeutung. Gemeint ist also keine rein siedlungsräumliche Lage eines Bereichs mit einer Einzelhandelsagglomerationen, sondern vielmehr seine Bedeutung als Zentrum. Selbige ist gegeben, wenn die städtebaulich integrierte Lage, die verkehrliche Erreichbarkeit und die Versorgung eines Gemeindegebietes oder eines Teilbereichs mit – je nach Einzugsbereich – Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sowie Dienstleistungseinrichtungen die Funktion eines Zentrums übernimmt. Keine zentralen Versorgungsbereiche sind danach in der Regel Agglomerationen spezieller Fachmärkte.[4]

Zentrale Versorgungsbereiche müssen dabei nicht zwanghaft eine räumlich-funktionale Einheit mit durchgehendem Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbesatz aufweisen, sondern können auch eingestreut bauliche Nutzungen vielfältiger Art (z. B. Wohnen) beinhalten.

Der durch die gesetzlichen Vorgaben bewirkte Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist nicht als unzulässiger einzelbetrieblicher Schutz zu werten. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nur abzugrenzen, wenn von den enthaltenen Einzelhandelsbetrieben eine entsprechende Versorgungsfunktion für ihren Einzugsbereich ausgeht.[5]

---

[1] vgl. dazu OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05

[2] vgl. dazu BVerwG , Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07

[3] vgl. dazu OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05, RdNr. 127

[4] vgl. dazu OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05, RdNr. 128 - 131

[5] vgl. dazu OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05, RdNr. 140

3 Rechtliche Grundlagen

In der Bundesgesetzgebung findet der Schutz und die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in vier Schutznormen Eingang. Kuschnerus führt dazu Folgendes aus:

- ***(...)„§11 (3) BauNVO*** *weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare Handelsbetriebe, die sich u.a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können" ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzungen festgesetzten Sondergebieten zu.*
- ***§2 (2) Satz 2 BauGB*** *in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung erweitert das kommunale Abstimmungsgebot dahin, dass Gemeinden sich sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche" berufen können.*
- ***§34 (3) BauGB*** *knüpft die Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 (1) oder (2) BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden" zu erwarten sein dürfen.*
- ***§9 (2a) BauGB*** *ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern." (...)*[6]
- Hinzuweisen ist auch auf **§1 (6) Nr. 4 BauGB.** Hiernach ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" zu berücksichtigen**.**

Neben den bundesrechtlichen Vorgaben erfahren Schutz und Definition zentraler Versorgungsbereiche auf Ebene der nordrhein-westfälischen Landesplanung weitere Konkretisierung. Rechtliche Festsetzungen trifft hier **§ 24a LEPro NRW**. Er legt fest, dass die zentralen Versorgungsbereiche von der Gemeinde als Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren festzulegen sind und sich durch folgende Kriterien auszeichnen:

- 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,
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Kerngebiete sowie Sondergebiet für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nach Absatz 1 des § 24 a LEPro NRW künftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Hiermit entfaltet die Abgrenzung unmittelbare Rechtswirkung, da durch die Steuerungswirkung des § 24 a LEPro NRW eigentumsrechtliche Belange tangiert werden.

---

[6] Kuschnerus 2007, RdNr. 141

Auch der jüngst veröffentlichte Einzelhandelserlass (22.09.2008) weist auf die Notwendigkeit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Hinblick auf die Stärkung der Innenentwicklung hin und empfiehlt hierfür die Erstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzepts (Punkt 2.6.). Die zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt können zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden (vgl. Kapitel 4.2.3).

4 Abgrenzungskriterien

In einem ersten Schritt werden die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also das innerstädtische Geschäftszentrum ebenso wie die Stadtteilzentren sowie die für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsvorhaben bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung analysiert und bewertet. Grundlage hierfür bildet eine flächendeckende Erhebung der Einzelhandelsbetriebe und bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche auch eine ergänzende Erhebung der Dienstleistungsbetriebe (*Analyse der Ist-Situation*).

Die konkrete Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt dabei unter Berücksichtigung folgender funktionaler **und** städtebaulicher Kriterien.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte[7]
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger, ruhender Verkehr)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)
- Entsprechende Festsetzungen in Bauleitplänen

Städtebauliche Kriterien

- Siedlungsräumliche Lage im Stadtgebiet
- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und –präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z. B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen können dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen worden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisungen können z.B. von diesen räumlichen Grenzen zurückbleiben.
Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen, Umnutzung vorhandener Flächen/Immobilien etc.) zu berücksichtigen (*Analyse der perspektivischen Situation*). Zu diesem Zweck können sogenannte Potenzialflächen ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung/Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung/Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

[7] Die Einzelhandelsdichte gibt das Verhältnis von Einzelhandelsnutzungen zu anderen Nutzungen wie Dienstleistung oder auch Wohnen im Erdgeschoss an.

5 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Arnsberg

Der Begriff ‚zentraler Versorgungsbereich' umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen. Gemeinden können gemäß § 24 a LEPro NRW neben einem Hauptzentrum auch über Neben- und Nahversorgungszentren verfügen.

Das **Hauptzentrum** besitzt eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet. Nach den Bestimmungen des LEPRo NRW kann in jeder Stadt nur ein Hauptzentrum bestimmt werden. In Arnsberg wird das Hauptgeschäftszentrum in Neheim als Hauptzentrum u.a. im Sinne von § 24 a LEPro NRW eingestuft.

Nebenzentren besitzen eine Versorgungsfunktion für mehrere funktional zugeordnete Stadtteile. Nur in Haupt- und Nebenzentren dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten liegen. Für die Stadt Arnsberg werden die Geschäftszentren in Alt-Arnsberg und Hüsten als Nebenzentren u.a. im Sinne von § 24 a LEPro NRW eingestuft.

Nahversorgungszentren besitzen eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich eines Wohngebietes oder Stadtteils mit – in der Regel – den Gütern des täglichen Bedarfs.

