STADT MENDEN
SAUERLAND

Einzelhandelskonzept

für die Stadt Menden (Sauerland)

November 2007

Impressum

Herausgeber:
Stadt Menden (Sauerland)
Fachbereich Umwelt, Planen und Bauen
Neumarkt 5
58706 Menden (Sauerland)

Leitung der Projektgruppe Standortentwicklung:
Thomas Höddinghaus

Redaktion:
Jörg Müller, Heike Schulz

unter Mitarbeit von
Bernd Jenke, Gregor Tampier, Ralf Weier

Inhalt

1	**Einleitung**	**6**
1.1	Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes	6
1.2	Politische Vorgaben und Beschlüsse	7
1.3	Methodik	8
1.4	Konzepte in benachbarten Gemeinden	9
2	**Aktuelle Situation und Zielsetzung**	**10**
2.1	Aktuelle Einzelhandelsprojekte in Menden	10
2.2	Bisherige Aktivitäten zur Steuerung	11
2.3	Zielsetzung	13
2.3.1	Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	13
2.3.2	Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung	13
2.3.3	Räumliche Steuerung von Fachmärkten	14
3	**Standortbezogene Rahmenbedingungen**	**15**
3.1	Lage im Raum	15
3.2	Verkehrsanbindung	16
3.3	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	17
3.4	Arbeitsmarkt	20
3.5	Pendlerströme	22
3.6	Vorgaben der Landesplanung	23
4	**Entwicklung im Einzelhandel**	**25**
4.1	Rahmenbedingungen des Einzelhandels in Deutschland	25
4.2	Entwicklung auf der Nachfrageseite	26
4.3	Entwicklung auf der Angebotsseite	28
5	**Einzelhandel und Planungsrecht**	**30**
5.1	Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben	30
5.2	Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten	31
5.2.1	Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen	32
5.2.2	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	33
5.2.3	Im Außenbereich	33
5.3	Steuerungsmöglichkeiten durch die Novellierung des BauGB 2007	34
5.4	Änderung des Landesentwicklungsprogramms 2007	35
6	**Bestandsanalyse der Nachfragesituation**	**36**
6.1	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Menden	36
6.2	Kaufkraft	37
6.3	Kaufkraftkennziffer	38
6.4	Kaufkraftpotential nach Sortimenten	39

6.5	Kaufkraftpotential nach Ortsteilen	41
6.6	Umsatzleistung	42
6.7	Kaufkraftbewegungen	44
6.8	Vergleich zu anderen Städten	46
7	**Bestandsanalyse der Angebotssituation**	**47**
7.1	Systematik der Erfassung	47
7.2	Verkaufsfläche nach Sortimenten	47
7.3	Verkaufsfläche nach Ortsteilen	49
8	**Entwicklungsperspektiven**	**51**
8.1	Demographische Entwicklung	51
8.2	Ökonomische Entwicklung	53
8.3	Verhältnis zu benachbarten Zentren	53
8.4	Kaufkraftprognose	54
8.5	Umsatzprognose	55
8.5.1	Konstante Marktanteile	56
8.5.2	Erweiterte Marktanteile	56
8.5.3	Entwicklungsvarianten	57
9	**Künftiger Verkaufsflächenbedarf**	**58**
9.1	Entwicklungsvarianten	58
9.2	Verkaufsflächenbedarf nach Sortimenten bei erweiterten Marktanteilen	58
9.3	Überschreitung des prognostizierten Entwicklungsspielraums	61
10	**Kriterien der Bewertung von Einzelhandelsstandorten**	**62**
11	**Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche**	**64**
11.1	Notwendigkeit	64
11.2	Systematik und Definition	64
11.3	Vorhandene Zentrenstruktur in Menden	67
11.4	Innenstadtzentrum Menden	69
11.5	Stadtteilzentrum Lendringsen	80
11.6	Grund- und Nahversorgungszentren	85
11.6.1	Bösperde	85
11.6.2	Lahrfeld	90
11.6.3	Papenbusch	94
11.6.4	Platte Heide	97
11.7	Mendener Sortimentsliste	100
11.8	Zusammenfassende Bewertung	102

