

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt

- Endbericht -



Im Auftrag:

Stadt Drensteinfurt

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Geogr. Raphael Tombergs

Dortmund, 21. August 2013

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung	1
2 Methodik	6
3 Markt- und Standortanalyse	8
3.1 Angebotsanalyse	8
3.2 Nachfrageanalyse	12
3.3 Umsatzermittlung und Zentralität	14
3.4 Analyse und Bewertung der Struktur des Innenstadtzentrums Drensteinfurt	17
3.5 Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation	20
3.6 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Drensteinfurt	22
3.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Drensteinfurt	25
4 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	27
5 Fortschreibung des instrumentellen Umsetzungs- und Steuerungskonzepts	31
5.1 Übergeordnete Entwicklungsziele	31
5.2 Entwicklungsempfehlungen	34
5.2.1 Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in Drensteinfurt	34
5.2.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum	36
5.2.3 Kritische Überprüfung der Bezeichnung der hervorgehobenen Nahversorgungsschwerpunkte als zentrale Versorgungsbereiche (Kleiststr./ Breemühlen/ Bahnhof)	37
5.2.4 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung, insbesondere der Nahversorgungsstandorte	39
5.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte	45
5.4 Die Sortimentsliste für Drensteinfurt	47
5.5 Ansiedlungsleitsätze	52
6 Schlusswort	54

Literatur- und Quellenverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	II

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ASB.....	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bsp.	Beispiel
bspw.....	beispielsweise
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.....	beziehungsweise
d.h.	dass heißt
Drog.	Drogeriewaren
EDV	elektronische Datenverarbeitung
EH.....	Einzelhandel
ehem.	ehemals
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera
EW.....	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
GE.	Gewerbegebiet
gem.	gemäß
ggf.....	gegebenenfalls
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
ha	Hektar
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
inkl.....	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.....	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
Kfz.	Kraftfahrzeug

km	Kilometer
KK.....	Kaufkraft
KW.....	Kalenderwoche
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
LPIG	Landesplanungsgesetz NRW
LD	Lebensmitteldiscounter
LM	Lebensmittel
m.	Meter
m ²	Quadratmeter
max.....	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVS	Nahversorgungsstandorte
NVZ	Nahversorgungszentren
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
o.g.	oben genannt
PBS.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
PKW.....	Personenkraftwagen
rd.....	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Satz
s.	siehe
SB	Selbstbedienung
s. u.	siehe unten
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.....	sogenannt
Tab.	Tabelle
u. a.....	unter anderem
usw.	usw.
u. U.....	unter Umständen

v. a.....	vor allem
vgl.....	vergleiche
VKF.....	Verkaufsfläche
WZ.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.....	zum Beispiel
z. T.....	zum Teil
z. Z.....	zurzeit

1 Einführung

Die Stadt Drensteinfurt verfügt über ein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2010. In diesem sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Drensteinfurter Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt. Aufgrund neuer Herausforderungen im Bereich der Innenstadtentwicklung, der Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche und der Nahversorgung hat sich die Stadt Drensteinfurt dazu entschieden das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortzuschreiben. Diese Entwicklungen betreffen vor allem aktuelle Erweiterungsplanungen im Lebensmitteleinzelhandel (aktuell in Diskussion: Erweiterungsvorhaben an dem Fachmarktzentrum Breemühle) und weitere Standortanfragen (u.a. Drogeriemarkt in der Innenstadt).

Des Weiteren soll überprüft werden, ob sich (neue) Handlungserfordernisse im Hinblick auf die Drensteinfurter Innenstadtentwicklung ergeben.

Die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess bilden.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden, wie auch bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2010, die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Drensteinfurter Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

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

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorha-

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

ben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

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

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

Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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

In den letzten Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen (VGH NRW) hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zwingend zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Am 11.06.2013 wurde die aktuelle Rechtsverordnung vom Landeskabinett beschlossen und ist am 13.07.2013 in Kraft

getreten. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und zu berücksichtigen, insbesondere in der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Der vorliegende LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel² enthält folgende Ziele und Grundsätze:

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

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

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

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

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

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

² Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Entwurf, Stand 13. Juli 2013.

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

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

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

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

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

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

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

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

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

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

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

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

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

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

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Drensteinfurt wurden einer ersten – groben – Kongruenzprüfung zu den aufgeführten landesplanerischen Regelungen unterzogen. Das Gutachterbüro Stadt + Handel kommt zu der Einschätzung, dass der Entwurf des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel keine Zielvorgabe enthält, zu der das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in offensichtlichem Konflikt steht. Ob oder inwiefern sich Anpassungsbedarfe für das Einzelhandelskonzept ergeben, sollte nach endgültigem Inkrafttreten des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel im Zusammenspiel mit der kommunalen Anwendungspraxis des Einzelhandelskonzepts laufend geprüft werden.

2 Methodik

Um die Zielstellungen, die der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt zugrunde liegen, erreichen zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf primär- und sekundärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieser Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt:

Tabelle 1: Übersicht über den verwendeten empirischen Erhebungsbaustein

	Bestandserhebung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel 07/2007 + Aktualisierung 02/2013 Nachfrageanalyse: sekundärstatistische Grundlagen
Zeitraum	KW 09 (25.02. – 28.02.2013)
Methode	flächendeckende Aktualisierung und Ergänzung der vorliegenden Datenbasis
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Drensteinfurt flächendeckend auf Grundlage der Erfassung aus dem Jahr 2007 aktualisiert worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen werden neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst. Darüber hinaus werden auch Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse auf Basis der Erkenntnisse aus dem bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Insbesondere städtebaulich-funktional prägende Strukturveränderungen werden in der aktualisierten Analyse – sofern vorliegend – erfasst. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die auf der städtebaulich-funktionalen Analyse aufbauende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Diese städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung bildet die Basis der Drensteinfurter Sortimentsliste und stellt den Kern für die zukünftige räumliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen dar.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde der prozessbegleitende Arbeitskreis während der Fortschreibungsphase des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts reaktiviert. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in die Fortschreibung einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis zweimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Drensteinfurt eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Vertreter des Bauamtes sowie der Wirtschaftsförderung der Stadt Drensteinfurt
- Vertreter der politischen Fraktionen

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter der Bezirksregierung Münster
- Vertreter der Industrie- und Handelskammer Münster
- Vertreter des Einzelhandelsverbands Westfalen-Münsterland
- Vertreter der IGW Drensteinfurt e. V.

3 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Drensteinfurt.

Folgende Ausführungen zielen insbesondere auf die Darstellung des aktuellen Status Quo sowie die Überprüfung von Veränderungen seit 2007 ab. Die Ausführungen konzentrieren sich dabei auf die wesentlichen, im Sinne o.g. Untersuchungsfragestellungen relevanten, Aspekte.

3.1 Angebotsanalyse

Entwicklung auf Ebene der Gesamtstadt

Die insgesamt 80 Betriebe in Drensteinfurt verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 20.600 m². Die Anzahl der erfassten Betriebe hat sich gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2007 (Stadt + Handel 2010) leicht verringert und die Gesamtverkaufsfläche leicht erhöht (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Drensteinfurt

	Stadt + Handel 2007	Stadt + Handel 2013
Anzahl der Betriebe*	86	80
Gesamtverkaufsfläche	rd. 20.100 m ²	rd. 20.600 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,3 m ² / EW	1,3 m ² / EW

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2007 und Aktualisierung 02/2013; Gesamtverkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *ohne Leerstände.

Die Verkaufsfläche je Einwohner ist gegenüber dem Jahr 2007 gleichgeblieben. Die Ausstattung in Drensteinfurt bleibt mit 1,3 m² VKF/EW weiterhin leicht unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,4 m² Verkaufsfläche pro Einwohner³. Die Verkaufsflächenveränderungen gegenüber 2007 können angesichts der prozentual geringen Ausprägung (rd. + 3 %) als gesamtstädtisch nahezu vernachlässigbar bezeichnet werden. Der Rückgang der Betriebsanzahl entspricht einem bundesweit seit Jahren erkennbaren (und auch schon im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2010 skizzierten) Trend zur Konzentration der Strukturen im Einzelhandel.

³ Vgl. Website HDE 2010.

Entwicklung nach Lagebereichen

Für den Betriebs- und Verkaufsflächenbestand nach Lagebereichen sind unterschiedliche Veränderungen ersichtlich (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum hat sich um rd. 400 m² (rd. -19 %) verringert⁴. Gründe dafür sind in erster Linie einige Betriebsaufgaben mit Leerstand als Folge. Des Weiteren haben sich durch Betriebswechsel z. T. die Zuschnitte der Verkaufsflächen geändert. Insgesamt ist für das Innenstadtzentrum nach wie vor ein schwach ausgeprägter Einzelhandels- und Verkaufsflächenbestand zu attestieren. Abgesehen von der Ansiedlung des Drogeriefachmarkts (allerdings auch als Reaktion auf die Aufgabe zweier Schlecker-Märkte) ist die Entwicklung im Innenstadtzentrum stagnierend.

Die Anzahl der Leerstände hat sich von einem Leerstand auf vier Leerstände bzw. drei Leerstände erhöht, wenn der im Mai eröffnete Drogeriefachmarkt mit in die Betrachtung einbezogen wird. Ein resultierender Leerstandsanstieg in zentraler Innenstadtlage spiegelt den Prozess der vergangenen Jahre räumlich wider.

Für den Verkaufsflächenbestand in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen sind nur geringe Veränderungen ersichtlich. Die Schwankungen liegen zwischen + 660 m² in integrierten Streulagen und + 110 m² in nicht integrierten Standorten (vgl. nachfolgende Tabelle). In städtebaulich integrierter Lage ist der Verkaufsflächenanstieg hauptsächlich dem an der Kleiststraße angesiedelten Lebensmitteldiscounter zu zuschreiben.

⁴ Wird der im Mai neueröffnete Drogeriefachmarkt mit in Angebotsanalyse aufgenommen, beträgt der Rückgang der VKF im Innenstadtzentrum Drensteinfurt rd. -80 m².

Tabelle 3: Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Lagebereichen 2007 und 2013

		Stadt + Handel 2007	Stadt + Handel 2013	Veränderung (innerhalb der Lagen)
Innenstadtzentrum	Verkaufsfläche (in m ²)	2.500	2.100	- 400
	Anteil	13%	10%	- 19%
städtebaulich integrierte Lage (inkl. NVS Breemühle, Bahnhofstr., Kleiststr.) ⁵ .	Verkaufsfläche (in m ²)	12.380	13.150	+ 770
	Anteil	62%	64%	+ 5%
städtebaulich nicht integrierte Lage	Verkaufsfläche (in m ²)	5.210	5.320	+ 110
	Anteil	27%	26%	+ 2%
Gesamt	Verkaufsfläche (in m ²)	20.100	20.600	+ 500

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2007 und Aktualisierung 02/2013; Gesamtverkaufsflächen auf 100 m² gerundet.

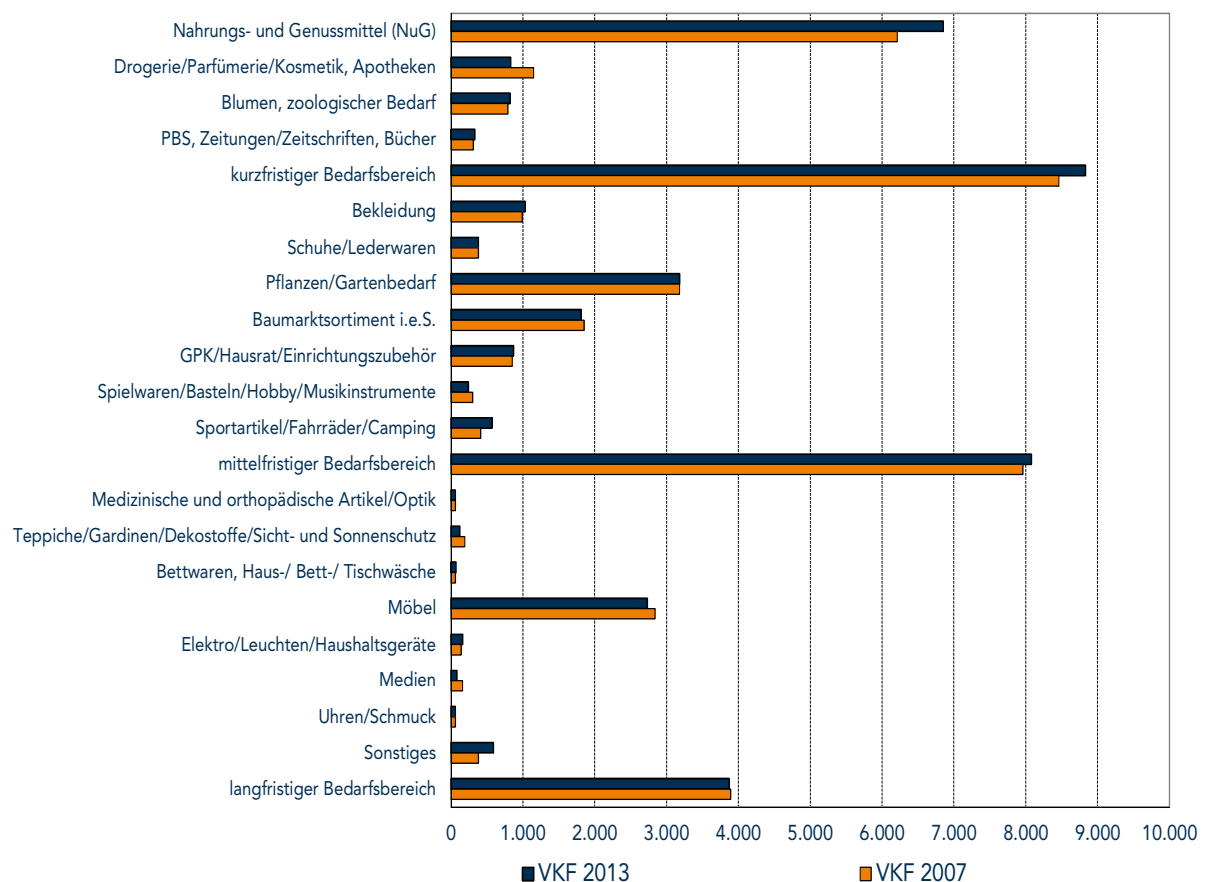
⁵ Erläuterung zur Bezeichnung NVS und zur räumlichen Definition in Kapitel 5.2.3.

Entwicklung nach Sortimentsgruppen

Bei einem Vergleich des Verkaufsflächenbestands der Jahre 2007 und 2013 (vgl. Abbildung 1) fällt auf, dass sich in einigen Warengruppen die Verkaufsflächenausstattungen leicht verändert haben, tendenziell jedoch die starke Ausprägung der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Pflanzen/ Gartenbedarf sowie Möbel unverändert bleibt.