Vor dem Hintergrund der multipolaren Siedlungsstruktur der Stadt Arnsberg werden auf der landesplanerischen Ebene eines Nahversorgungszentrums zwei städtische Zentrentypen unterschieden.

- Dabei handelt es sich zum einen um ein *Grundversorgungszentrum*, das eine Versorgungsfunktion für den umliegenden Stadtteil übernimmt und – ähnlich einem Nebenzentrum – ein vielfältigeres, jedoch quantitativ deutlich geringeres Angebot mit Warengruppen des kurzfristigen, aber auch in Teilen – zur Ergänzung der Grundversorgung – des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereichs umfasst. Im Gegensatz zu Nebenzentren dürfen in einem Grundzentren die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht die Grenze der Großflächigkeit überschreiten. In Arnsberg wird das Geschäftszentrum in Oeventrop als Grundversorgungszentrum eingestuft.

- Zum anderen handelt es sich um ein *Nahversorgungszentrum*, das durch ein ausschließlich auf die Nahversorgung des umliegenden Siedlungsbereichs ausgerichtetes Angebot mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs gekennzeichnet ist. Hierunter wird in Arnsberg das Zentrum in Vosswinkel verstanden.

Insgesamt lassen sich im Stadtgebiet von Arnsberg fünf zentrale Versorgungsbereiche definieren. In Übereinstimmung mit dem gesamträumlichen Entwicklungskonzept zur Stadtentwicklung[8] lassen sie sich ihrer Funktion nach in Haupt-, Neben-, Grund- und Nahversorgungszentren hierarchisieren (vgl. Tabelle 1).

Die räumliche Abgrenzung der genannten zentralen Versorgungsbereiche wird in den folgenden Unterkapiteln im Detail erläutert.

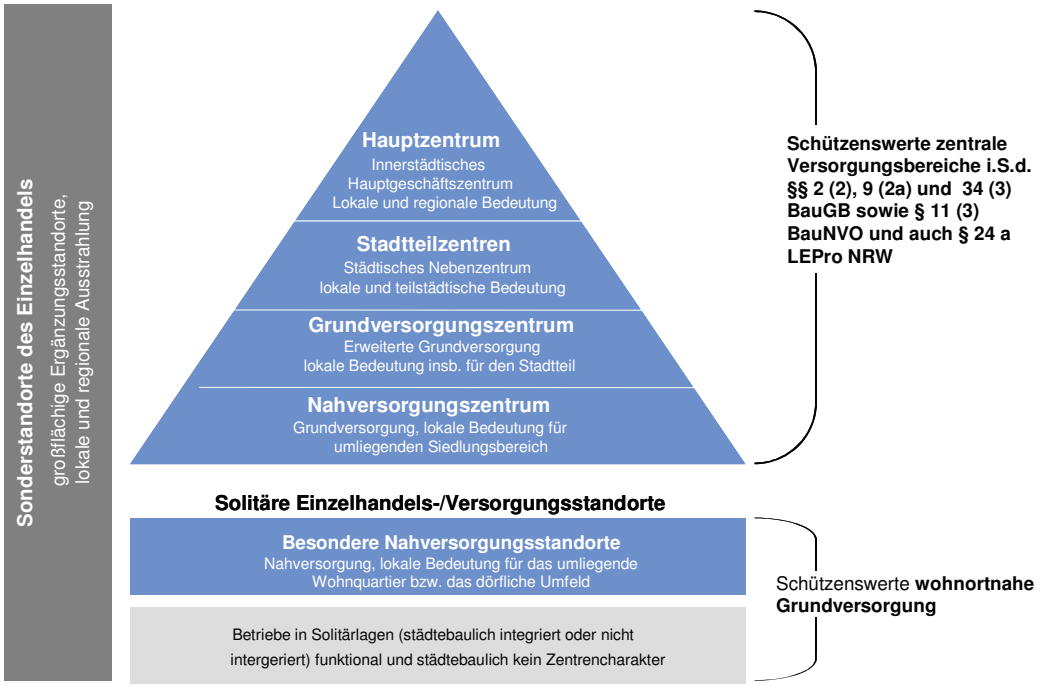
[8] Mit Ausnahme von Arnsberg, das nach dem gesamträumlichen Entwicklungskonzept des STEP ebenfalls als Hauptzentrum eingestuft ist

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereich in Arnsberg

Zentraler Versorgungsbereich	Hierarchiestufe im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	Hierarchiestufe nach § 24 a LEPro NRW	Versorgungsfunktion für:
Neheim	Hauptgeschäftszentrum	Hauptzentrum	Gesamtstadt Arnsberg
Arnsberg	Nebenzentrum	Nebenzentrum	Alt-Arnsberg, Niedereimer, Rumbeck, Uentrop, Wennigloh, Breitenbruch, Oeventrop
Hüsten	Nebenzentrum	Nebenzentrum	Hüsten, Bruchhausen, Herdringen, Müschede, Holzen
Oeventrop	Grundversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum	Oeventrop
Voßwinkel	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum	Voßwinkel

Quelle: eigene Darstellung

Die fünf als zentrale Versorgungsbereiche eingestuften Geschäftszentren der Stadt Arnsberg werden durch ein funktionsfähiges Versorgungsnetz bestehend aus sogenannten Sonderstandorten, besonderen Nahversorgungsstandorten und weiteren solitär gelegenen Einzelhandelsbetrieben ergänzt. In der Zusammenschau aller Einzelhandelsstandorte ergibt sich die folgende Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Arnsberg.