12	**Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung**	**103**
12.1	Notwendigkeit	103
12.2	Definition und Standards	104
12.3	Nahversorgungsbestand	105
12.4	Ergänzungsstandorte	107
12.4.1	Halingen	109
12.4.2	Schwitten	112
12.4.3	Mühlenbergstraße	114
12.4.4	Liethen	116
12.4.5	Rauherfeld	118
12.4.6	Berkenhofskamp	120
12.4.7	Obsthof	122
12.4.8	Bösperde	124
12.5	Alternative Vertriebsformen	124
12.6	Zusammenfassende Bewertung	126
13	**Räumliche Steuerung von Fachmärkten**	**129**
13.1	Notwendigkeit	129
13.2	Definition	129
13.3	Bestand an Fachmärkten	130
13.4	Sonderstandorte	130
13.4.1	Mühlenweg	132
13.4.2	Fröndenberger Straße	134
13.4.3	Holzener Straße-Nord	136
13.4.4	Holzener Straße-Süd	138
13.4.5	Evidal	140
13.4.6	Groheparkplatz	142
13.4.7	Baufa	144
13.4.8	Güterbahnhof	146
13.4.9	Battenfelds Wiese	148
13.4.10	Iserlohner Landstraße	150
13.4.11	Horlecke	152
13.4.12	Oesewiesen	154
13.5	Zusammenfassende Bewertung	156
14	**Gestaltungsempfehlungen für Einzelhandelsimmobilien**	**158**
15	**Umsetzung und Ausblick**	**160**
	Anhang	**163**
	Kartenteil	**168**

1 Einleitung

1.1 Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes

Ausgelöst durch Strukturprobleme der Mendener Innenstadt sowie vor dem Hintergrund verschiedener Investorenanfragen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des gewachsenen Zentrums ergibt sich die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes. Hierdurch sollen sowohl die **Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten** der Stadt Menden auf die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels verbessert als auch für privatwirtschaftliche Investitionsvorhaben **größere Planungssicherheiten** geschaffen werden.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen mit ihren unterschiedlichen Zentrentypen und Einzugsbereichen werden auch die Einzelstandorte der Nahversorgung betrachtet. Sie sind insbesondere zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung von Bedeutung, die in erheblichem Maße zur **Attraktivität des Wohnumfeldes** beiträgt. Um eine funktionsfähige lokale Versorgungsstruktur zu erhalten bzw. zu schaffen, ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Einzelhandelsstandorten in der Innenstadt und den Nebenzentren sowie den wohnortbezogenen Lagen und dezentralen Standorten notwendig. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere solcher, die auf den täglichen Bedarf ausgerichtet sind, soll an einem städtebaulich integrierten Standort sowie in integrierten städtebaulichen Strukturen erfolgen. Diese Voraussetzungen sind in Menden nicht an jedem Standort gegeben, so dass eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben besser gesteuert werden muss. Die Stadt Menden steht dabei wie alle Städte im Brennpunkt strukturverändernder Entwicklungen im Einzelhandel und in einem **Wettbewerb der Städte und Regionen** um Kunden, Kaufkraft und Kaufkraftbindung.

Bahnhofstraße

Der Einzelhandel besitzt aber nicht nur eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung und stellt einen der wichtigsten Arbeitgeber dar, sondern prägt die Stadt auch städtebaulich und stadtstrukturell. Er trägt entscheidend zur Zentrenbildung bei und belebt die Stadtteile. Deshalb ist ein **umfassender konzeptioneller Planungszusammenhang** notwendig, in den sich einzelne Vorhaben integrieren.

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept soll die Aktivitäten des Einzelhandels auf die Standorte lenken, die für die Entwicklung der Stadt Menden, ihrer Innenstadt und ihrer Stadtteile förderlich sind. Es formuliert klare Aussagen, wo und in welcher Form eine weitere Ein-