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hat sich durch die Ansiedlung des Netto-Marktes die Verkaufsfläche vergrößert. Zudem ist eine Zunahme der Verkaufsfläche im Bereich Sportartikel/ Fahrräder/ Camping (rd. + 170 m²) zu verzeichnen, die auf eine Sortimentsumstrukturierung in einem größeren Betrieb zurückzuführen ist. Die Umstrukturierung hat ebenfalls einen Verkaufsflächenrückgang in der Warengruppe Möbel (- 110 m²) zur Folge. Im Bereich Pflanzen/ Gartenbedarf ist eine Stagnation bei einer Verkaufsfläche um rd. 3.180 m² zu verzeichnen. Der größte Rückgang ist in der Hauptbranche Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken (rd. - 320 m²) zu registrieren, wobei die Verkaufsflächenreduzierung durch den im Mai neueröffneten Drogeriefachmarkt nahezu kompensiert wird. Im Wesentlichen bleibt der Großteil der Verkaufsfläche je Hauptwarengruppe im Vergleich zum Jahr 2007 unverändert.

Abbildung 1: Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Warengruppen 2007 und 2013



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2007 und Aktualisierung 02/2013

3.2 Nachfrageanalyse

Nach den angebotsseitigen Rahmenbedingungen folgt die Nachfrageanalyse. Zur Abbildung der Nachfragesituation werden in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH Köln zur Kaufkraft zurückgegriffen. Die Datenquelle erlaubt einen – wenngleich mit methodischen Unsicherheiten behafteten – Zeitreihenvergleich der vergangenen Jahre.

Einwohnerdaten und -entwicklung

Die Gesamtstadt Drensteinfurt setzt sich aus der Kernstadt und den beiden Ortsteilen Rinkerode und Walstedde zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Drensteinfurts rd. 15.480 Einwohner und hat sich im Vergleich zu 2007 minimal erhöht (rd. + 0,3 %). Die Bevölkerungszahl ist somit leicht steigend, wenngleich sie nicht so stark zugenommen hat, wie 2007 prognostiziert⁶. Eine angepasste Bevölkerungsprognose ist in Abbildung 2 dargestellt. Die Verteilung der Bevölkerung auf die Ortsteile Drensteinfurts hat sich kaum verändert. Es leben rd. 8.910 Einwohner in der Drensteinfurter Kernstadt (rd. - 40 EW im Vgl. zu 2007), rd. 3.660 Einwohner in Rinkerode (rd. + 150 EW) und rd. 2.910 Einwohner in Walstedde (rd. – 60 EW).

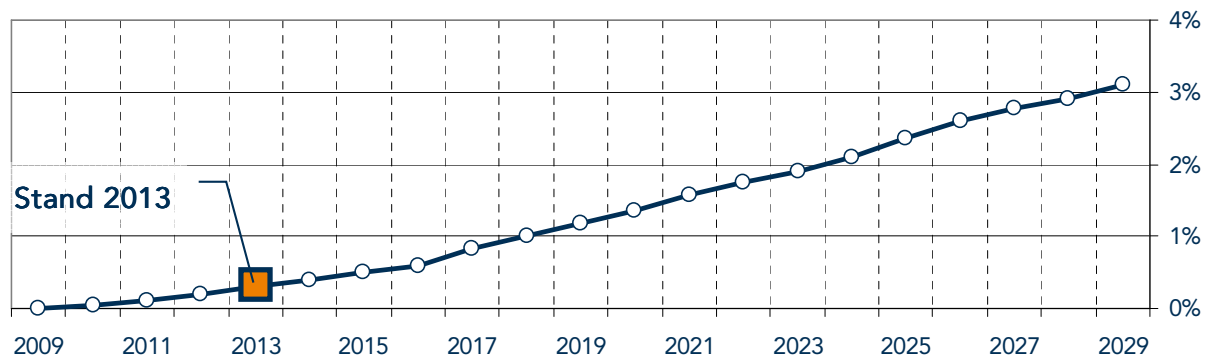
Tabelle 4: Die Bevölkerungsverteilung in Drensteinfurt

Stadtteil	Einwohner*, **		Anteil (bezogen auf 2013)	Veränderung insgesamt
	2007 (Stand 11.06.2007)	2013 (Stand 31.12.2012)		
Drensteinfurt	8.950	8.910	58 %	+ rd. 0,3%
Rinkerode	3.510	3.660	24 %	
Walstedde	2.970	2.910	19 %	
Summe*	15.430	15.480	100 %	

Quelle: Stadt Drensteinfurt, Bevölkerungsstatistik Stand 11.06.2007 und Stand 31.12.2012
 *Abweichungen in der Summe rundungsbedingt. ** Werte auf 10 gerundet.

⁶ Stadt + Handel 2010, S. 57.

Abbildung 2: Die Bevölkerungsentwicklung/-prognose in Drensteinfurt

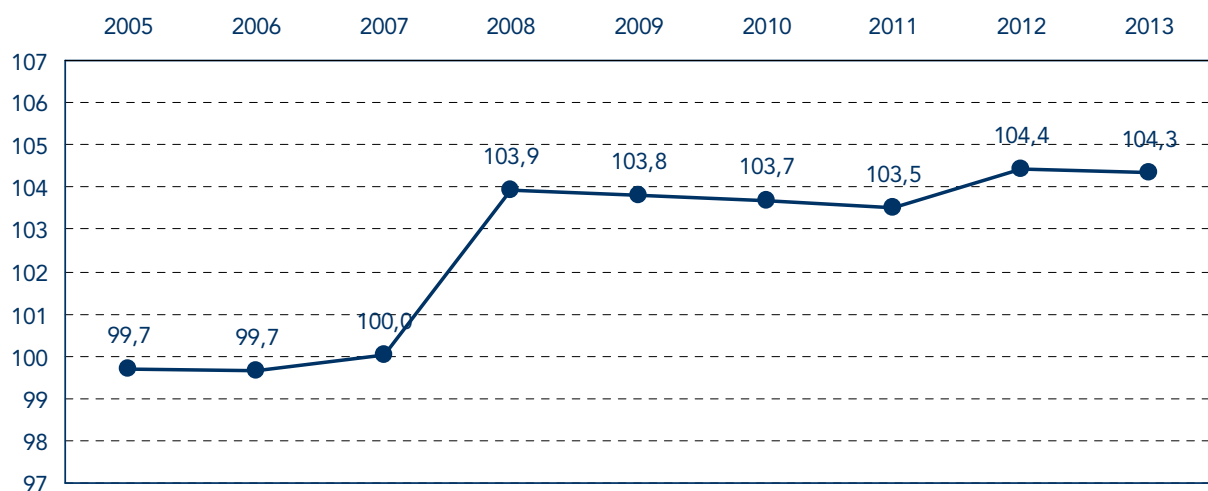


Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage IT NRW 2013.

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau und -entwicklung

Drensteinfurt verfügt gemäß IFH 2013 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 6.320 € je Einwohner und Jahr. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 104,3 (s. Abbildung 3) liegt das Kaufkraftniveau der Drensteinfurter Bevölkerung über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100 und ist im Vergleich zum Jahr 2007 relativ stark gestiegen (Kaufkraftkennziffer 2007: 100,0).

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Drensteinfurt



Quelle: Kaufkraftkennziffern der IBH/BBE/IFH 2005-2013.

Sortimentsspezifische Kaufkraftdaten und -entwicklung

Die aktualisierten sortimentsspezifischen Kaufkraftdaten basieren auf den aktuellsten Daten der IFH Köln aus dem Jahr 2013. Für die Beschreibung der Kaufkraftentwicklung werden die Kaufkraftdaten aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt aus dem Jahr 2010 herangezogen. Insgesamt lässt sich auf Grundlage der aktualisierten Datenbasis eine gesamtstädtische Kaufkraft von rd. 88,1 Mio. € ermitteln. Im Vergleich zum Jahr 2007 ist dieser Wert um rd. 12,2 Mio. € gestiegen. Der mit Abstand größte Zuwachs ist in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (+ rd. 7,1 Mio. €) zu verzeichnen. An-

sonsten betragen die Zuwächse zwischen rd. 0,1 – 0,9 Mio. €. Trotz der insgesamt gestiegenen Kaufkraft weisen einige wenige branchenspezifische Kaufkraftzahlen minimale Rückgänge von bis zu rd. 0,2 Mio. € auf.

Tabelle 5: Sortimentsspezifische Kaufkraftdaten und –entwicklung in Drensteinfurt

Warengruppen	Kaufkraft (in Mio. €)	
	Stadt + Handel 2013	Veränderung seit 2007
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	34,9	+ 7,1
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	5,5	+ 0,9
Blumen, zoologischer Bedarf	1,7	+ 0,5
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	3,2	+ 0,1
kurzfristiger Bedarfsbereich	45,2	+ 8,4
Bekleidung	8,1	+ 0,7
Schuhe/Lederwaren	2,2	+ 0,5
Pflanzen/Gartenbedarf	1,3	-
Baumarktsortiment i.e.S.	7,4	- 0,2
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,1	- 0,1
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1,9	+ 0,4
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1,6	+ 0,3
mittelfristiger Bedarfsbereich	23,7	+ 1,7
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	1,3	+ 0,2
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnens.	1,1	+ 0,1
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1,0	+ 0,1
Möbel	5,0	+ 0,4
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	2,5	+ 0,5
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	6,7	+ 0,9
Uhren/Schmuck	1,1	+ 0,3
Sonstiges	0,7	- 0,1
langfristiger Bedarfsbereich	19,3	+ 2,2
Gesamt	88,1	+ 12,2

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2007 und Aktualisierung 02/2013; Kaufkraft: BBE, IFH 2006 und 2013; Umsätze: Berechnungen Stadt + Handel 03/2013 auf Basis BBE/IFH 2008 und 2013, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2008, IBH 2010; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; Abweichungen rundungsbedingt.

3.3 Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktualisierten Umsätze⁷ im Drensteinfurter Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Drensteinfurt spezifizierten Angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern (vgl. dazu Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt 2010). Insgesamt lässt sich auf Grundlage der aktualisierten Datenbasis ein

⁷ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

gesamstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 57,1 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Im Vergleich zum Jahr 2007 ist dieser Wert um rd. 6,6 Mio. € gestiegen.

Etwa 70 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund 19 % des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rd. 11 % auf langfristige Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamstädtisch eine Zentralität von 65 %⁸. Im Vergleich zu 2007 ist demnach ein geringer Rückgang von 1 % Prozent zu verzeichnen⁹. Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 65 % ist unverändert als niedrig zu bewerten. Der niedrige Zentralitätswert ist u.a. auf die zentralörtliche Funktion Drensteinfurts als Grundzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zu dem Oberzentrum Münster sowie zu den Mittelzentren Ahlen und Hamm zurückzuführen.

Drensteinfurt kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 88 % erreichen und verzeichnet demnach gegenwärtig in diesen Warengruppen einen Kaufkraftabfluss, der insbesondere auf die Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken (rd. 66 %), Blumen, zoologischer Bedarf und PBS (rd. 62 %), Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher (rd. 69 %) zurückzuführen ist. Während der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts hat sich ein Drogeriemarkt mit rd. 320 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt Drensteinfurts angesiedelt. Demzufolge läge die Zentralität in der betroffenen Warengruppe bei aktuell rd. 80 % und wäre, anstatt rd. 22 %, um rd. 8 % zurückgegangen (vgl. folgende Tabelle).

In den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind ebenfalls Kaufkraftabflüsse festzustellen, wie sie für ein Grundzentrum typisch sind. Insgesamt wird in Drensteinfurt im mittelfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 39 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei 33 %.

Nur in den Sortimentsgruppen Pflanzen/Gartenbedarf, GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör und Sonstiges¹⁰ werden Zentralitätswerte von über 100 % erreicht und können somit Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland Drensteinfurts generieren. In allen anderen Warengruppen werden Werte von unter 100 % erzielt und stehen für Kaufkraftabflüsse.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 4 daher vertieft wieder aufgegriffen.

⁸ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

⁹ Vgl. Stadt + Handel (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt. Dortmund, S. 33.

¹⁰ Drensteinfurt betreffende Sortimente: Kfz-Zubehör, Waffen/Jagdbedarf/Angeln.

Tabelle 6: Relevante Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Drensteinfurt inkl. Veränderung zu 2007

Warengruppen	Brutto-Jahresumsatz (in Mio. €)		Kaufkraft (in Mio. €)		Zentralität	
	Stadt + Handel 2013	Verände- rung seit 2007	Stadt + Handel 2013	Verände- rung seit 2007	Stadt + Handel 2013	Verände- rung seit 2007
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	33,0	+ 7,1	34,9	+ 7,1	95%	+ 2%
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	3,6	- 0,5	5,5	+ 0,9	66% (80%)*	- 22% (-8%)*
Blumen, zoologischer Bedarf	1,0	+ 0,1	1,7	+ 0,5	62%	- 9%
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	2,2	+ 0,1	3,2	+ 0,1	69%	+ 2%
kurzfristiger Bedarfsbereich	39,9	+ 7,0	45,2	+ 8,4	88%	- 1%
Bekleidung	2,9	- 0,1	8,1	+ 0,7	36%	- 4%
Schuhe/Lederwaren	1,0	-	2,2	+ 0,5	46%	- 14%
Pflanzen/Gartenbedarf	2,3	+ 0,1	1,3	-	175%	- 1%
Baumarktsortiment i.e.S.	1,8	- 0,1	7,4	- 0,2	24%	- 1%
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,2	- 0,2	1,1	- 0,1	111%	- 2%
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	0,6	-	1,9	+ 0,4	33%	- 6%
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1,1	+ 0,4	1,6	+ 0,3	66%	+ 14%
mittelfristiger Bedarfsbereich	11,0	+ 0,2	23,7	+ 1,7	46%	- 10%
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	0,6	+ 0,1	1,3	+ 0,2	45%	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnens.	0,2	-	1,1	+ 0,1	15%	- 9%
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0,1	-	1,0	+ 0,1	14%	+ 3%
Möbel	3,2	+ 0,1	5,0	+ 0,4	65%	- 3%
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	0,4	-	2,5	+ 0,5	14%	- 6%
Neue Medien, Unterhaltungselektronik	0,6	- 0,8	6,7	+ 0,9	9%	- 16%
Uhren/Schmuck	0,5	+ 0,1	1,1	+ 0,3	45%	- 2%
Sonstiges	0,7	+ 0,2	0,7	-0,1	110%	+ 48%
langfristiger Bedarfsbereich	6,3	- 0,4	19,3	+ 2,2	33%	- 6%
Gesamt	57,1	+ 6,6	88,1	+ 12,2	65%	- 1%

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2007 und Aktualisierung 02/2013; Kaufkraft: BBE, IFH 2006 und 2013; Umsätze: Berechnungen Stadt + Handel 03/2013 auf Basis BBE/IFH 2008 und 2013, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2008, IBH 2010; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; Abweichungen rundungsbedingt. * inkl. im Mai 2013 neueröffneten Drogeriefachmarkt

3.4 Analyse und Bewertung der Struktur des Innenstadtzentrums Drensteinfurt

In der nachfolgenden Analyse wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Drensteinfurt hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und bewertet.