5.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Neheim“

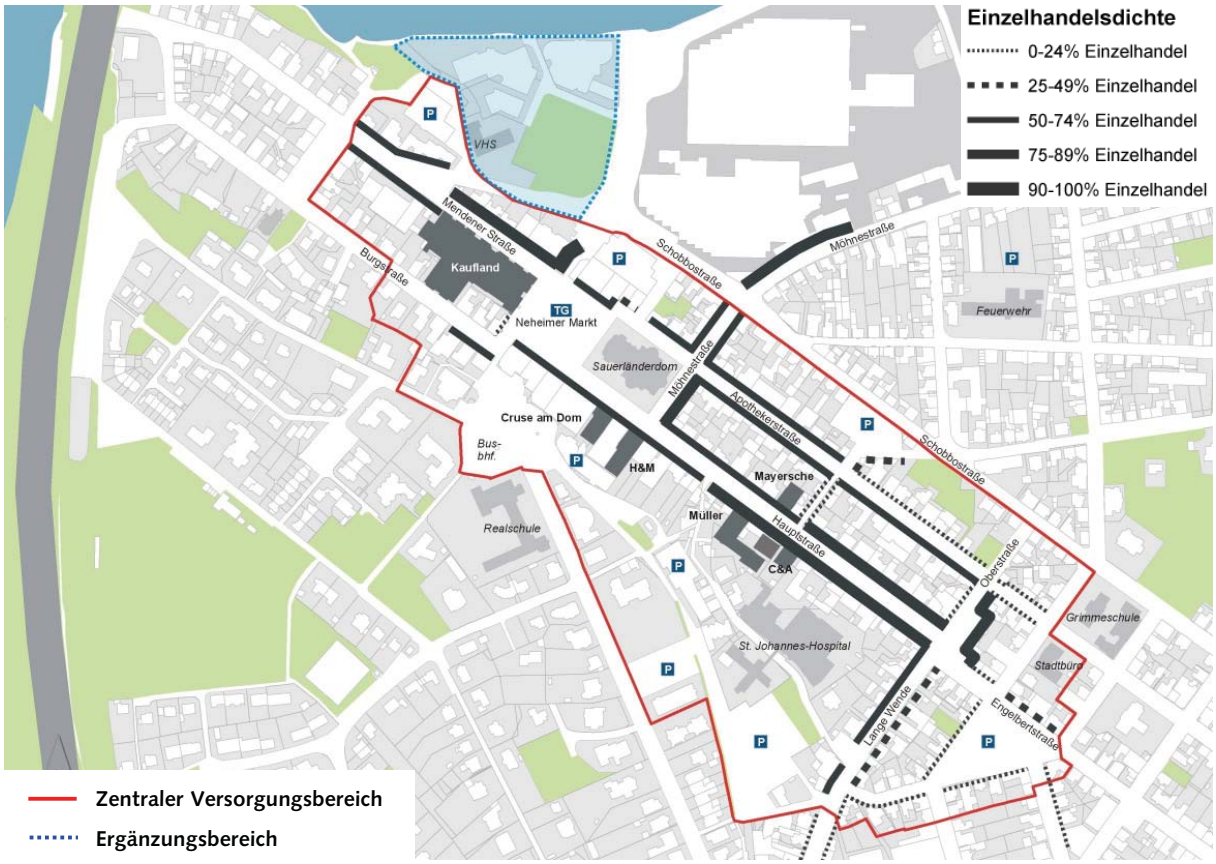
Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Neheim“ ist aufgrund seiner Größe und dem angebotenen Warensortiment hinsichtlich Quantität und Qualität sowie Breite und Tiefe des Warenangebotes der wichtigste Einzelhandelsstandort in Arnsberg. Als innerstädtisches Hauptzentrum eines Mittelzentrums kommt ihm eine über die Stadtgrenzen hinausreichende Versorgungsfunktion zu. Das Hauptzentrum Neheim befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Neheim und zeichnet sich durch eine weitgehend klare und kompakte Einzelhandelsstruktur aus. Städtebaulichen Mittelpunkt und wichtigen, gesellschaftlichen Kristallisationspunkt stellt der Neheimer Markt mit dem Sauerländer Dom als städtebauliche Dominante dar.

In Karte 4 wird die Einzelhandelsstruktur anhand der Einzelhandelsdichte dargestellt. Ersichtlich und deutlich ablesbar ist ein Kernbereich konzentrierter Einzelhandelsnutzungen bestehend aus dem Neheimer Markt sowie den angrenzenden Straßenzügen Hauptstraße und Apothekerstraße.

Mit einer beidseitig durchgehenden, hohen Einzelhandelsdichte und gut integrierten Magnetbetrieben stellt die Hauptstraße die Hauptlage des Neheimer Hauptgeschäftsbereichs dar. Abschnittsweise beträgt die Einzelhandelsdichte hier bis zu 90 %. Die hohen Einzelhandelsdichten korrespondieren dabei mit der städtisch dichten Bebauungsstruktur. Die Gestaltung des öffentlichen Raums und der Ausbau als Fußgängerzone entfalten deutlich das Flair einer „Flaniermeile“ und stärken damit insgesamt den Zentrumscharakter der Einkaufsstraße. Parallel zur Hauptstraße verläuft die Apothekerstraße, die im Bereich zwischen Neheimer Markt und Bexley-Platz als Nebenlage fungiert. Sie ist als Einbahnstraße mit straßenbegleitenden Stellplätzen organisiert und verfügt im Kernbereich zwischen Möhnestraße und Karlstraße über beidseitig bis zu 50 % Einzelhandelsbesatz. Im östlich angrenzenden Teilbereich nehmen jedoch Mindernutzungen und Leerstände zu, die Einzelhandelsdichte sinkt deutlich, der Einzelhandelslauf wird einseitig. Ab der Kreuzung mit der Oberstraße/ Bexley-Platz bleibt der durchgängige Einzelhandelsbesatz aus, die Nutzungsstruktur ändert sich, der Zentrumscharakter geht verloren.