zelhandelsentwicklung möglich sein soll und wo sie besonders erwünscht und unterstützt wird.
Regulierende Aspekte sollen dabei keineswegs Wettbewerb vermeiden, sondern diesen lediglich auf die städtebaulich sinnvollen und gewollten Standorte konzentrieren. Dabei kommt der städtebaulichen Bewertung der Chancen und Risiken einzelner Entwicklungsstandorte eine hohe Bedeutung zu, so dass das vorliegende Konzept **ökonomische und städtebauliche Entwicklungsperspektiven** insbesondere für den Bereich der Innenstadt verknüpft.
Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept soll der Stadt Menden als Trägerin der Bauleitplanung **Entscheidungshilfen zur Weiterentwicklung des Mittelzentrums** aufzeigen und zugleich die Ansprüche an die Einzelhandelsbetriebe im Sinne einer bedarfsgerechten Angebotsstruktur darlegen. Dem entsprechend werden auch Fragen der Stadtentwicklung der Stadt Menden angesprochen.

1.2 Politische Vorgaben und Beschlüsse

In seiner Sitzung am 14.11.06 hat der Rat der Stadt Menden die Aufstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes auf der Grundlage eines von der Verwaltung vorgelegten Zeit- und Ablaufplans beschlossen. Der Rat erhofft sich dadurch eine **verbesserte Umsetzung verschiedener großflächiger Einzelhandelsprojekte** wie z.B. am Bahnhof. Insbesondere soll hierdurch gegenüber der Bezirksregierung die **Argumentationsgrundlage bei landesplanerischen Anfragen** in künftigen Bauleitplanverfahren verbessert werden. Die Notwendigkeit des Einzelhandelskonzeptes ist in einer Sondersitzung des Rates am 16.01.07 noch einmal bekräftigt worden, in der u.a. eine Veränderungssperre zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf dem Evidal-Gelände beschlossen wurde.

Markt vor dem Neuen Rathaus

Ein erster Zwischenbericht, der die Zielsetzung und die Bestandsaufnahme dokumentierte, wurde dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 15.03.07 vorgestellt. Nach entsprechendem Beschluss des Ausschusses wurde auf dieser Grundlage eine erste Beteiligung von ausgewählten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Um die Mendener Fachöffentlichkeit einzubeziehen, wurde der Bericht am 09.05.07 im Stadtentwicklungskreis und am 15.05.07 im Arbeitskreis Stadtmarketing präsentiert. Die aus den Beteiligungen hervorgegangenen Ergebnisse sind in den vorliegenden Entwurf eingeflossen. Dieser diente nach seiner Vorstellung im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 16.08.07 als Basis für das Beteiligungsverfahren im August und September, das auch eine Bürgerinformationsver-

anstaltung am 12.09.07 im Ratssaal umfasste. Die Endfassung des Konzeptes mit den aus dem Beteiligungsverfahren hervorgegangenen Änderungen wurde vom Rat am 13.11.07 beschlossen, so dass das Einzelhandelskonzept das Gewicht eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aufweist, das als **öffentlicher Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen und bei § 34 BauGB** zu berücksichtigen ist.

1.3 Methodik

Den Ausgangspunkt des Einzelhandelskonzeptes bildet die Untersuchung der standortbezogenen Rahmenbedingungen. Zusammen mit der Betrachtung der Entwicklung im Einzelhandel bildet sie den Hintergrund für die Abgrenzung des Einzugsgebiets sowie für die Berechnung der Kaufkraft. Im Weiteren wird eine **Bestandsanalyse** des Mendener Einzelhandels durchgeführt. Analog zur Systematik der amtlichen Statistik werden die Betriebe gemäß dem Schwerpunkt ihrer Umsatztätigkeit eingeordnet. Die Untergliederung ist dem Gutachten der GMA entnommen und lehnt sich an die Systematik der Einzelhandelsstatistik an.
Die Bestandsaufnahme erfolgte im Januar und Februar 2007 als Vollerhebung aller in Menden vorhandenen Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks, die entsprechend der o.g. Systematik nach Sortimenten eingeordnet wurden. Sie sind auf einer Übersichtskarte zeichnerisch dargestellt, so dass räumliche Konzentrationen im gesamten Stadtgebiet erkennbar werden. Somit liegen Aussagen sowohl in Bezug auf die Warengruppen als auch auf die Stadtstruktur vor. Weil aufgrund von Betriebsschließungen bzw. -erweiterungen einige Veränderungen eingetreten sind, wurde die Bestandsaufnahme in der Zwischenzeit noch einmal aktualisiert.