Sortimentsbesatz und Verkaufsflächenentwicklung im Innenstadtzentrum Drensteinfurt

Das Innenstadtzentrum Drensteinfurt verfügt über 2.100 m² Verkaufsfläche, die sich auf 26 Betriebe verteilt. Gemessen an der Verkaufsfläche liegt, wie 2007, auch 2013 der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt auf den Hauptwarengruppen Bekleidung mit rd. 475 m² und Schuhe/ Lederwaren mit rd. 350 m². Nachfolgend weisen die Sortimentsgruppen GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör mit rd. 225 m² sowie Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 200 m² große Anteile der Gesamtverkaufsfläche in dem Innenstadtzentrum Drensteinfurt auf.

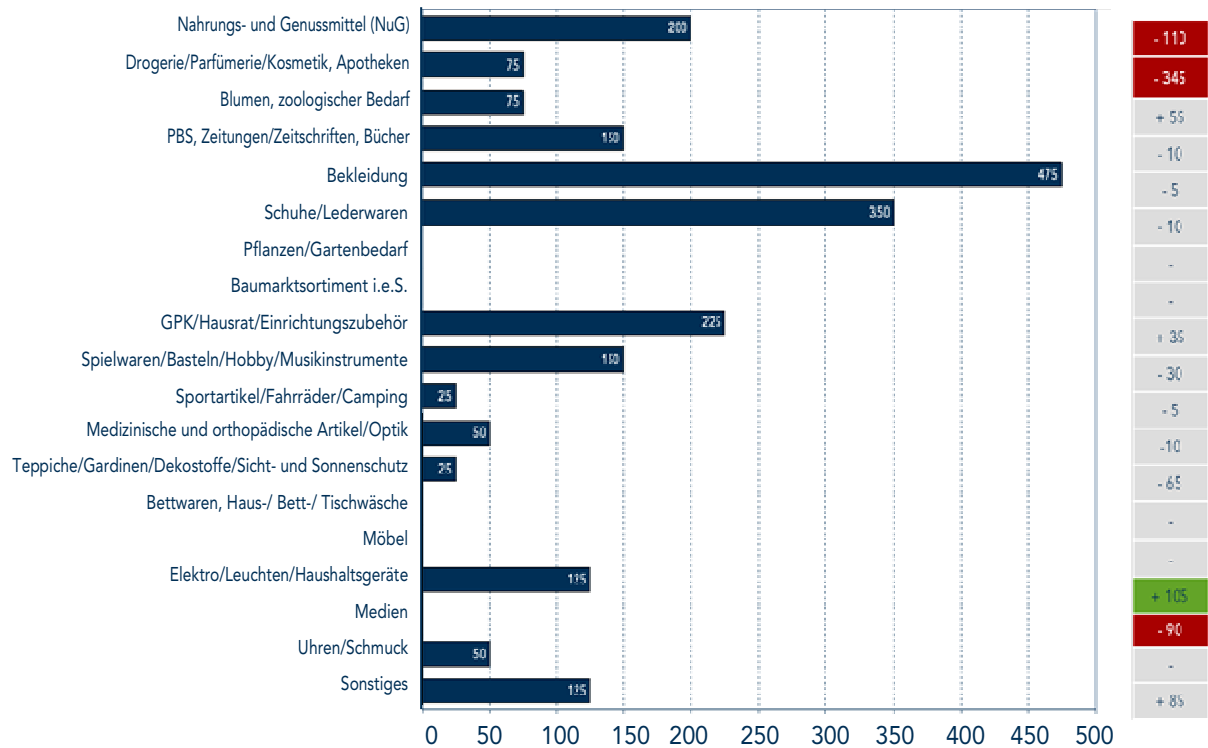
Die Warengruppe Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte weist mit rd. + 105 m² die größte Zunahme der Verkaufsfläche auf. Ansonsten bewegen sich die Verkaufsflächenzuwächse in einem überschaubaren Rahmen zwischen rd. 35 m² und 85 m².

Die größten Rückgänge der Verkaufsflächen weisen die Warengruppen Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken (rd. - 345 m²)¹¹, Nahrungs- und Genussmittel (rd. - 110 m²) und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (rd. - 90 m²). Gründe dafür sind Geschäftsaufgaben in den entsprechenden Sortimenten und Sortimentsumstrukturierungen. In der Summe ist eine Verkaufsflächenabnahme von rd. - 400 m²,¹² und somit eine negative Verkaufsflächenentwicklung für die Innenstadt Drensteinfurts zu verzeichnen.

¹¹ Wird der im Mai neueröffnete Drogeriefachmarkt mit in Betrachtung aufgenommen, beträgt der Rückgang der VKF in der entsprechenden Sortimentsgruppe rd. - 95 m².

¹² Wird der im Mai neueröffnete Drogeriefachmarkt mit in Angebotsanalyse aufgenommen, beträgt der Rückgang der VKF im Innenstadtzentrum Drensteinfurt rd. - 80 m².

Abbildung 4: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenentwicklung im Innenstadtzentrum Drensteinfurt

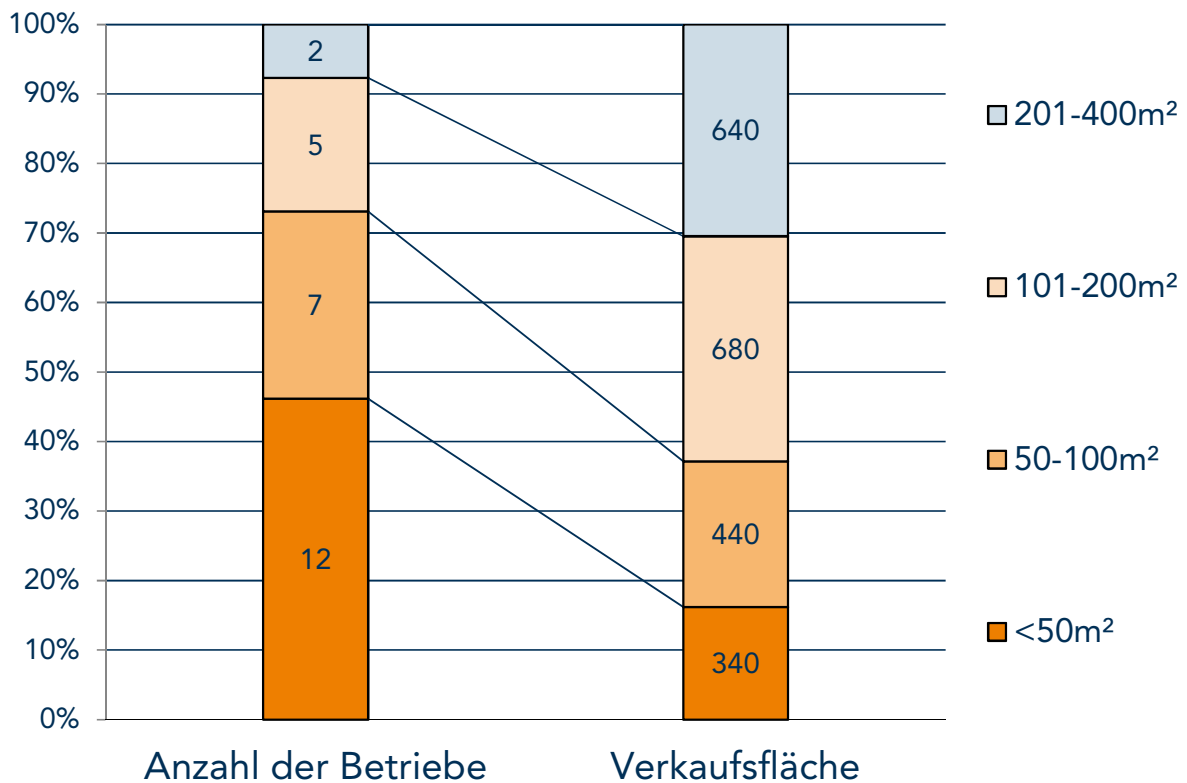


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2007 und Aktualisierung 02/2013

Betriebsgrößenklassen im Innenstadtzentrum Drensteinfurt

Mit rd. 92 % verfügt eine sehr große Anzahl der in der Innenstadt Drensteinfurt ansässigen Einzelhandelsbetriebe über Ladengrößen von bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Nur 8 % der Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsflächengröße von 201 m² - 400 m² auf. Die Drensteinfurter Innenstadt wird somit hauptsächlich durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt. Die nicht vorhandene Mischung von Ladenlokalgrößenklassen deutet auf eine schwierige handelsbezogene Ausgangssituation hin. Die Immobilien- und die Flächenverfügbarkeit für mittlere und größere Betriebe ist kaum gegeben.

Abbildung 5: Betriebsgrößenklassen im Innenstadtzentrum Drensteinfurt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013.

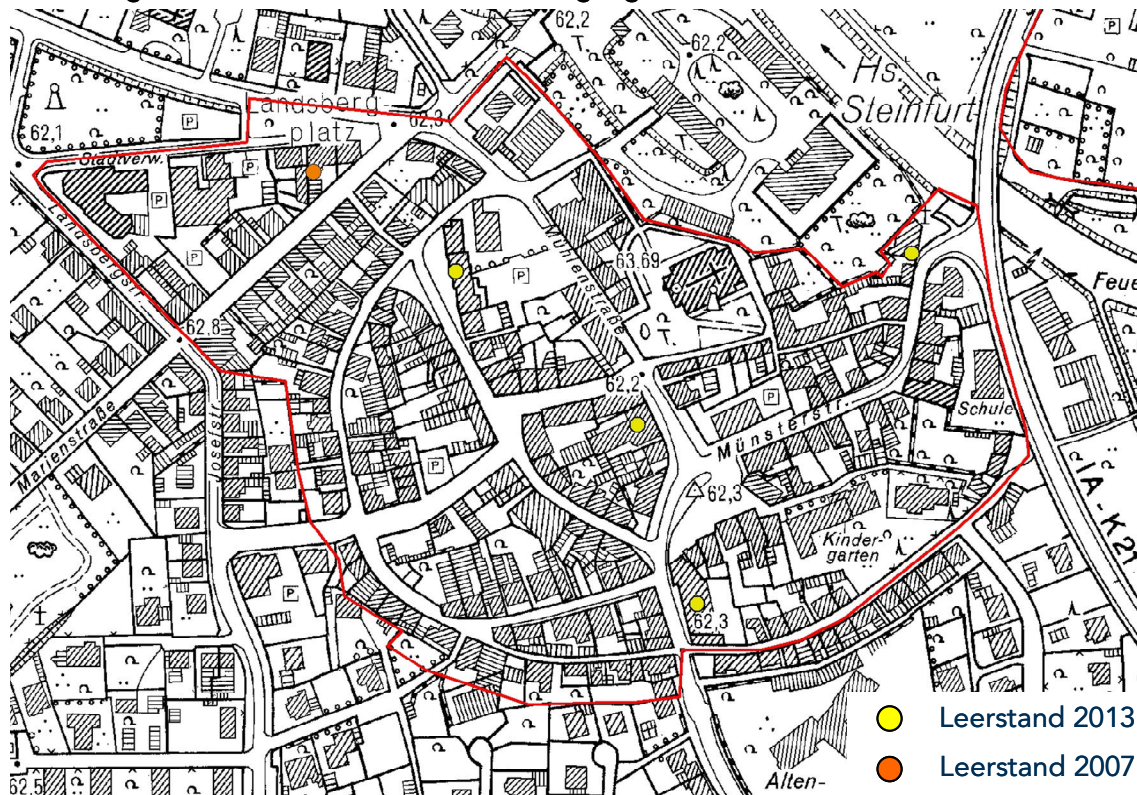
Leerstandsentwicklung im Innenstadtzentrum Drensteinfurt

Seit der letzten Einzelhandelsbestandserhebung im Jahr 2007 hat sich die Leerstandsquote im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum auf rd. 15 % (abs. 4 Leerstände) erhöht – wird der im Mai neueröffnete Drogeriefachmarkt mit in Betrachtung aufgenommen, beträgt die Leerstandsquote rd. 12 % (abs. 3 Leerstände). Dabei spielen immobilienbezogene Gründe eine Rolle. Häufig werden die Ladenlokale aufgrund des Zuschnitts, der Größe und der Ausstattung den aktuellen Marktbedingungen nicht mehr gerecht.

Die Neueröffnung des Drogeriefachmarkts in der Innenstadt setzt die richtigen Signale und trägt zu einer Frequenzsteigerung sowie zu einer positiven Innenstadtentwicklung bei.

In der Drensteinfurter Innenstadt kann das Leerstandsaufkommen (vgl. Abbildung 6), als (noch) nicht kritisch angesehen werden, da es (noch) keine strukturellen Merkmale (z.B. Trading-Down-Effekte) oder Leerstandsansammlungen an bestimmten Standorten besitzt. Allerdings ist ein rechtzeitiges Entgegenwirken für den Erhalt der gewachsenen Strukturen unabdingbar. Eine Empfehlung ist daher ein Branchen- und Geschäftsflächenmanagement, um Ideen und Ansätze zur Innenstadtentwicklung bündeln zu können.

Abbildung 6: Leerstände im zentralen Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 07/2007 und Aktualisierung 02/2013; Kartengrundlage: Stadt Drensteinfurt.

3.5 Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation

Drensteinfurt verfügt gesamtstädtisch über eine durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner von rd. 0,4 m² innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und liegt gleich auf mit dem Bundesdurchschnitt von ebenfalls rd. 0,4 m²,¹³ (vgl. folgende Tabelle). Im Vergleich zum Jahr 2007 haben sich die Ausstattungskennziffern aufgrund des an der Kleiststraße angesiedelten Lebensmitteldiscounters positiv entwickelt.

¹³ Die bundesdeutsche durchschnittliche Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beruht auf unterschiedlichen Angaben in der Fachliteratur; der Wert von 0,4 m² VKF pro Einwohner deckt sich überwiegend mit der Handelsfachliteratur: EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln (0,395m² VKF/ EW); Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland 2009, Institut für Immobilienwirtschaft, Hamburg 2009 (0,416m² VKF/ EW). Für die weitere Bearbeitung wird ein Durchschnittswert von rd. 0,4m² VKF/ EW verwendet.