Der Bexley-Platz stellt als wichtiger Gastronomiestandort den östlichen Auftakt zu den beiden wichtigsten Einzelhandelslagen innerhalb des Neheimer Hauptgeschäftszentrums dar. Der östlich angrenzende Stadtraum weist eine wesentlich geringere bauliche wie auch funktionale Nutzungsdichte auf. Lediglich zu den räumlich direkt angrenzenden, zentrenbildenden Funktionen (Stadtbüro und Parkplatz Engelbertplatz) besteht ein funktionaler Zusammenhang. Auch der Einzelhandelsbesatz in der Straße Lange Wende ist deutlich auslaufend und stellt nur auf kurzem Stück eine Nebenlage des Hauptgeschäftszentrums dar. Aufgrund der Bedeutung des südlich des St. Johannes-Hospitals gelegenen Parkplatzes für die verkehrliche Erreichbarkeit des Hauptzentrums verlängert sich der zentrale Versorgungsbereich bis zur Einmündung der Straße Springufer.

Karte 4: Einzelhandelsdichte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Neheim“



Quelle: eigene Darstellung

Als weitere wichtige Einzelhandelslage fungiert neben der Haupt- und der Apothekerstraße insbesondere die Mendener Straße. Zwischen Neheimer Markt und Gransauplatz stellt sie eine Nebenlage mit direktem funktionalem wie städtebaulichem Bezug zur Hauptlage dar. Der Gransauplatz fungiert als klarer westlicher Endpunkt des Hauptgeschäftsbereichs, in nordwestlicher Richtung bricht die Einzelhandelnutzung vollkommen ab. Der Gransauplatz trennt damit den Hauptgeschäftsbereich von den angrenzenden Stadträumen ab.

Die nordöstlich der Mendener Straße gelegene Freifläche, der sogenannte "Möhnepark", wird aufgrund der schwierigen topographischen Lage zum Hauptgeschäftszentrum und der damit verbundenen erschwerten Anbindung nicht als Potenzialfläche dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Da es sich bei der Fläche dennoch um einen in 'prominenter' Lage zum Hauptgeschäftsbereich gelegenen Standort handelt, dessen gezielte und gesteuerte Entwicklung unter bestimmten Voraussetzungen sinnvoll sein kann, wird dieser Bereich als Ergänzungsstandort zum Hauptgeschäftsbereich eingestuft. Voraussetzung einer Entwicklung mit Einzelhandelsnutzungen ist das verträgliche Einfügen eines Vorhabens in den innerstädtischen Kontext. Dies bedeutet zum einen das Auslösen von Synergien zwischen dem Vorhaben und dem Einzelhandel im Hauptgeschäftszentrum sowie zum anderen der Ausschluss von negativen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur im Hauptzentrum der Stadt. Bei konkreten Ansiedlungsanfragen ist somit eine Einzelfallprüfung zwingend erforderlich. Der Ergänzungsbereich ist somit derzeit nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Neheim.

Der im Süden der Hauptzentrums gelegene Bereich an der Goethestraße weist nur einen deutlich eingeschränkten städtebaulichen und funktionalen Bezug zum Hauptgeschäftszentrum auf. Die Goethestraße fungiert dabei als städtebauliche Barriere und grenzt das Hauptgeschäftszentrum in südlicher Richtung ein. Die an der nördlichen Straßenseite befindlichen zentrenbildenden Funktionen (Kino, Parkplatz) sowie der für die Erreichbarkeit des Geschäftszentrums wichtige Busbahnhof begründen die Einbeziehung dieses Bereiches zum zentralen Versorgungsbereich.

Die gute verkehrliche Erschließung des Hauptgeschäftsbereichs wird durch den an die Hauptlage angrenzenden Busbahnhof und die Stellplatzsituation gewährleistet. Neben größeren Stellplatzanlagen (Parkplatz Engelbertplatz, Parkplatz Springufer, Parkhaus Kaufland) sind der Apothekerstraße, der Möhnestraße, der Straße Lange Wende und der Engelbertstraße straßenbegleitende Stellplätze zugeordnet. Die Hauptstraße, der Neheimer Markt und der östliche Teil der Mendener Straße bleiben als Fußgängerzone vom Autoverkehr befreit.

5.2 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Arnsberg“

Der zentrale Versorgungsbereich „Nebenzentrum Arnsberg“ steht in der Zentrenhierarchie nach dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Neheim“ an zweiter Stelle. Als Nebenzentrum kommt ihm eine übergreifende Versorgungsfunktion zu, die über den direkten Nahbereich hinausgeht.