Mendener Mühle

Aus den Ergebnissen wurden die zentralen Versorgungsbereiche in Menden ermittelt. Sie sind räumlich abgegrenzt und ihrer jeweiligen Ausstattung entsprechend in ein hierarchisch gestuftes **Zentrenmodell** eingeordnet worden. Jeder Versorgungsbereich wurde beschrieben und auf seine vorhandene Ausstattung hin geprüft. Innerhalb der Bereiche konnten Entwicklungsstandorte benannt werden, die für die Ansiedlung neuer Anbieter zur Verfügung stehen. Sie wurden anhand verschiedener Kriterien im Hinblick auf ihre Eignung überprüft.
Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist eine **Sortimentsliste** erstellt worden, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aufführt. Diese dürfen nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden.
Um das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs auch in bislang unversorgten Stadtteilen zu verbessern, wurde bezogen auf das gesamte Stadtgebiet ein Konzept für die Sicherung

der flächendeckenden Nahversorgung mit konkreten **Handlungsempfehlungen zur Standortentwicklung** aufgestellt. Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme wurden die nahversorgungsrelevanten Betriebe herausgefiltert und in insgesamt 16 verschiedene Betriebstypen differenziert, damit auch qualitative Kriterien dargestellt werden können. Um die sechs Betriebstypen, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherstellen, wurden Einzugsgebiete mit einem Radius von 500 m gelegt, um die Abdeckung des Stadtgebietes mit diesen Waren zu ermitteln. In den unversorgten Bereichen wurden Vorschläge für neue Standorte des Lebensmitteleinzelhandels gemacht und anhand unterschiedlicher Kriterien bewertet. Die daraus entwickelte **Prioritätenliste** gibt an, welche Standorte vorrangig umgesetzt werden sollen.
Für das Konzept zur räumlichen Steuerung von Fachmärkten wurden insgesamt zwölf mögliche Sonderstandorte im Stadtgebiet identifiziert, die bewertet und miteinander verglichen wurden. Damit konnten die aus stadtplanerischer Sicht für die Ansiedlung von Fachmärkten am besten geeigneten Standorte ermittelt werden. Auch hier gibt eine **Prioritätenliste** die Standorte an, welche zuerst entwickelt werden sollen.
Abschließend werden **Gestaltungsempfehlungen für Einzelhandelsimmobilien** gegeben, um Anregungen zur Verbesserung der häufig geringen gestalterischen Qualität zu geben.

1.4 Konzepte in benachbarten Gemeinden

Im Rahmen der ersten Beteiligung von ausgewählten Trägern öffentlicher Belange wurde die Frage gestellt, welche der benachbarten Gemeinden über ein Einzelhandelskonzept verfügen. Die hohe Verbreitung, die durch telefonische Recherche ermittelt wurde, entspricht den Ergebnissen einer Umfrage des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen, wonach mehr als 90 % der Gemeinden in der Größenklasse Mendens ein Einzelhandelskonzept besitzen oder erarbeiten wollen.[1]

Stadt/Gemeinde	Konzept	Jahr
Arnsberg	Einzelhandelskonzept Nahversorgungskonzept	2001 2004
Balve	Einzelhandelskonzept	2006
Fröndenberg	Einzelhandelskonzept	2002
Hemer	Einzelhandelskonzept	1995, aktualisiert 2001 Neuaufstellung voraussichtlich noch 2007
Iserlohn	Einzelhandelskonzept Stadtentwicklungskonzept	2001 2005
Wickede	Einzelhandelskonzept	Mitte 90er (nicht mehr aktuell)

Konzepte in benachbarten Gemeinden, eigene Darstellung

2 Aktuelle Situation und Zielsetzung

2.1 Aktuelle Einzelhandelsprojekte in Menden

Derzeit werden in Menden zahlreiche Einzelhandelsprojekte diskutiert, deren Realisierung zu einer erheblichen Vergrößerung der Verkaufsfläche und damit zu einer Veränderung des Kaufverhaltens der Kunden führen könnte. Nachfolgend sollen hier beispielhaft einige Vorhaben aufgeführt und näher beschrieben werden:

Bahnhofsgelände
Seit 1998 versuchten mehrere Investoren auf dem Bahnhofsgelände ganz unterschiedliche Einzelhandelsprojekte zu entwickeln. Derzeit wird die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, eines Lebensmittel-Discounters sowie einiger kleinteiliger Geschäftsflächen angestrebt, die zusammen eine Verkaufsfläche von ca. 4.400 m² aufweisen.