Tabelle 7: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Drensteinfurt gesamt

		Stadt + Handel 2007	Stadt + Handel 2013
Einwohner	▪ Einwohner im gesamten Stadtgebiet	15.430	15.480
Verkaufsfläche	▪ Verkaufsfläche (NuG)	▪ rd. 6.210 m ²	▪ rd. 6.850 m ²
Verkaufsflächen- ausstattung	▪ VKF je Einwohner:	▪ 0,40 m ²	▪ 0,44 m ²
Verkaufsflächen- anteil	▪ Im Innenstadtzentrum Drensteinfurt: ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen:	▪ rd. 5 % ▪ rd. 82 % ▪ rd. 13 %	▪ rd. 3 % ▪ rd. 84 % ▪ rd. 13 %
Betriebstypen- mix	▪ Lebensmitteldiscounter (> 400 m² VKF): ▪ Supermarkt (400 - 2.500 m² VKF): ▪ Verbrauchermarkt (2.500 m² - 5.000 m² VKF): ▪ SB-Warenhaus (> 5.000 m² VKF): ▪ Getränkemarkt (> 100 m² VKF): ▪ weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk):	▪ 2 ▪ 4 ▪ 0 ▪ 0 ▪ 2 ▪ 27	▪ 3 ▪ 4 ▪ 0 ▪ 0 ▪ 2 ▪ 25
Zentralität	▪ Zentralität:	▪ 93 %	▪ 95 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2007 und Aktualisierung 02/2013; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; Eigene Berechnungen.

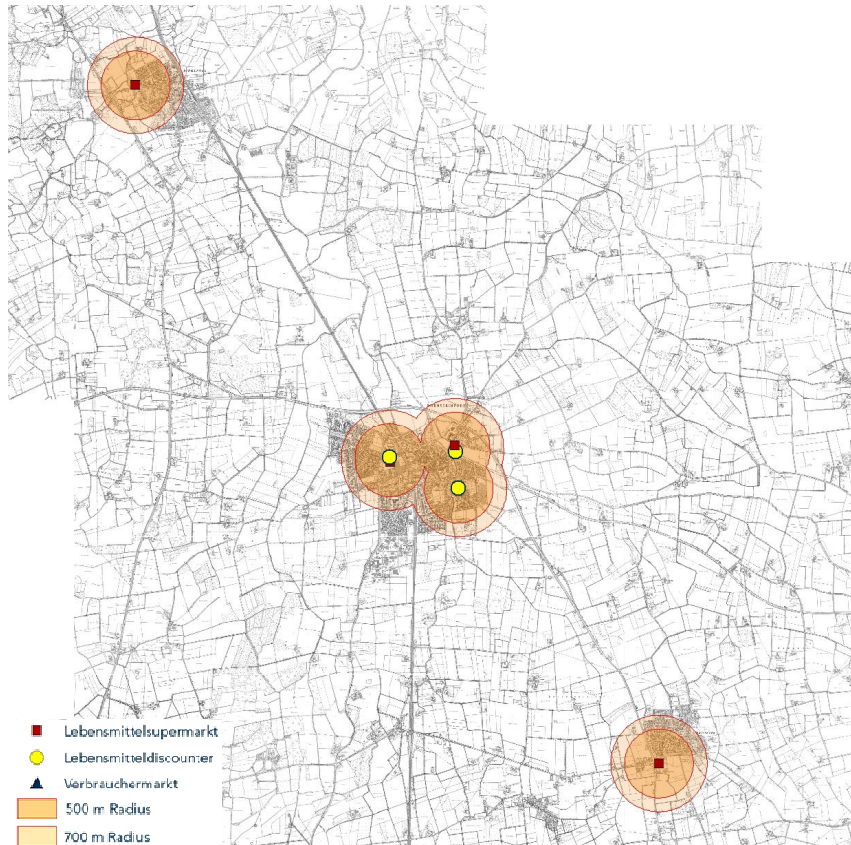
Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die räumliche Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.¹⁴ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die

¹⁴ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Drensteinfurt.

Abbildung 7: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; Kartengrundlage: Stadt Drensteinfurt.

Räumliche Nahversorgungsstruktur in der Stadt Drensteinfurt

In Drensteinfurt sind vier Lebensmittelsupermärkte und drei Lebensmitteldiscounter ansässig. In jedem Ortsteil liegen Wohnsiedlungsbereiche außerhalb einer fußläufigen Entfernung zu einem Lebensmittelmarkt (vgl. Abbildung 7). In Drensteinfurt sind nordwestliche sowie südliche Wohnbereiche betroffen, in Rinkerode westliche und in Walstedde nördliche Siedlungsgebiete.

Insgesamt kann die räumliche Versorgung der Drensteinfurter Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln als angemessen bezeichnet werden.

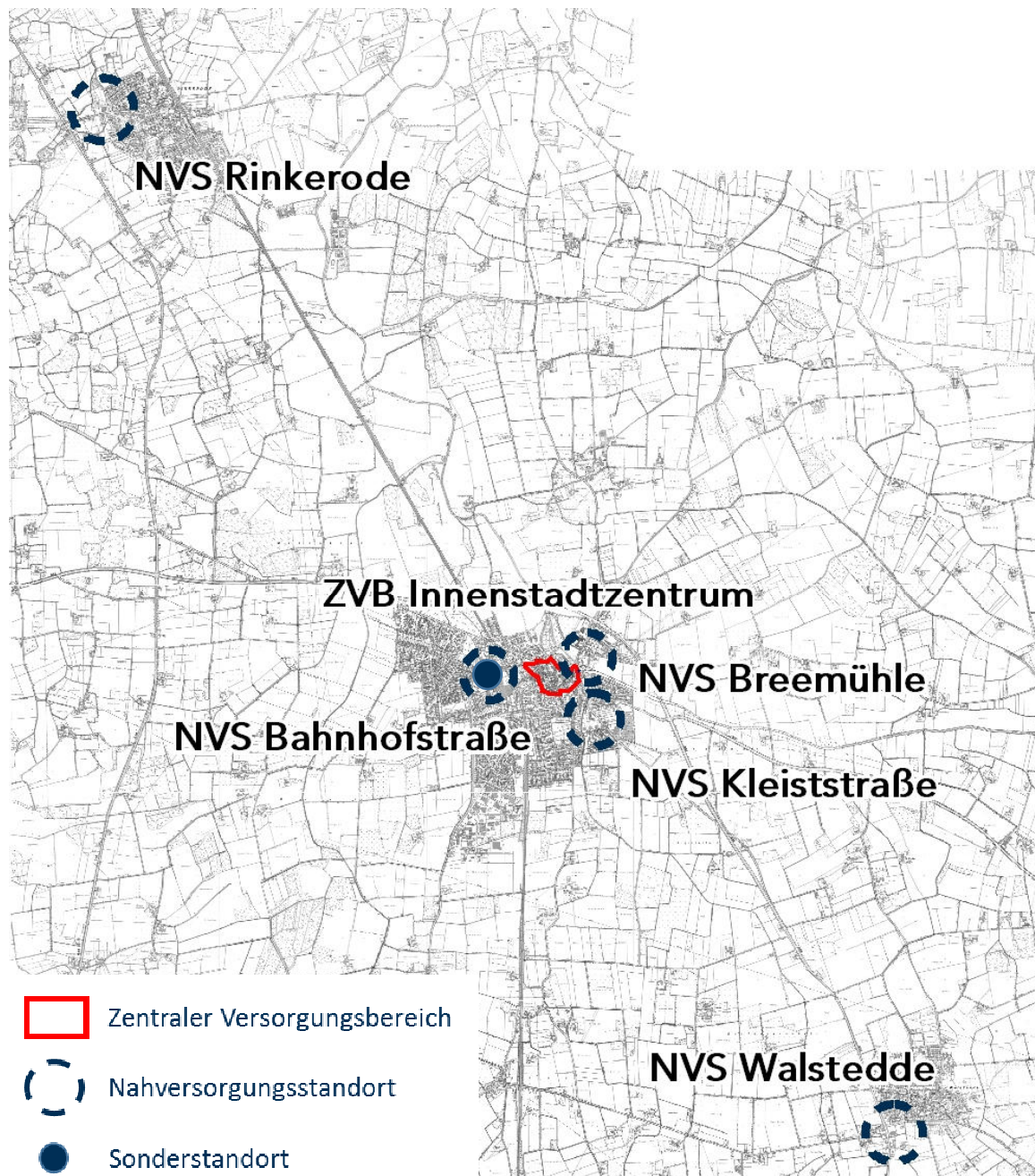
3.6 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Drensteinfurt

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt 2010 sind vier zentrale Versorgungsbereiche sowie ein Sonderstandort ausgewiesen: das Innenstadtzentrum

Drensteinfurt, die Nahversorgungszentren Bahnhofstraße, Breemühle und Kleiststraße sowie der Sonderstandort Raiffeisenstraße. Die Zentrenstruktur der Stadt Drensteinfurt wird an die aktuellen örtlichen Gegebenheiten sowie an die rechtlichen Anforderungen, die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellt werden, angepasst (vgl. Kapitel 5.2.3). Dies hat zur Folge, dass Drensteinfurt zukünftig über einen zentralen Versorgungsbereich und einen Sonderstandort verfügt. Die ehemaligen Nahversorgungszentren Bahnhofstraße, Breemühle und Kleiststraße werden als Nahversorgungsstandorte eingestuft.

Die nachstehende Abbildung stellt die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Drensteinfurt dar. Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum als dem wichtigsten Zentrum bilden die drei Nahversorgungsstandorte Bahnhofstraße, Breemühle und Kleiststraße sowie der ergänzende Sonderstandort Raiffeisenstraße weitere Versorgungsschwerpunkte mit Versorgungsaufgaben für die Drensteinfurter Bevölkerung. Die Nahversorgungsstandorte Rinkerode und Walstedde übernehmen für die entsprechenden Ortsteile die Nahversorgungsaufgabe.

Abbildung 8: Die Zentren- und Standortstruktur in Drensteinfurt 2013



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2007 und Aktualisierung 02/2013, Kartengrundlage: Stadt Drensteinfurt.

Eine ausführlichere Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der weiteren Einzelhandelsstandorte in der Stadt Drensteinfurt erfolgt in Kapitel 5.2. In diesem Kapitel werden die Standorte näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte als auch Optionen zur Weiterentwicklung der Standorte unter Berücksichtigung

der übergeordneten gesamtgemeindlichen Ziele und der gesamtgemeindlichen Ansiedlungspotenziale näher dargestellt.

3.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Drensteinfurt

Zu den für den Einzelhandel in Drensteinfurt wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Einwohnerzahl in Drensteinfurt ist leicht gestiegen. Die Steigerung fällt jedoch geringer aus als noch 2009 prognostiziert.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Drensteinfurt liegt mit rd. 104,3 über dem Bundesdurchschnitt und zwar mit steigender Tendenz.
- Drensteinfurt liegt in einem eher ländlich geprägten Teil des Münsterlands. Die räumliche Nähe zum Oberzentrum Münster sowie zu den Mittelzentren Ahlen und Hamm wirkt sich jedoch stark auf die Stadt Drensteinfurt aus.
- Drensteinfurt ist durch eine recht kompakte Siedlungsstruktur geprägt, in dem immerhin rd. 60 % der Einwohner im Kernort wohnen; die weiteren rd. 40 % der Einwohner teilen sich auf die zwei Ortsteile Rinkerode und Walstedde auf.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht Drensteinfurt eine Zentralität von rd. 95 % und deckt somit nahezu die Bedürfnisse der Bevölkerung Drensteinfurts.
- Drensteinfurt verfügt gesamtstädtisch über eine durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner von rd. 0,44 m² innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und liegt gleich auf bzw. leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m².
- Die räumliche Versorgung der Drensteinfurter Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln kann als angemessen bewertet werden.
- Während der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts hat sich ein Drogeriefachmarkt in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Drensteinfurt angesiedelt und leistet einen positiven Betrag zur Innenstadtentwicklung.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum weist schwache Ausstattungskennziffern auf und zeichnet sich durch eine sehr kleingliedrige Ladenstruktur aus, so dass Betriebsansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben erschwert werden.
- Für die in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt (2010) als Nahversorgungszentren eingestuften Standorte ist es fraglich, ob diese im vollen Umfang die rechtlichen Anforderungen eines Nahversorgungszentrums erfüllen.

- Um eine ausgewogene Entwicklung der Nahversorgungsstruktur in Drensteinfurt zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln, sollte für jeden Nahversorgungsstandort ein angemessener Entwicklungsrahmen aufgezeigt werden.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Drensteinfurts für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. So sollte bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch der Einzelhandelsfunktion Aufmerksamkeit geschenkt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz, die ihr Angebot ständig fortentwickelt.

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

4 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2018 bzw. 2023 in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

Zu allgemeinen Bemerkungen und Hinweisen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 verwiesen.

Im Folgenden werden die Parameter für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dargestellt¹⁵.

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

¹⁵ Allgemeine Entwicklungen zu Kaufkraft, Konsumausgaben und Flächenproduktivitäten: vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010

Tabelle 8: Eingangsparameter des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Drensteinfurt bis 2023
Bevölkerungsentwicklung	Leichter Anstieg (bis rd. 2 % bis 2023) ¹⁶ ; siehe Kapitel 3.2, Bevölkerungsentwicklung
Altersstruktur	Demografischer Wandel → bspw. Bedarf für „altersgerechtes“ Einkaufen (Barrierefreiheit, angepasste Regalhöhen etc.)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Anstieg mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend (s.u.)
Versorgungsauftrag (Zielzentralitäten)	sortimentsspezifische Impulse in wenigen Warengruppen
Online Handel	Deutlich steigender Anteil insbesondere im Non-food Segment (Anteil am Gesamtmarkt steigt derzeit um rd. 1 % pro Jahr)

Quelle: Eigene Darstellung.

Aufgrund der zu steigernden Zentralität, der Bevölkerungszunahme und der zurückhaltenden Verkaufsflächenentwicklung zwischen 2007 bis 2013 werden weiterhin Entwicklungspotenziale vorgehalten. Diesen Faktoren stehen allerdings die restriktivere Bevölkerungsprognose von 2013, die positivere Berechnung von 2009 gegenüber sowie der wachsende Einfluss des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel. Die Weiterentwicklungen sollten in der Drensteinfurter Einzelhandelslandschaft entsprechend differenziert (Standort/ Qualität/ Betriebssicherung etc.) betrachtet und seitens der Verwaltung und Politik begleitet werden.

In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume in Drensteinfurt folgendes Potenzial:

Es bestehen rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in einer Größenordnung von bis zu rd. 9.000 m² bis zum Jahr 2023. In den einzelnen Sortimentsgruppen ergibt sich ein differenziertes Bild. Trotz der mitunter deutlichen Verkaufsflächenpotenziale reichen diese in einigen Sortimentsgruppen auf Grund der aktuellen Marktanforderungen der Betreiber nur als Arrondierungsspielraum für bestehende Betriebe¹⁷. In anderen Sortimentsgruppen stellen die prognostizierten Verkaufsflächenpotenziale nennenswerte Spielräume dar, die zur

¹⁶ IT NRW: online abgerufen 2013

¹⁷ Hier insbesondere die Sortimentsgruppen Baumarktsortiment, Möbel und NuG.

Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in Drensteinfurt – insbesondere der Drensteinfurter Innenstadt – genutzt werden können¹⁸.

- Insbesondere im Lebensmittelsegment ist derzeit eine Um- bzw. Neukonzeption der vorhandenen Formate zu beobachten. Diese Umstellungen umfassen veränderte Verkaufsflächendimensionierungen, Sortimentsstrukturen und ansprechendere Warenpräsentationen. Auch diese Veränderungen sollten seitens der Stadt dann proaktiv begleitet werden, wenn dadurch nahversorgungs- und zentrenbezogene Zielstellungen (siehe Kapitel 5.1) verfolgt werden bzw. nicht gefährdet sind. Die Entwicklungspotenziale für die Warengruppe NuG werden in Kapitel 5.2.4 im Zusammenhang mit dem Nahversorgungskonzept abgehandelt.
- Im Sortimentsbereich Drogeriewaren haben sich durch den im Mai neueröffneten Drogeriefachmarkt in der Drensteinfurter Innenstadt die Verkaufsflächenpotenziale zu einem gewissen Teil erschöpft. Es wird empfohlen die vorhandenen Potenziale von rd. 200 m² - 300m² für die Innenstadt offenzuhalten. Diese Empfehlung bedeutet, dass die Verkaufsfläche für das Sortiment Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie in Lebensmittelmärkten begrenzt werden sollte. Zudem besteht kein zusätzlicher Entwicklungsspielraum für einen zusätzlichen Drogeriefachmarkt an einen der Drensteinfurter Nahversorgungsstandorte.
- Die im Jahr 2010 berechneten, als nennenswert bezeichneten, Spielräume in der Warengruppe Bekleidung ist weiterhin gegeben, wobei das Potenzial aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen (hier insb. Online-Handel) geringer ausfällt. Trotzdem liegt das Verkaufsflächenpotenzial bei rd. 1.000 m², welches insbesondere für die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Drensteinfurter Innenstadt genutzt werden sollte. Aus diesem Grund wird die Vorhabenerweiterung um rd. 30 m² eines Bekleidungsfachmarkts an dem Standort Breemühle kritisch gesehen.
- In den Sortimentsgruppen Bau- und Gartenmarkt sowie Möbel ergeben sich bis 2023 Verkaufsflächenpotenziale von jeweils max. rd. 1.500 m² (Möbel) bzw. 1.800 m² (Baumarktsortiment) Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung aktueller Marktanforderungen in diesen Angebotssegmenten ergibt sich im Bereich Möbel, in dem aktuell für Möbelsortimenten Verkaufsflächenanforderungen von mindestens 20.000 bis 30.000 m² bestehen, vielmehr Arrondierungsspielraum für bestehende Anbieter. Die ermittelten Potenziale dienen in Bezug auf Möbel daher primär als inhaltlich abgesicherter quantitativer Beurteilungsrahmen bei zukünftigen Betriebserweiterungen oder -verlagerungen. Baumärkte benötigen marktüblich aktuell je nach Wettbewerbsslage mindestens 10.000 m² Verkaufsfläche. Das für Drensteinfurt ermittelte absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.800 m² stellt sich daher einzig als Arrondierungsspielraum für bestehende Anbieter dar.

¹⁸ Hier insbesondere die Sortimentsgruppe Bekleidung.

- Die übrigen Warengruppen weisen jeweils Verkaufsflächenpotenziale von rd. 100 m² auf.

Zwischenfazit: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Drensteinfurt

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume verdeutlichen, dass neben dem quantitativen Ausbau die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation im Fokus der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Drensteinfurt stehen sollte.

Konsequenterweise kommt daher der räumlichen und funktionalen Steuerung von zukünftigen Betriebsansiedlungen und -erweiterungen eine besondere Bedeutung zu: Neue oder sich vergrößernde Angebote sollten strategisch gezielt und korrespondierend mit den Zielen des räumlichen Leitbildes (vgl. Kapitel 5.5) entwickelt werden. Als wichtige Aufgabe von Verwaltung und Politik stellt sich demnach die eingehende Prüfung des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter dar.

Über die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale hinausgehende Entwicklungen sind im Detail zu prüfen und nur dann sinnvoll, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Drensteinfurt forcieren können – z.B. durch eine Stärkung des Innenstadtzentrums.

5 Fortschreibung des instrumentellen Umsetzungs- und Steuerungskonzepts

Folgend werden übergeordnete Zielstellungen knapp erörtert und die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben. Dieses sind neben dem Zentren, Standort- und Nahversorgungskonzept, der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Drensteinfurter Liste“, Kapitel 5.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 5.5).

5.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Die Strukturanalyse sowie die modifizierten Potenzialberechnungen verdeutlichen, dass Drensteinfurt, obwohl sich das Ausstattungsniveau seit 2007 auf einem relativ niedrigen Level bewegt, keinen wesentlichen quantitativen Ausbau der Verkaufsfläche vorantreiben konnte. Es existieren aber keine besonders auffälligen „Abschmelzungstendenzen“. Allerdings ist Leerstand in der Innenstadt zu einem etwas größeren Thema geworden, wobei die existenten Leerstände als (noch) nicht strukturell, sondern im jeweiligen Einzelfall durchaus unterschiedlich begründbar (Eigentumsverhältnisse, Betreiberwechsel, Zustand der Ladenlokale etc.) und derzeit eher sporadisch sind.

Insgesamt liegen somit keine Hinweise für ein Erfordernis zum grundsätzlichen Abweichen von der bisherigen zentren- und nahversorgungsbezogenen Steuerungspolitik vor. Allerdings erscheinen Nachjustierungen im Hinblick auf die Nahversorgung erforderlich. Insbesondere sollte die qualitative Weiterentwicklung der Drensteinfurter Innenstadt im Fokus stehen.

Die Ziel-Trias mit ihren übergeordneten Entwicklungszielen für den Einzelhandel in Drensteinfurt, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 festgelegt wurden, sollen beibehalten werden:

1. Ziel: Stärkung des Innenstadtzentrums	2. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	3. Ziel: Bereitstellung ergänzender Standorte
▪ Stärkung des Innenstadtzentrums ▪ Qualifizierung des innerstädtischen Angebots ▪ Abbau von strukturellen Schwächen ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden	▪ Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation ▪ Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum vermeiden	▪ Abrundung des gesamtstädtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ▪ Anpassung an Landesplanung ▪ restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

Quelle: Eigene Darstellung.

Aufgrund der strukturellen Schwächen des Innenstadtzentrums Drensteinfurt werden entsprechende Entwicklungsziele wie folgt konkretisiert:

- Stärkung des Innenstadtzentrums,
- Qualifizierung des innerstädtischen Angebots durch Sortimentsvielfalt,
- Stärkung des Betriebstypenmixes im Innenstadtzentrum,
- Schaffung von markadäquaten und zukunftsfähigen Flächen,
- Ansiedlung von frequenzerzeugenden Betrieben,
- Qualitativer Ausbau der Nahversorgungssituation ohne schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur auszuüben.

Eine Einzelhandelsentwicklung sollte genutzt werden, um die Strukturen im Innenstadtzentrum von Drensteinfurt städtebaulich und funktional zu ergänzen und auch zu einer Qualitätssteigerung des gesamtstädtischen Angebots beitragen.

Um eine flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten in der Stadt Drensteinfurt bestmöglich zu sichern und zu stärken, werden folgende Entwicklungsziele für die Nahversorgung verfolgt:

- Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen und qualitative Weiterentwicklung an Nahversorgungsstandorten (gem. marktgerechter Ansprüche der Marktbetreiber) insb. in städtebaulich integrierten Lagen.
- Entwicklungen in den einzelnen Nahversorgungsstandorten sollen die Perspektive der anderen Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigen.
- Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in Rinkerode und Walstedde.
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum vermeiden.
- Restriktiver Umgang mit Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Das dritte Ziel verfolgt die Bereitstellung von Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente am Sonderstandort Raiffeisenstraße, die das gesamtstädtische Angebot abrundet. Ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten ist zu empfehlen.

5.2 Entwicklungsempfehlungen

Die Entwicklungsempfehlungen beinhalten die Überprüfung der Abgrenzungen des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungszentren unter Beachtung der Analyseergebnisse und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens. Zudem werden weitergehende Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum aufgezeigt.

5.2.1 Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in Drensteinfurt

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die Überprüfung der räumlichen Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche in Drensteinfurt¹⁹. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Drensteinfurt

In den vergangenen Jahren haben sich die derzeitige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum und die Funktionsdifferenzierung grundsätzlich bewährt. Der zentrale Versorgungsbereich bleibt gemäß der Abgrenzung im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 bestehen, aber zusätzlich wird eine Potenzialfläche östlich angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich im Bereich der Feuerwehr (Sendenhorster Straße) ausgewiesen (siehe Abbildung 9). Die Fläche soll genutzt werden, um das Fachmarktzentrum Breemühle perspektivisch städtebaulich-funktional an das Innenstadtzentrum Drensteinfurt anzubinden und zusätzliche Flächenoptionen für das Ortszentrum zu schaffen. Eine attraktive fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Innenstadtzentrum und dem Fachmarktzentrum könnte zur Frequenzsteigerung im Innenstadtzentrum beitragen.

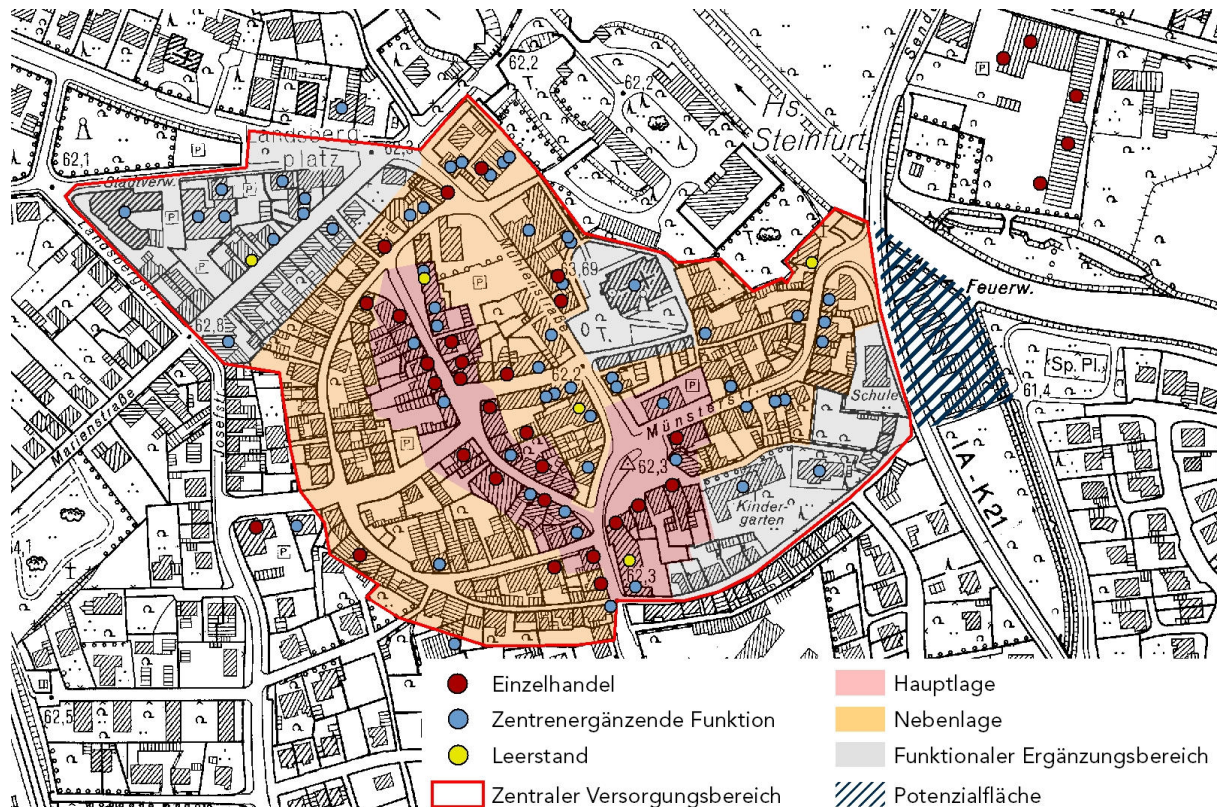
Im Wesentlichen umfasst der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Drensteinfurt die Hauptgeschäftslage des Einzelhandels im Bereich der Wagenfeldstraße sowie dem Markt und ist entweder durch städtebauliche Barrieren oder durch Bereiche mit einer hohen Nutzungsvielfalt festgelegt. Im Westen ist der zentrale Versorgungsbereich vom Westwall in Verlängerung mit der Landsbergstraße begrenzt, während er im Norden an den nördlich rückwärtig gelegenen Grundstücken über den Landsbergplatz, Mühlenstraße und Münsterstraße entlang läuft. Im Westen orientiert sich die Grenze an der Sendenhorster Straße und biegt auf den Südwall ab, der als südliche Abgrenzung dient (vgl. Abbildung 9).

Der Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich und wird durch kurz- sowie langfristig nachgefragte Bedarfsgüter ergänzt. Die im vorliegenden Konzept beschriebenen Entwicklungsziele verfolgen weiterhin die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Drensteinfurt. Ferner hängt die Lebensfähigkeit und Vitalität des zentralen Versorgungsbereichs von der städtebaulich-funktionalen Struktur der Innenstadt ab. Ausschlaggebend sind hier vor allem eine klare Funktionsgliederung, eine

¹⁹ Zur funktionalen Bedeutung des Innenstadtzentrums für die Stadt Drensteinfurt: vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010, Kap. 4.4.2.

größere Angebotsvielfalt, ein verbesserter Betriebstypenmix, weitere Magnetbetriebe und eine fußläufige attraktive Anbindung an das Fachmarktzentrum Breemühle.

Abbildung 9: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zentrenkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; Kartengrundlage Stadt Drensteinfurt.

Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren Bahnhofstraße, Breemühle und Kleiststraße

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 wurden drei Nahversorgungszentren im Stadtgebiet Drensteinfurt ausgewiesen. Die Nahversorgungszentren sind jeweils mit drei bis fünf Einzelhandelsbetrieben ausgestattet. Die Abgrenzungen der Nahversorgungszentren erfolgten kleinräumig und orientieren sich an den Grundstücksgrenzen auf denen der Einzelhandel lokalisiert ist.