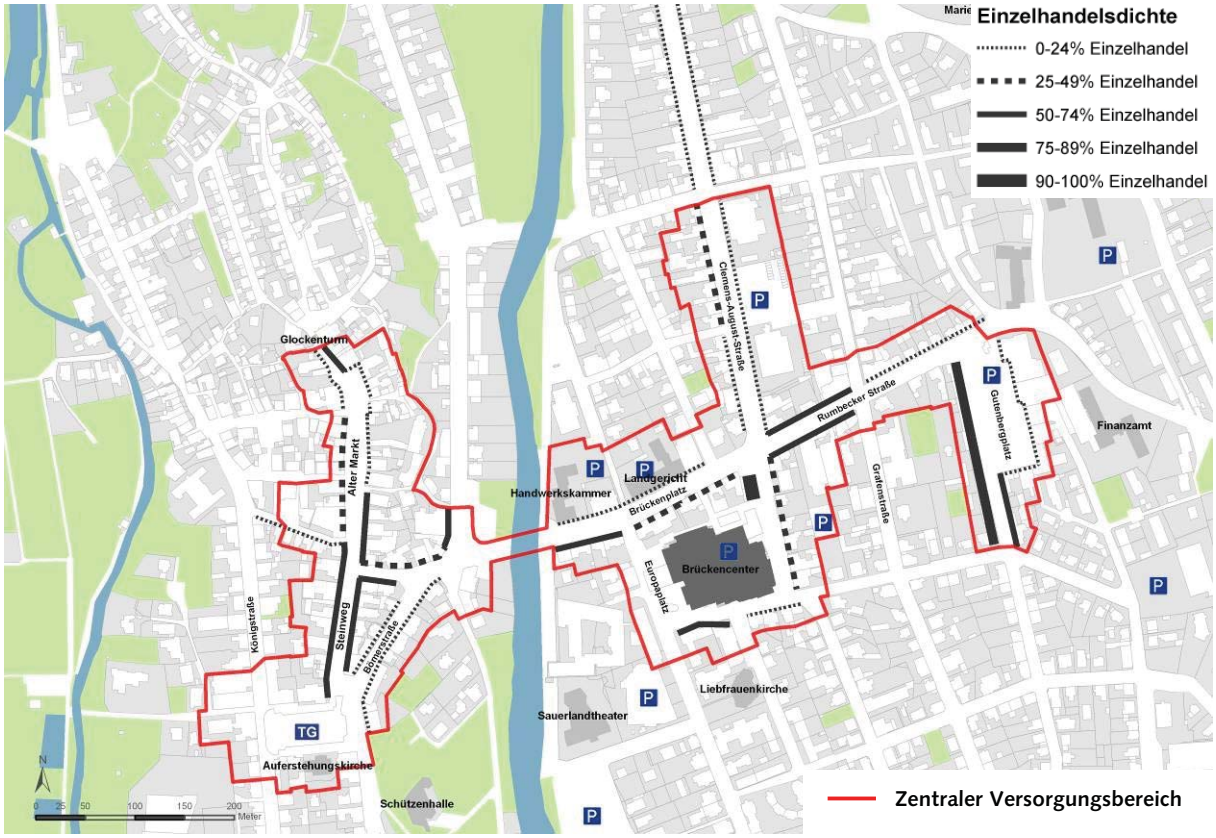
Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten mit der Ruhr zwischen dem historisch geprägten Altstadtbereich und den Stadterweiterungsbereich östlich der Ruhr ergibt sich ein flächenmäßig ausgedehnter zentraler Versorgungsbereich.

Der Altstadtbereich im Westen des Nebenzentrums erstreckt sich über die Straßen Alter Markt und Steinweg bis zum Neumarkt und ist als westlicher Endpunkt des zentralen Versorgungsbereiches einzustufen. Neben Einzelhandelsnutzungen wird dieser Teil vorwiegend durch gastronomische Einrichtungen geprägt, aber auch touristische Anziehungspunkte (u. a. Sauerlandmuseum) spielen für die Attraktivität des Geschäftsbereiches eine Bedeutung. Der Einzelhandelsbesatz entfaltet insgesamt nur geringe Dichten bis 50 % und besitzt seinen räumlichen Schwerpunkt im südlichen Teil der Altstadt (Steinweg). Im Norden läuft der Besatz auf Höhe des Glockenturmes aus, im Süden stellt der Neumarkt eine Grenze dar. Dieser besitzt weniger eine Bedeutung als Einzelhandels-, sondern mehr als Dienstleistungsstandort. Zudem stellt er neben seiner Rolle als Veranstaltungsort der Innenstadt (z.B. Weihnachtsmarkt) eine der größeren Stellplatzanlagen des Geschäftszentrums dar. Die funktionale Abgrenzung wird in diesem Bereich durch die bauliche Struktur des Altstadtquartiers zwischen Glockenturm und Neumarkt unterstützt. Beide wirken als Eingang und Tor zum Altstadtkern und bilden damit in der Nord-Süd-Ausdehnung eine städtebauliche Klammer.

Die funktionale und städtebauliche Anbindung des Altstadtbereichs an die östliche Innenstadt ist aufgrund der naturräumlichen Barriere der Ruhr und des sehr dünnen und z. T. einseitigen Einzelhandelsbesatz als suboptimal zu bewerten. Die Multifunktionalität bleibt jedoch auch in diesem Raumabschnitt erhalten und setzt sich in Richtung Osten fort. Die auch im weiteren Verlauf des Brückenplatzes und der Rumbecker Straße zunächst geringen und weit auseinandergezogenen Einzelhandelsdichten werden durch wichtige öffentliche Einrichtungen ergänzt, die gleichsam für Frequenz sorgen. In Zusammenhang mit der Bushaltestelle am Brückenplatz kommt diesem Bereich eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu.

Kernbereich und Hauptmagnet des Nebenzentrums insgesamt und des östlichen Erweiterungsbereich im Speziellen stellt das am Europaplatz im Süden des Brückenplatzes gelegene Brückencenter dar, welches durch zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Woolworth, Kaufpark) und eine insgesamt eher discountorientierte Angebotsstruktur gekennzeichnet ist. Das ältere Einkaufscenter weist zusammen mit dem modernisierungsbedürftigen Europaplatz eine geringe Aufenthaltsqualität auf. In dem das Brückencenter umgebenden Straßenkarree haben sich Einzelhandelsnutzung in Wechselwirkung zum Center entwickelt. Jenseits dieser Bereiche (Europaplatz, Zum Schützenhof und Clemens-August-Straße) bricht der Einzelhandelsbesatz und damit der Zentrumscharakter ab, die städtebauliche Struktur ändert sich, der Zusammenhang bleibt aus.

Karte 5: Einzelhandelsdichte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Arnsberg“



Quelle: eigene Darstellung

Die nördlich des Brückencenters verlaufenden Straßen Brückenplatz und Rumbecker Straße stellen weitere wichtige Einzelhandelslagen im Nebenzentrum Arnsberg dar, die jedoch stark durch den Durchgangsverkehr geprägt sind. Dieser schmälert die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und schränkt damit die Attraktivität des Einkaufsstandortes ein. Der Einzelhandelsbesatz entlang der Rumbecker Straße nimmt in östlicher Richtung zunehmend ab und wird ab Höhe Grafenstraße bis zum Gutenbergplatz nur einseitig fortgeführt. Der Gutenbergplatz ist funktional demnach nur deutlich eingeschränkt an das Zentrum angebunden und präsentiert sich vielmehr als eigenständiger kleiner Einkaufsbereich. Dabei weist er jedoch im Vergleich zu den übrigen Teilbereichen des Nebenzentrums den stärksten Einzelhandelsbesatz (mit Ausnahme des Brückencenters) auf und besitzt als Standort des Wochenmarktes und

als Parkplatz einen zentrenprägenden Charakter. Insgesamt bildet der Gutenbergplatz den östlichen Auftakt in das Arnsberger Nebenzentrum; jenseits dieses Bereiches erfolgt mit dem räumlich abgesetzten Gebäude der Bezirksregierung Arnsberg und der umliegenden Wohnnutzungen ein deutlicher Bruch in der Nutzungsstruktur, welche die dortige Grenzziehung des zentralen Versorgungsbereiches begründet.