Gemäß der aktuellen Rechtslage kann eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich für alle drei Standorte nicht mehr gerechtfertigt werden (siehe Kapitel 5.2.3). Gleichwohl übernehmen die Standortbereiche eine herausragende Nahversorgungsfunktion in Drensteinfurt, so dass die Funktionsbedeutung durch die Umbenennung in Nahversorgungsstandorte keinesfalls geschmälert werden soll. Die heutige und perspektivische Funktion wird in Kapitel 5.2.3 beschrieben.

Allerdings ist es fraglich, ob die drei Nahversorgungszentren den rechtlichen Rahmenbedingungen eines Nahversorgungszentrums gerecht werden.

5.2.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Die zuvor beschriebenen Einzelhandelsstrukturen sollen erhalten und fortentwickelt werden. Auch an dieser Stelle wird auf die Ziele aus dem Einzelhandels- und Entwicklungs- und Zentrenkonzept 2010 verwiesen (s. Tabelle 9). Magnetbetriebe und kleinteilige Einzelhandelsstrukturen dürfen nicht durch Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und einem dadurch resultierenden Funktionsverlust gefährdet werden. Zusätzlich sollten Magnetbetriebe Möglichkeiten zur marktfähigen Weiterentwicklung am Standort geboten werden, um diese Betriebe in der Innenstadt zu halten.

Tabelle 9: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Das in der Angebotsanalyse diagnostizierte schwache Einzelhandelsangebot gilt es vor allem durch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zu verdichten (vgl. Kapitel 3.4).
- Magnetbetriebe und kleinteilige Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtzentrum sollen nicht durch Ansiedlung außerhalb des Innenstadtzentrums gefährdet werden.
- Es gilt in der Haupt- und Nebenlage eine Konzentration des Einzelhandelsangebots zu erzielen.
- Zur besseren Außendarstellung des Innenstadtzentrums empfiehlt sich das derzeitige Profil der Haupt- und Nebenlage unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten – insbesondere der kleinteiligen Strukturen – zu schärfen.
- Für das Innenstadtzentrum und insbesondere für die Haupt- und Nebenlagen empfiehlt sich die Installation eines Ladenflächenmanagements, welches zur Optimierung des Geschäftsbestands beitragen kann.
- Des Weiteren sollte die Standortvermarktung im Innenstadtzentrum von Drensteinfurt vorangetrieben werden. Hierfür müssen aktiv potenzielle Akteure geworben werden.

Quelle: Eigene Darstellung.

Bei Neuansiedlungen soll das Augenmerk vor allem auf Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten und die daraus entstehende Angebotsvielfalt gelegt werden, damit unterrepräsentierte Warengruppen als Ergänzung zum Bestand fungieren können. Dabei kann nachgeordnet Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment zur Attraktivitätssteigerung beitragen. Für Neuansiedlungen gilt es ebenfalls eine Konzentration des Einzelhandelsangebots in Haupt- und Nebenlage zu erzielen.

Als Bewertungsgrundlage für die Branchenoptimierung dienen die oben aufgeführten Ergebnisse der innerstädtischen Strukturanalyse sowie des absatzwirtschaftlichen

Entwicklungsrahmens (vgl. Kapitel 3.4 und 4). Daraus resultiert, dass insbesondere die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs und zusätzlich Sortimente der mittel- sowie langfristigen Bedarfsbereiche wie Spielwaren, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und Uhren/ Schmuck für eine Ergänzung des Angebots im Innenstadtzentrum sinnvoll sind.

Eine weitere Maßnahme zur Fortentwicklung der Innenstadt Drensteinfurts kann angesichts des Schwerpunktthemas der Branchen- und Standortprofilierung (und nicht des primär quantitativen Ausbaus) ein Geschäftsflächenmanagement darstellen. Als Datengrundlage kann die bestehende Vollerhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbestands dienen. Darauf aufbauend können verschiedene Vermarktungsinstrumente, wie z. B. Standortexpôts, Anwendung finden und vor Ort tätige Makler angesprochen werden. Zudem umfasst das Geschäftsflächenmanagement Beratungen von Immobilieneigentümer und Mietinteressenten. Neben der Neuvermietung von Ladenlokalen spielt eine Zwischennutzung von Leerständen eine wesentliche Rolle um Trading-Down Effekte zu verhindern.

5.2.3 Kritische Überprüfung der Bezeichnung der hervorgehobenen Nahversorgungsschwerpunkte als zentrale Versorgungsbereiche (Kleiststr./ Breemühlen/ Bahnhof)

Die zuvor beschriebenen Einzelhandelsstrukturen an den drei Nahversorgungszentren sollen erhalten und qualitativ fortentwickelt werden.

Die bisherigen Nahversorgungszentren werden künftig nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Dies ergibt sich aus der aktuellen Gesetzes- und Rechtslage. Tabelle 10 stellt die rechtlichen Kriterien an ein Nahversorgungszentrum dar.

Tabelle 10: Definition Nahversorgungszentrum

Ein Nahversorgungszentrum:

- ist ein zentraler Versorgungsbereich zum Zweck der **Sicherstellung der wohnort-nahen Grundversorgung**, auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung
- muss Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen, die in absehbarer Zeit realisierbar sind
- Eignung und Motivation des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums muss nachvollziehbar begründet sein, hierbei ist die jeweilige örtliche Situation individuell in den Blick zu nehmen

Quelle: Eigene Darstellung; BVerwG 4 C 2.08; OVG NRW 10 D32/11.NE vom 15.02.2012.

Darüber hinaus werden weitere Kriterien zur Überprüfung aufgeführt²⁰:

- Ein Nahversorgungszentrum wirkt über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

²⁰ BVerwG 4 C 2.08; OVG NRW 10 D32/11.NE vom 15.02.2012.

- Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden kein Nahversorgungszentrum (trotz weitem Einzugsbereich und beachtlicher Versorgungsfunktion).
- Städtebaulich integrierte Lage inmitten eines Wohnumfelds,
- Gute Erreichbarkeit für den nichtmotorisierten Kunden,
- Mischung von Einzelhandelsgeschäften,
- Breites Spektrum an Waren des kurzfristigen Bedarfs + ergänzt durch einzelne Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs,
- Nahversorgungszentren werden durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Zudem muss ein Nahversorgungszentrum...

- mindestens einen modernen und zukunftsfähigen Magnetbetrieb, z.B. in Form eines Lebensmittelsupermarkts oder Discounters, aufweisen,
- auf Grundlage einer dezidierten Einzelfallentscheidung beruhen, die insbesondere die Gesamtgegebenheiten auf Gemeindeebene berücksichtigt²¹.

Anhand der aufgeführten rechtlichen Anforderungen wird deutlich, dass die drei Nahversorgungszentren dem rechtlichen Anforderungsprofil eines Nahversorgungszentrums nur eingeschränkt entsprechen. Die drei Standortbereiche sind sehr stark auf den Einzelhandel fokussiert und weisen nur eine geringe Multifunktionalität mit eingeschränkten Komplementärnutzungen auf. Des Weiteren sind die Standorte eher auf das Siedlungsumfeld ausgerichtet. Der Standortbereich Kleiststraße setzt sich aus drei Betrieben zusammen und weist nur ein geringes Potenzial für eine mögliche Weiterentwicklung auf. Am Standort Bahnhofstraße haben sich ebenfalls nur drei Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Aufgrund des umliegenden Sonderstandorts Raiffeisenstraße ist das Umfeld des Standorts Bahnhofstraße eher funktional-gewerblich geprägt. Die Fachmarktstandort Breemühle liegt am Siedlungsrand. Die Standortbereiche Bahnhofstraße und Breemühle zeichnen sich beide durch eine gewisse Autokundenorientierung aus und sind nur eingeschränkt für den nichtmotorisierten Kunden erreichbar. Die Standorte versorgen jeweils die umliegenden Gebiete, so dass eine über die Gebietsversorgung hinausgehende Versorgung nur bedingt attestiert werden könnte.

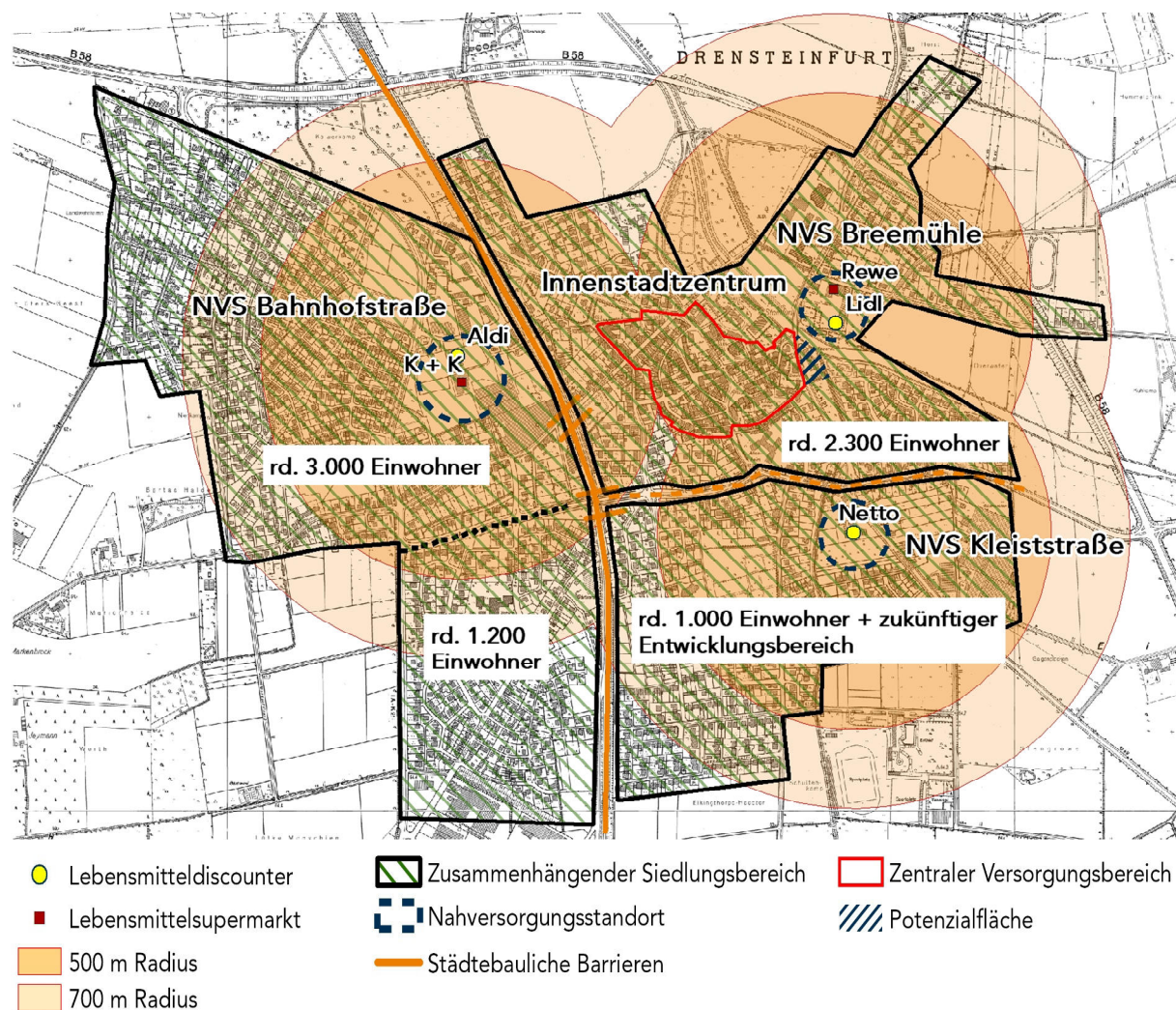
Es ist zu empfehlen, die bestehenden Nahversorgungsstrukturen beizubehalten und die Nahversorgungszentren als Nahversorgungsstandorte einzustufen. Die Nahversorgungsstandorte sind weiterhin zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln (siehe folgendes Kapitel).

²¹ OVG NRW 10 D32/11.NE vom 15.02.2012.

5.2.4 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung, insbesondere der Nahversorgungsstandorte

Die grundsätzlichen Zielstellungen einer zentralen und integrierten Entwicklung im Bereich der Nahversorgung bleiben entsprechend der aufgezeigten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen weitestgehend bestehen. Die Einstufung der Nahversorgungszentren als Nahversorgungsstandorte hat dabei keinen inhaltlichen Einfluss auf die Strukturen und Empfehlungen des Nahversorgungskonzepts (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Nahversorgungskonzept Drensteinfurt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2013; Kartengrundlage Stadt Drensteinfurt. Bevölkerungsstatistik Stadt Drensteinfurt abgerufen am 31.12.2012. Werte auf 100 gerundet.

Es wird empfohlen die konzeptionelle Herangehensweise an Entwicklungen im Nahversorgungsbereich im Grunde beizubehalten, jedoch im Hinblick auf die Standortanforderungen

der Betreiber und die langfristige Sicherung eines funktionsfähigen Nahversorgungsgerüsts anzupassen. Folgende Aspekte sind relevant:

- Das Nahversorgungsgerüst Drensteinfurts dürfte angesichts der bestehenden Ausstattungs- und Zentralitätswerte sowie der eingeschränkten Potenziale kaum mehr durch weitere Standorte zu ergänzen sein. Insofern steht die Sicherung und Attraktivierung der vorhandenen Standorte im Fokus.
- Die Verkaufsflächenansprüche der Betreiber gehen mittlerweile überwiegend über 800 m² VKF hinaus. Die Optimierung betrieblicher Abläufe, der Warenpräsentation und eine Abrundung der Sortimentspalette stehen hier im Fokus. Entsprechende Erweiterungen entfalten auch auf der Kostenseite ihre Wirkung. Umsatzzuwächse dürften zwar auch zu erwarten sein, gleichwohl nicht linear zur VKF Erweiterung ausfallen.

Letztlich bedeutet dies, dass der Fokus auf die Optimierung der Standortrahmenbedingungen für die bestehenden und gleichzeitig städtebaulich „gewollten“ Standorte gelegt werden sollte.

Im folgenden Kapitel wird ein Berechnungsmodell vorgestellt, welches einen tragfähigen Entwicklungsrahmen für Vorhabenerweiterungen an den drei Nahversorgungsstandorten Bahnhofstraße, Breemühle und Kleiststraße aufzeigt. Dabei soll der Umfang der Randsortimente die Entwicklung im Innenstadtzentrum nicht beeinträchtigen. Zudem muss die Tragfähigkeit der Nahversorgungsstandorte in Rinkerode und Walstedde sichergestellt werden.

Auch vor dem Hintergrund aktueller Anfragen zu Vorhabenerweiterungen von Lebensmittelmärkten an den Nahversorgungsstandorten in Drensteinfurt wird ein tragfähiges Entwicklungsmodell für die drei Nahversorgungsstandorte Bahnhofstraße, Breemühle und Kleiststraße aufgezeigt. Das Modell soll die Fragestellung klären, bis zu welchem Rahmen Vorhabenerweiterungen an den drei Nahversorgungsstandorten aufgrund der vorhandenen Kaufkraft und der bestehenden Wettbewerbsstrukturen langfristig tragfähig sind.

Untersuchungsrelevante Kaufkraft in Drensteinfurt

Für die Ableitung einer tragfähigen Entwicklung der Nahversorgungsstandorte ist vorrangig die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von Bedeutung.

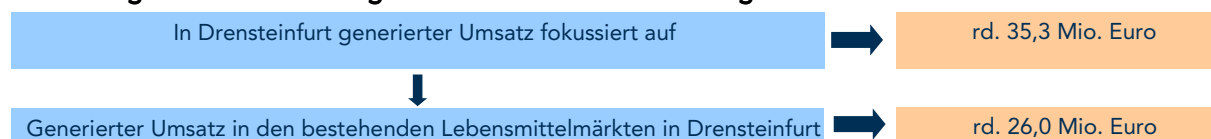
Die prognostizierte Kaufkraft für das Jahr 2018 wird mit in die Berechnung aufgenommen, um die zukünftigen Entwicklungspotenziale für die Nahversorgungsstandorte genauer aufzeigen zu können. Demzufolge beträgt die aktuelle Kaufkraft in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel 34,9 Mio. Euro und wird im Jahr 2018 auf Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung (siehe Kapitel 3.2) einen prognostizierten Wert von rd. 35,3 Mio. Euro erzielen (vgl. Tabelle 11). Darüber hinaus wird angenommen, dass Drensteinfurt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel die aktuelle Zentralität von rd. 95 % auf rd. 100 % steigern kann.

Tabelle 11: Prognostizierte Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in Drensteinfurt

	Stadt + Handel 2013	Stadt + Handel 2018
Gesamte Kaufkraft der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	34,9 Mio. EUR	35,3 Mio. EUR
Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	rd. 95 %	rd. 100 %

Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel 02/2013 auf Basis von Kaufkraftzahlen IFH 2013

Allerdings wird in Tabelle 11 die gesamte Kaufkraft der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dargestellt und nicht die relevante Kaufkraft, welche durch die Wettbewerbsbetriebe (Lebensmittelmärkte²²) in Drensteinfurt gebunden werden. Demnach ist nicht die gesamte Kaufkraft des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel – also inkl. Getränkemarkte, Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), Tankstellen und NuG als Randsortimente – für die nachfolgenden Berechnungs- und Bewertungsschritte relevant, sondern diejenige, die durch die Lebensmittelmärkte gebunden wird. Demnach sind folgende Anteile der Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel untersuchungsrelevant.

Abbildung 11: Untersuchungsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Drensteinfurt


Quelle: Eigene Darstellung und auf Grundlage eigener Berechnung Stadt + Handel 02/2013; Basis von Kaufkraftzahlen IFH 2013; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

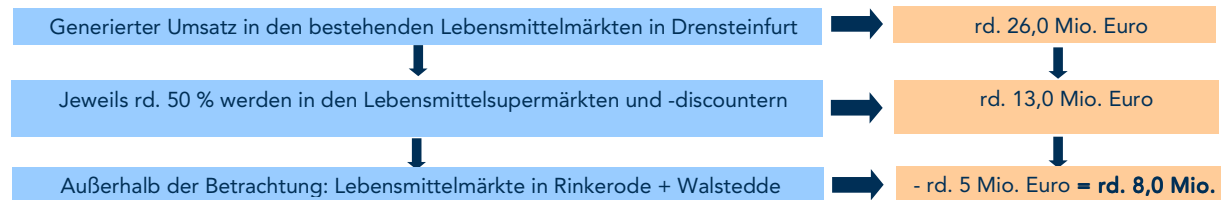
Den Lebensmittelmärkten im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln stehen rd. 26,0 Mio. Euro Kaufkraft in gesamt Drensteinfurt zur Verfügung (vgl. Abbildung 11). In dieser Summe sind die in Drensteinfurt generierten Umsätze von Getränkemarkten, vom Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger), von Tankstellen und von Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen, herausgerechnet.

Es kann angenommen werden, dass von diesem Kaufkraftvolumen rd. 50 % durch Lebensmittelvollsortimenter und rd. 50 % durch Lebensmitteldiscounter gebunden werden. Die Lebensmittelsupermärkte in Rinkerode und Walstedde werden in dieser Betrachtung außen vor gelassen. Um eine langfristige Tragfähigkeit der Lebensmittelsupermärkte in Rinkerode und Walstedde sicherzustellen, müssen die zwei Lebensmittelmärkte zusammen rd. 5,0 Mio. Euro an sich binden, um zukunftsfähig zu bleiben. Dieser Wert wird in der folgenden Berechnung für die Lebensmittelsupermärkte berücksichtigt und rechnerisch dem Potenzial für den Kernort entzogen. Daraus resultieren für die zwei Lebensmittelsupermärkte

²² Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter (SB-Märkte, klass. Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser).

te insgesamt ein Umsatzpotenzial von jährlich rd. 8,2 Mio. Euro Kaufkraft und für die drei Lebensmitteldiscounter rd. 13,0 Mio. Euro (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Umsatzpotential für Lebensmittelmärkte in Drensteinfurt



Quelle: Eigene Darstellung und auf Grundlage eigener Berechnung Stadt + Handel 02/2013; Basis von Kaufkraftzahlen IFH 2013; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

Prüfung der Tragfähigkeit für perspektivische Vorhabenerweiterungen der bestehenden Lebensmittelsupermärkte an den Nahversorgungsstandorten im Kernort Drensteinfurt

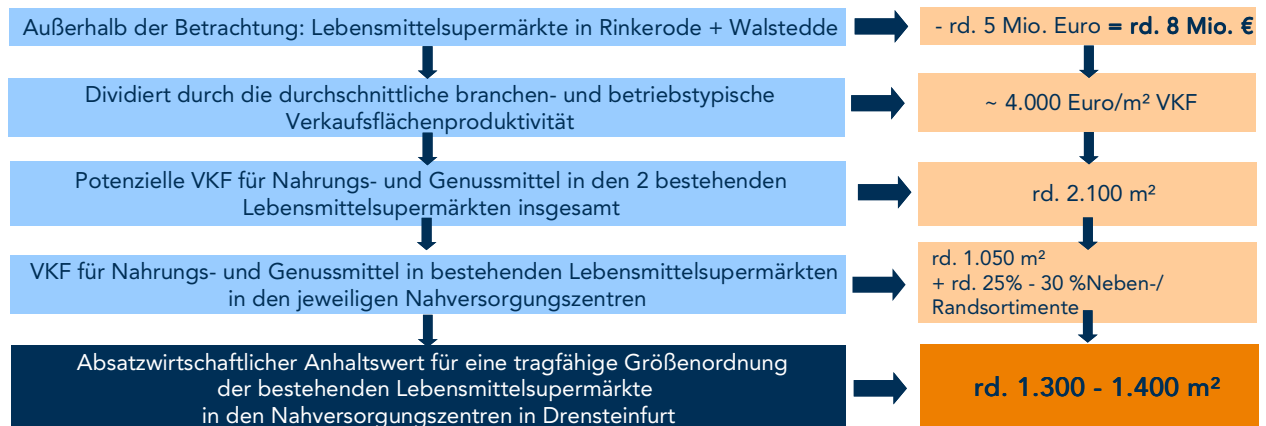
In den vorhergehenden Kapiteln wurde bereits dargestellt, dass in Drensteinfurt vier Lebensmittelsupermärkte angesiedelt sind, wobei die zwei Lebensmittelsupermärkte in Rinkerode und Walstedde außerhalb der Betrachtung liegen. Die relevanten Lebensmittelsupermärkte weisen zukünftig eine durchschnittliche branchen- und betriebstypische Verkaufsflächenproduktivität von rd. 4.000 Euro/m² VKF auf²³. Unter der Berücksichtigung des verfügbaren Umsatzpotenzials von rd. 8,0 Mio Euro und der angenommenen Verkaufsflächenproduktivität von rd. 4.000 Euro/m² VKF, kann davon ausgegangen werden, dass die potenzielle Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel in den zwei bestehenden Lebensmittelsupermärkten an den Nahversorgungsstandorten rd. 2.000 m² beträgt.

Somit kann jeweils ein Lebensmittelsupermarkt an einem Nahversorgungsstandort über eine potenzielle Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1.050 m² verfügen. Hinzukommen können rd. max. 25 % – 35 % Verkaufsfläche für Neben-/ Randsortimente.

Letztendlich beziffert sich der absatzwirtschaftliche Anhaltswert für eine tragfähige Größenordnung der bestehenden Lebensmittelsupermärkte in den Nahversorgungsstandorten in Drensteinfurt zwischen rd. 1.300 m² und 1.400 m².

²³ Annahme auf Grundlage von Stadt + Handel 05/ 2013; auf Basis von handelsdaten.de; IZ Nr. 13, 31.03.2011; IZ Nr. 41, 14.10.2011; IZ Nr. 42, 21.10.2011; laufende Auswertung fachspezifischer Literatur.

Abbildung 13: Bewertungsschema zu einer tragfähigen Größenordnung für Lebensmittelsupermärkte im Kernort Drensteinfurt



Quelle: Eigene Darstellung und auf Grundlage eigener Berechnung Stadt + Handel 02/2013; Basis von Kaufkraftzahlen IFH 2013; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

Prüfung der Tragfähigkeit für perspektivische Vorhabenerweiterungen der bestehenden Lebensmitteldiscounter an den Nahversorgungsstandorten im Kernort Drensteinfurt

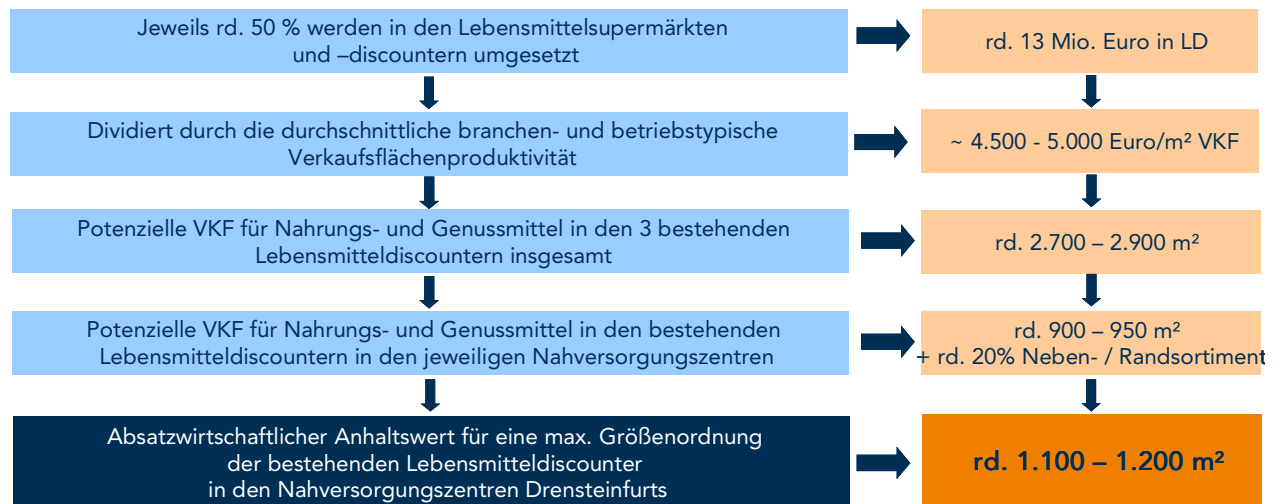
In den vorhergehenden Kapiteln wurde bereits skizziert, dass in Drensteinfurt drei Lebensmitteldiscounter angesiedelt sind. Die relevanten Lebensmitteldiscounter weisen eine durchschnittliche branchen- und betriebstypische Verkaufsflächenproduktivität von rd. 4.500 – 5.000 Euro/m² VKF auf²⁴. Unter der Berücksichtigung des verfügbaren Umsatzpotenzials von rd. 13,0 Mio Euro und der angenommenen Verkaufsflächenproduktivität von rd. 4.500 – 5.000 Euro/m² VKF kann davon ausgegangen werden, dass die potenzielle Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel in den zwei bestehenden Lebensmitteldiscountern an den Nahversorgungsstandorten zwischen rd. 2.700 – 2.900 m² beträgt.

Somit kann jeweils ein Lebensmitteldiscounter an einem Nahversorgungsstandort über eine potenzielle Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 900 - 950 m² verfügen. Hinzukommen können rd. max. 20 % Verkaufsfläche für Neben-/Randsortimente.

Letztendlich beziffert sich der absatzwirtschaftliche Anhaltswert für eine tragfähige Größenordnung der bestehenden Lebensmitteldiscounter in den Nahversorgungsstandorten in Drensteinfurt zwischen rd. 1.100 m² und 1.200 m².

²⁴ Annahme auf Grundlage von Stadt + Handel 05/ 2013; auf Basis von handelsdaten.de; IZ Nr. 13, 31.03.2011; IZ Nr. 41, 14.10.2011; IZ Nr. 42, 21.10.2011; laufende Auswertung fachspezifischer Literatur.

Abbildung 14: Bewertungsschema zu einer tragfähigen Größenordnung für Lebensmitteldiscounter im Kernort Drensteinfurt



Quelle: Eigene Darstellung und auf Grundlage eigener Berechnung Stadt + Handel 02/2013; Basis von Kaufkraftzahlen IFH 2013; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

Abschließende Anmerkungen zu einer tragfähigen Entwicklung der Nahversorgung in Drensteinfurt

In Tabelle 12 wird der empfohlene Entwicklungsrahmen für die jeweiligen Standorte dargestellt. Der Entwicklungsrahmen für die bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter liegt zwischen 1.100 m² und 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche und für die existierenden Lebensmittelsupermärkte zwischen 1.300 m² und 1.400 m². Darüber hinaus verfügt kein Nahversorgungsstandort über zusätzliche Potenziale für weitere Lebensmittelmärkte.

Tabelle 12: Empfohlener Entwicklungsrahmen der Nahversorgungsstruktur in Drensteinfurt

Nahversorgungsstandorte	Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelsupermarkt
Bahnhofstraße	1.100 m ² - 1.200 m ²	1.300 m ² - 1.400 m ²
Breemühle	1.100 m ² - 1.200 m ²	1.300 m ² - 1.400 m ²
Kleiststraße	1.100 m ² - 1.200 m ²	-

Quellen: Eigene Darstellung auf Basis von handelsdaten.de; IZ Nr. 41, 14.10.2011; IZ Nr. 42, 21.10.2011; laufende Auswertung fachspezifischer Literatur; IFH 2013.