Die Clemens-August-Straße stellt bis zum Kreuzungsbereich Henzestraße einen weiteren Appendix des Arnsberger Nebenzentrums dar. Zwar weist die Clemens-August-Straße nur einen geringen Einzelhandelsbesatz auf, umfasst jedoch mit mehreren Banken und einem größeren Parkplatz weitere zentrenbildende Nutzungen, die für das umfassende Angebot und die Erreichbarkeit des Zentrums von Bedeutung sind. Jenseits der Henzestraße wird der Einzelhandelsbesatz zwar fortgeführt, die bereits sehr große räumliche Ausdehnung des Nebenzentrums erfordert an dieser Stelle eine Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Eine Konzentration der zukünftigen Entwicklung auf die Vielzahl bereits heute vorhandener Teilbereiche erscheint in diesem Zusammenhang zwingender als eine weitere Ausdehnung des Zentrums.

5.3 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Hüsten“

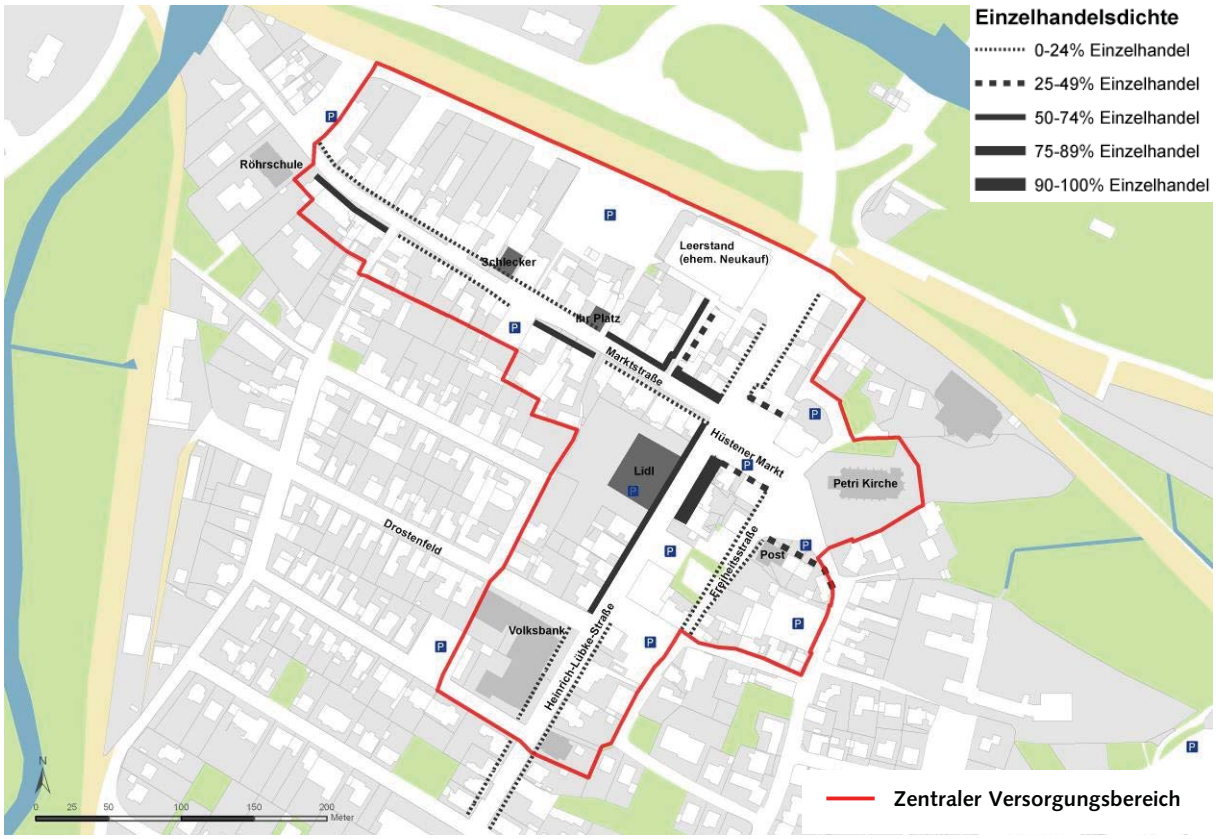
Der Kernbereich des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Hüsten“ erstreckt sich entlang der Marktstraße, des Hüstener Marktes und der Heinrich-Lübke-Straße. Die Einzelhandelsagglomeration befindet sich dabei weitgehend in einem gewachsenen Zentrum und ist in die umgebende Wohnbebauung integriert. Den städtebaulichen Mittelpunkt bildet der Hüstener Markt mit der St. Petri Kirche. Der Geschäftsbereich ist als Nebenzentrum der Stadt Arnsberg eingestuft und übernimmt mit seinem Angebot eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion.

Der dichteste Einzelhandelsbesatz (vgl. Karte 6) findet sich im östlichen Teil der Marktstraße im Bereich der Passage zum ehemaligen Lebensmittelsupermarkt Edeka sowie im Kreuzungsbereich der Heinrich-Lübke-Straße. Bis einschließlich zum Gebäude der Röhrschule bleibt ein gewisser konstanter Einzelhandelslauf mit integrierten Magnetbetrieben erhalten. Die weitgehend geschlossene Randbebauung unterstützt dabei die funktionale Einheit. Jenseits des Schulgebäudes schließt sich ein monofunktionaler und in seiner Struktur aufgelockerter Raum an, der nicht mehr den Charakter eines zentralen Bereichs aufweist. Schulgebäude und gegenüberliegende Parkplatzfläche wirken als leichte Zäsur und markieren das westliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs.