Die aufgezeigten Entwicklungspotenziale an den jeweiligen Nahversorgungsstandorten bieten den bestehenden Betreibern angemessenen Spielraum, um markstadäquat auf Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel reagieren zu können. Angesichts der betreiber- und standortbezogenen Unterschiede hinsichtlich Sortimentsstruktur, Leistungsstärke,

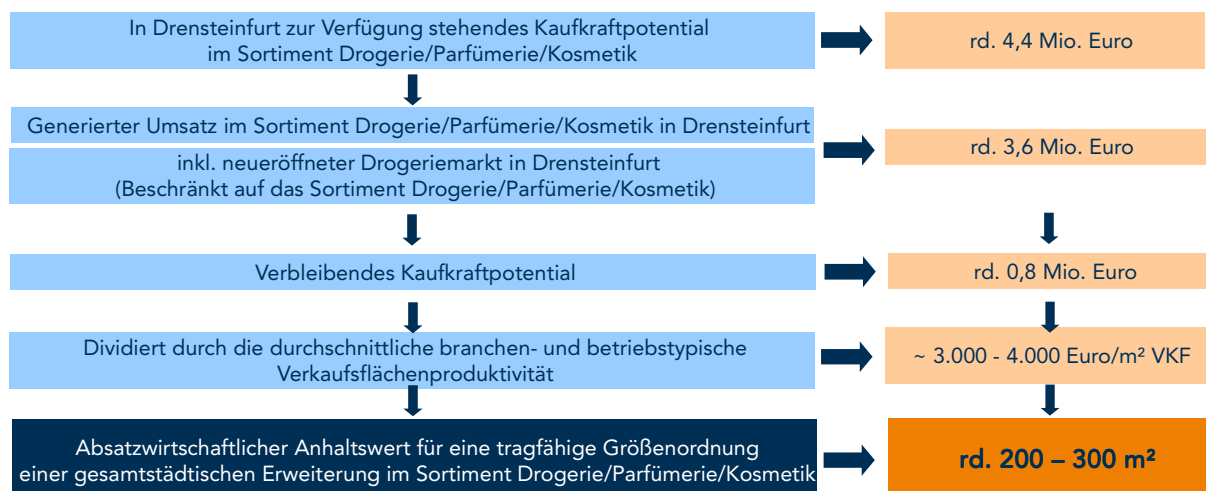
Standortrahmenbedingungen, Agglomerationswirkungen etc. ist eine vorhabenbezogene Prüfung der Auswirkungen für ein formelles Planverfahren weiterhin angeraten.

Nahversorgung Drogeriewaren

Aufgrund der Schließung der beiden Schlecker-Märkte im Jahr 2012 entstand in Drensteinfurt eine Nahversorgungslücke in dem Sortimentsbereich Drogeriewaren. Diese Lücke wurde im Frühjahr 2013 durch die Eröffnung eines Drogeriefachmarkts mit rd. 320 m² Gesamtverkaufsfläche im Innenstadtzentrum zu einem gewissen Anteil geschlossen. Darüber hinaus besteht ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 200 – 300 m² (vgl. nachfolgende Abbildung). Es wird empfohlen das vorhandene Potenzial für die Innenstadt offenzuhalten. Diese Empfehlung bedeutet, dass die Verkaufsfläche für das Sortiment Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie in Lebensmittelmärkten begrenzt werden sollte. Ein empfohlener Orientierungswert pro Lebensmittelvollsortimenter liegt bei rd. 150 m² und pro Lebensmitteldiscounter bei rd. 100 m² Verkaufsfläche.

Zudem besteht kein zusätzlicher Entwicklungsspielraum für einen zusätzlichen Drogeriefachmarkt im Dreinsteinfurter Stadtgebiet.

Abbildung 15: Bewertungsschema zu einer tragfähigen Größenordnung für Drogeriewaren in Drensteinfurt



Quelle: Eigene Darstellung und auf Grundlage eigener Berechnung Stadt + Handel 02/2013; Basis von Kaufkraftzahlen IFH 2013; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

5.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Die Empfehlungen für die Entwicklungsziele des Sonderstandorts in Drensteinfurt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 haben weiterhin Bestand. Sie sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen und dienen der Ergänzung des Innenstadt Einzelhandels (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Stadt Drensteinfurt 2010: S. 77 f.).

Es ergeben sich folgende Zielsetzungen des Sonderstandortkonzeptes:

Tabelle 13: Zielsetzungen des Sonderstandortkonzeptes

Zielsetzungen für Sonderstandorte:
▪ Angebotsergänzung gegenüber dem Innenstadtzentrum für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, ▪ Beitrag zur funktional gesamtstädtisch gewinnbringenden Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte, ▪ Bereithaltung von leistungsfähigen Angebotsflächen, die aktuellen Ansiedlungsvoraussetzungen entsprechen, die eine attraktive örtliche/ überörtliche Magnetwirkung aufweisen sowie regional und landesplanerisch konsensfähig sind, ▪ Wahrung der Entwicklungschancen für sonstige gewerbliche Nutzungen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Als Sonderstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe für Drensteinfurt ist der Standortbereich Raiffeisenstraße ausgewiesen.

Der Sonderstandort erfüllt die entsprechenden Anforderungen und kann im Rahmen der empfohlenen Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 5.5) und der genannten tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale zur Erweiterung oder Neuansiedlung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden, sofern nicht die Ziele dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entgegenstehen.

Demgegenüber sollte jedoch eine anderweitige Entwicklung – insbesondere in den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen – ausgeschlossen werden.

5.4 Die Sortimentsliste für Drensteinfurt

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Drensteinfurt als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entspricht²⁵. Anpassungen der „Drensteinfurter Sortimentsliste“ sind nicht erforderlich. Die Sortimentsliste von 2010 hat weiterhin Bestand (vgl. Tabelle 14).

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Drensteinfurt („Drensteinfurter Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ²⁶	Bezeichnung nach WZ 2003	Zentrenrelevant	Zentren- und nah- versorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant
Zentrenrelevante Sortimente					
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker	X		
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung	X		
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)	X		
Computer	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software	X		
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrokleingeräte)	X		
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	X		
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	X		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	X		

²⁵ Zu den rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung der Sortimentsliste: vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt 2010, Kap. 6.1.

²⁶ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ²⁷	Bezeichnung nach WZ 2003	Zentrenrelevant	Zentren- und nah- versorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant
Zentrenrelevante Sortimente					
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)	X		
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien	X		
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)	X		
Leuchten/ Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln	X		
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten	X		
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	X		
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)	X		
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	X		
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren	X		
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	X		
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen	X		
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	X		
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör	X		
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)	X		

²⁷ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ²⁸	Bezeichnung nach WZ 2003	Zentrenrelevant	Zentren- und nahversorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant
Zentrenrelevante Sortimente					
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)	X		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)	X		
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente					
Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)		X	
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt		X	
Getränke	52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren		X	
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken		X	
Zeitungen/ Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		X	
Tierfutter	52.49.2	NUR: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter		X	
Nicht zentrenrelevante Sortimente					
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	<i>NICHT: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter</i>			X

²⁸ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ²⁹	Bezeichnung nach WZ 2003	Zentrenrelevant	Zentren- und nah- versorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant
Nicht zentrenrelevante Sortimente					
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)			X
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)			
	und aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)			
	und aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)			
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)			X
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)			X
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)			X
	und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)			

²⁹ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ³⁰	Bezeichnung nach WZ 2003	Zentrenrelevant	Zentren- und nah- versorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant
Nicht zentrenrelevante Sortimente					
Möbel	52.44.1 und aus 52.49.9 und aus 52.44.3 und aus 52.44.6 und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen			X
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör			X
Pflanzen/ Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)			X
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)			X
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör			X

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2007.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieser Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2010 als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen³¹. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Sortimentsgruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

³⁰ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003.

³¹ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

5.5 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele der Ziel-Trias zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels sowie für alle denkbaren Standortkategorien in Drensteinfurt und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.³²

Auf Grund der aktuellen Rahmenbedingungen werden im Folgenden die konkretisierenden Ergänzungen der Ansiedlungsleitsätze III und IV dargestellt. Der Regelungsinhalt der Ansiedlungsleitsätze, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt 2010 festgelegt wurde, bleibt unberührt.

Bisher: *Ansiedlungsleitsatz III: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...*

... primär im Innenstadtzentrum

... an den Nahversorgungszentren zur Sicherung und Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstruktur

Modifizierung: Gemäß der Empfehlungen dieser Teilfortschreibung soll weiterhin nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum angesiedelt werden, zusätzlich aber auch an den Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstruktur (siehe Kapitel 5.2.3). Zudem kann sich zur Gewährleistung der Nahversorgung in den Ortsteilen Rinkerode und Walstedde an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment ansiedeln. Bei Vorhabenerweiterungen an den Nahversorgungsstandorten sollte eine ausgewogene Entwicklung angestrebt werden (s. Kapitel 5.2.4), damit die Nahversorgungsstandorte sich nicht untereinander in ihrem Fortbestehen negativ beeinflussen.

Es wird empfohlen strukturprägende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklungen außerhalb dieser Positivbereiche bauleitplanerisch auszuschließen.

Bisher: *Ansiedlungsleitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und an den gekennzeichneten Sonderstandorten*

Modifizierung: Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen primär im Sonderstandort Raiffeisenstraße angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entge-

³² Zur Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze: vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt 2010, Kap. 6.2.

genzuwirken. Nachgeordnet können sie auch in sonstigen Lagen im Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe einem Vorhaben nicht entgegenstehen.

6 Schlusswort

Die Stadt Drensteinfurt verfügt mit dieser Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts über eine gute aktualisierte Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungsstandorte. Während dieser Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsziele und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der bestehenden Standorte, Neuansiedlungen und derzeit diskutierter Vorhabenerweiterungen (z. B. an den Nahversorgungsstandortstandorten) abzuleiten.

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

Während der Konzeptfortschreibung wurde ersichtlich, dass für das Drensteinfurter Innenstadtzentrum ein höheres Maß an konzeptionellen und die Akteure vor Ort begleitenden Aktivitäten hilfreich, wenn nicht sogar erforderlich sein dürfte, um auch den anhaltenden Strukturwandel in der Einzelhandelslandschaft und die resultierenden Konsequenzen für das Innenstadtzentrum reagieren zu können. Das benannte Geschäftsstraßen- oder Ladenflächenmanagement stellt dabei ein wichtiges, gleichwohl nicht das einzige Instrument dar. Ein umfassendes Portfolio an Maßnahmen und Strategien geht über den rein funktionalen Bereich hinaus und muss bspw. im Rahmen einer Innenstadtkonzeption sämtliche Innenstadtakeure (Betreiber, Immobilieneigentümer, die Politik und Verwaltung sowie die Öffentlichkeit) einbeziehen.

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

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

- BBE, Unternehmensberatung (2005): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2005. Köln
- BBE, Unternehmensberatung (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln
- BBE, Unternehmensberatung (2007): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2007. Köln
- BBE, Retail Experts (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008. Köln
- EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln
- IBH Retail Consultants (2010): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2010. Köln
- IBH Retail Consultants (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln
- IfH Institut für Handelsforschung (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln
- IfH Institut für Handelsforschung (2012): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2012. Köln
- IfH Institut für Handelsforschung (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013. Köln
- Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19. Wiesbaden
- Immobilien Zeitung (2011): Ausgabe 13. Wiesbaden
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2013 (LEP 2013)
- Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland (2009)
- Lebensmittelzeitung (2011): Ausgabe Nr. 41. Ohne Ort.
- Lebensmittelzeitung (2011): Ausgabe Nr. 42. Ohne Ort.
- Stadt + Handel und Stadt Drensteinfurt (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt. Dortmund.
- Stadt Drensteinfurt (2013): Bevölkerungsdaten – Stichtag: 11.06.2007 und 31.12.2012
- Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003. Wiesbaden

Sonstige Quellen

www.handelsdaten.de

Website IT NRW: Bevölkerungsmodellberechnung, abgerufen am 15.03.2013:

www.it.nrw.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Warengruppen _____ 2007 und 2013 _____	11
Abbildung 2:	Die Bevölkerungsentwicklung/-prognose in Drensteinfurt _____	13
Abbildung 3:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Drensteinfurt _____	13
Abbildung 4:	Sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklung _____ im Innenstadtzentrum Drensteinfurt _____	18
Abbildung 5:	Betriebsgrößenklassen im Innenstadtzentrum Drensteinfurt _____	19
Abbildung 6:	Leerstände im zentralen Versorgungsbereich _____	20
Abbildung 7:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	22
Abbildung 8:	Die Zentren- und Standortstruktur in Drensteinfurt 2013 _____	24
Abbildung 9:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums _____ als zentraler Versorgungsbereich (Zentrenkonzept) _____	35
Abbildung 10:	Nahversorgungskonzept Drensteinfurt _____	39
Abbildung 11:	Untersuchungsrelevante Kaufkraft Nahrungs- _____ und Genussmittel in Drensteinfurt _____	41
Abbildung 12:	Umsatzpotential für Lebensmittelmärkte in Drensteinfurt _____	42
Abbildung 13:	Bewertungsschema zu einer tragfähigen _____ Größenordnung für Lebensmittelsupermärkte _____ im Kernort Drensteinfurt _____	43
Abbildung 14:	Bewertungsschema zu einer tragfähigen _____ Größenordnung für Lebensmitteldiscounter _____ im Kernort Drensteinfurt _____	44
Abbildung 15:	Bewertungsschema zu einer tragfähigen _____ Größenordnung für Drogeriewaren _____ in Drensteinfurt _____	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht über den verwendeten empirischen Erhebungsbaustein_	6
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand in Drensteinfurt _____	8
Tabelle 3:	Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Lagebereichen _____ 2007 und 2013 _____	10
Tabelle 4:	Die Bevölkerungsverteilung in Drensteinfurt _____	12

Tabelle 5:	Sortimentsspezifische Kaufkraftdaten und –entwicklung _____ in Drensteinfurt _____	14
Tabelle 6:	Relevante Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte _____ in Drensteinfurt inkl. Veränderung zu 2007 _____	16
Tabelle 7:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) _____ in Drensteinfurt gesamt _____	21
Tabelle 8:	Eingangsparameter des absatzwirtschaftlichen _____ Entwicklungsrahmens _____	28
Tabelle 9:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum _____	36
Tabelle 10:	Definition Nahversorgungszentrum _____	37
Tabelle 11:	Prognostizierte Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel _____ in Drensteinfurt _____	41
Tabelle 12:	Empfohlener Entwicklungsrahmen der Nahversorgungsstruktur _____ in Drensteinfurt _____	44
Tabelle 13:	Zielsetzungen des Sonderstandortkonzeptes _____	46
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Drensteinfurt _____ („Drensteinfurter Liste“) _____	47