Südlich des Kreuzungsbereiches hinter dem Standort für den neu eröffneten Lebensmitteldiscounter Lidl nimmt der Einzelhandelsbesatz in der Heinrich-Lübke-Straße deutlich ab. Bis zum Gebäudekomplex der Volksbank vervollständigen jedoch insbesondere einzelhandelsaffine Dienstleister die Zentrumsfunktion. Südlich der Volksbank und der gegenüberliegenden Apotheke ändern sich sowohl Nutzungs- als auch bauliche Struktur deutlich. Das städtebaulich dominierende Volksbankgebäude stellt damit den südlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs dar.

Der Hüstener Markt als städtebaulicher Mittelpunkt übernimmt als Gastronomiestandort in Verbindung mit weiteren, öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen (St. Petri-Kirche, Post) als gesellschaftlicher Kristallisationspunkt wichtige zentrale Funktionen. Gleichzeitig besteht durch die Haltestelle am Hüstener Markt Anschluss an das städtische ÖPNV-Netz.

Karte 6: Einzelhandelsdichte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Hüsten“



Quelle: eigene Darstellung

Durch die Stellplatzflächen in der Möthe und der Kneppergasse mit funktionaler Verbindung zur Einzelhandelslage Heinrich-Lübke-Straße erweitert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs um die genannten Bereiche.

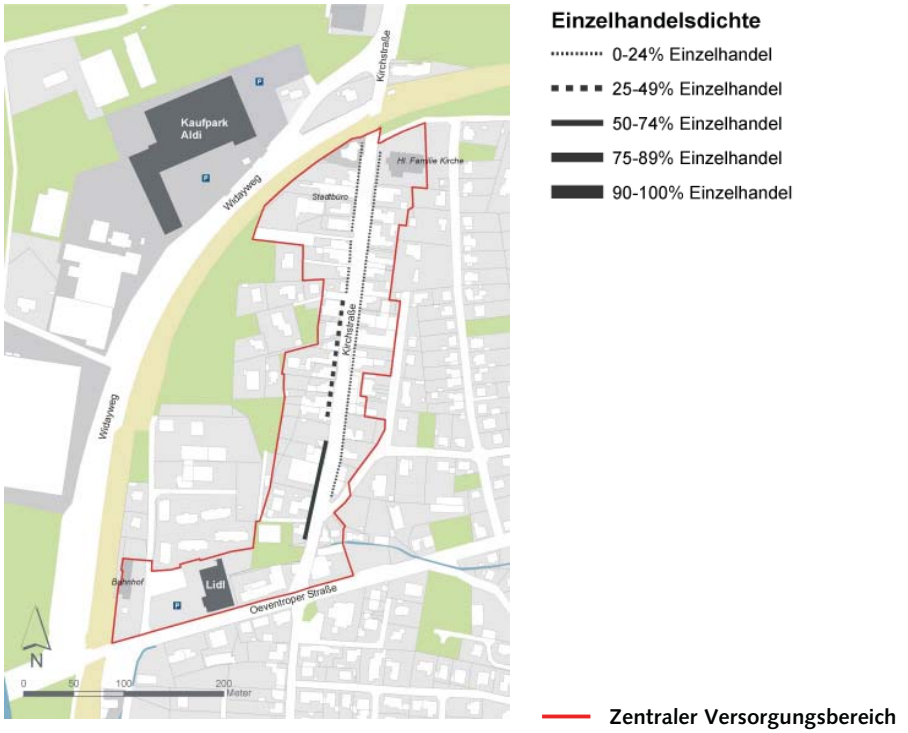
5.4 Zentraler Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Oeventrop“

Die Kirchstraße im Arnsberger Stadtteil Oeventrop im Osten des Stadtgebietes ist im Rahmen der Zentrenhierarchie als „Grundversorgungszentrum Oeventrop“ eingestuft. Das Zentrum konzentriert sich auf die Kirchstraße, die durch eine kleinteilige Nutzungsstruktur gekennzeichnet ist. Einzelhandelsnutzungen erstrecken sich im losen Besatz (vgl. Karte 7) entlang der Straße und werden durch einzelhandelsaffine Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Nutzungen (Stadtbüro, Hl. Familie Kirche) ergänzt.

Das Gebäude der Sparkasse und die gegenüberliegende Kirche stellen den nördlichen Eckpunkt des zentralen Versorgungsbereiches dar. Die dahinter verlaufende Bahnlinie fungiert als städtebauliche Barriere und markiert den deutlichen Bruch in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Im Süden der Kirchstraße befindet sich an der Oeventroper Straße der Lebensmitteldiscounter Lidl. Zwar liegt der Standort funktional etwas abgesetzt vom Geschäftszentrum, er kann jedoch als städtebaulich integrierter Nahversorger Synergien zum bestehenden Zentrum entfalten. Zusammen mit dem westlich angrenzenden DB-Haltepunkt, der wichtig für die Erreichbarkeit des Zentrums ist, wird der Lebensmitteldiscounter als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Grundversorgungszentrum Oeventrop“ festgehalten.

Karte 7: Einzelhandelsdichte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Grundversorgungszentrum Oeventrop“



Quelle: eigene Darstellung

Während die Kirchstraße durch kleinteilige, überwiegend zwei- bis maximal dreigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude gekennzeichnet ist, kann der in nordwestlicher Richtung anschließende Bereich am Widayweg aufgrund seiner früheren gewerblichen Nutzung durch großformatige Gebäudestrukturen und ein gewerblich geprägtes Umfeld charakterisiert werden. Der hier angesiedelte Sonderstandort weist dabei einen stark eingeschränkten funktionalen und städtebaulichen Anschluss an das gewachsene Geschäftszentrum auf. Er übernimmt zwar auch eine Nahversorgungsfunktion für Oeventrop, insgesamt handelt es sich aber um ein nicht-integrierten, autokundenorientierten, solitären Einzelhandelsstandort, der ein deutlich über den Stadtteil hinaus gehendes Einzugsgebiet entwickelt. Auf Grund der Größenordnung (rd. 3.500 m² VK Einkaufszentrum und rd. 6.800 VK Möbelmarkt z.Zt. Leerstand) und des hohen Anteils an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind bereits deutliche negative Auswirkungen zentrale Versorgungsbereiche erkennbar. Hiervon betroffen ist besonders die Kirchstraße mit einem hohen Leerstand an Geschäften[9], sowie einem nicht zu übersehenden 'Trading-down-Prozess' mit Umnutzungen, die das Bild und die Struktur der Kirchstraße weiter negativ beeinflussen. Aber auch im benachbarten Meschede-Freienohl sind die Auswirkungen spürbar. Um dieser städtebaulichen Fehlentwicklung nicht noch weiter Vorschub zu leisten, verbleibt es bei der Einordnung des Widaymarktes als solitärer Sonderstandort.

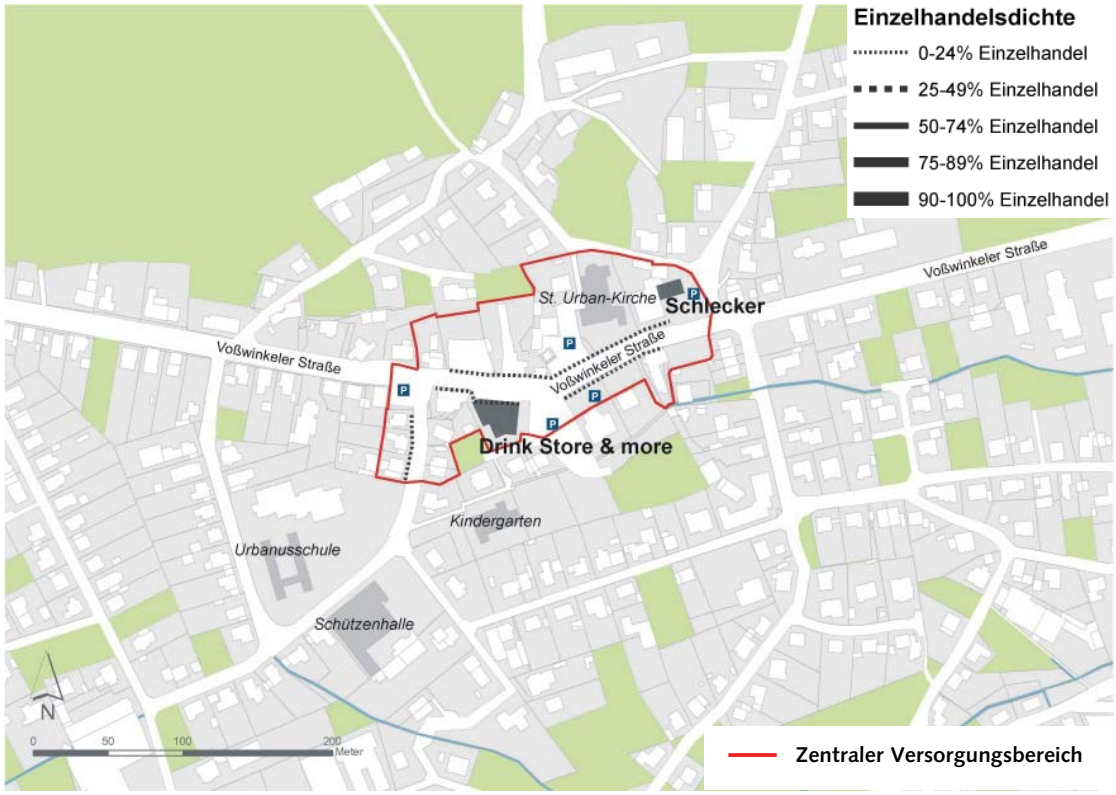
[9] Von den insgesamt achtzehn erhobenen Betrieben stehen fünf Ladenlokale leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von fast 30 %.

5.5 Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Voßwinkel“

Im Stadtteil Vosswinkel im Westen des Stadtgebietes befindet sich an der Voßwinkeler Straße ein Nahversorgungszentrum. Im gewachsenen Ortsteilzentrum rund um die St. Urban-Kirche haben sich in losem Zusammenhang (vgl. Karte 8) einige Einzelhandelsbetriebe entlang der Voßwinkeler Straße entwickelt, die mit ihren Angeboten aus den überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Als Ankerbetrieb des Zentrums fungiert ein kleiner Lebensmittel- und Getränkemarkt, der durch einen Drogeriemarkt und weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt wird.

Der zentrale Versorgungsbereich des „Nahversorgungszentrums Vosswinkel“ erstreckt sich entlang der Voßwinkeler Straße zwischen den Einmündungen der Lilienstraße im Osten und der Haarhofstraße im Westen. Im nördlichen Bereich der Haarhofstraße finden sich noch eine Metzgerei und ein Friseur, die eine ergänzende Funktion für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Die weiter südlich gelegenen öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten und Schützenhalle) markieren eine Veränderung der Bebauungsstruktur und gliedern sich auch unter funktionalen Kriterien nicht mehr in den eigentlichen Kernbereich ein. Die Einbeziehung dieser Nutzungen würde zu einer künstlichen Überdimensionierung des sehr kleinen Zentrums führen, so dass sie im Ergebnis nicht zum zentralen Versorgungsbereich gezählt werden.

Karte 8: Einzelhandelsdichte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Voßwinkel“



Quelle: eigene Darstellung