Evidal-Center
Auf einer gewerblichen Brachfläche ca. 800 Meter nördlich der Fußgängerzone plant ein Investor die Errichtung eines Fachmarktzentrums, das in einem ersten Entwurf eine Verkaufsfläche von ca. 9.800 m² umfasste. Als größte Einzelnutzungen sind ein SB-Warenhaus mit ca. 3.600 m², ein Technikfachmarkt mit ca. 2.600 m² sowie ein Lebensmittel-Discounter mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Hinzu kommen ein Drogeriemarkt, ein Schuhfachmarkt sowie ein Textilfachmarkt mit jeweils ca. 600 m² Verkaufsfläche. Ergänzt wird das Vorhaben durch diverse Konzessionäre mit insgesamt ca. 550 m² Verkaufsfläche.

Platte Heide (Berliner Straße)
Der Entwurf eines Investors sieht die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit ca. 800 m² Verkaufsfläche vor. Die Erweiterung der Planungen um einen Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Getränkemarkt wird seitens des Investors erwogen.

Nebenzentrum Lendringsen
In den vergangenen Jahren wurden der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter sowie einer der beiden Lebensmittel-Discounter erweitert. Zusätzlich wurden ein Getränkemarkt, ein weiterer Lebensmittel-Discounter, ein Drogeriemarkt sowie ein Textilfachmarkt angesiedelt. Die gesamte Verkaufsfläche dieser Betriebe stieg dadurch auf ca. 5.300 m² an.

Gelände Stertmann

Auf dem Gelände an der Fröndenberger Straße besteht nach Schließung des hier ansässigen Möbelhandels mit ca. 2.200 m² Verkaufsfläche das Interesse an der Neuerrichtung eines Lebensmittel-Discounters mit ca. 800 m² Verkaufsfläche.

Gelände Iserlohner Landstraße

Ein Investor plante auf dieser gewerblichen Brachfläche die Errichtung von ca. 3.300 m² Verkaufsfläche, die von einem Lebensmittel-Vollsortimenter, einem Lebensmittel-Discounter und einem Getränkemarkt genutzt werden sollen. In unmittelbarer Nähe wurde bereits 2004 ein Lebensmittel-Discounter mit 700 m² Verkaufsfläche eröffnet.

Die Vielzahl der geplanten oder vor kurzem realisierten Einzelhandelsvorhaben zeigt deutlich die Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes auf. Hierdurch können die unterschiedlichen Projekte besser koordiniert und auf ihre Zentrenverträglichkeit geprüft werden. Es soll festgestellt werden, wo und ggf. in welchen Sortimenten die Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen die bestehenden Strukturen bedrohen oder verbessern könnten.

2.2 Bisherige Aktivitäten zur Steuerung

Bereits im Jahr 1974 wurde durch die Intertraffic GmbH eine **Entwicklungskonzeption für die Stadt Menden** erstellt, die einige Aussagen zur Situation und Entwicklung des Einzelhandels traf. Der Schwerpunkt der Konzeption lag in der Untersuchung des Eigenversorgungsgrades der verschiedenen Ortsteile. Dieser Eigenversorgungsgrad sollte durch die gezielte Ansiedlung von Ladenzentren erhöht werden, um die Zahl der Fahrzeugbewegungen zu reduzieren. Dies fand dann wiederum Eingang in ein anschließendes Verkehrskonzept.

Altes Rathaus

Teile dieser Entwicklungskonzeption wurden in der Folgezeit im Rahmen der **Aufstellung des Flächennutzungsplanes** 1981 umgesetzt. So wurden die Voraussetzungen für die Entwicklung des Stadtteils Bösperde zu einem Nebenzentrum mit hohem Eigenversorgungsgrad geschaffen. Zur Tragfähigkeit dieses Nebenzentrums, das als Siedlungsschwerpunkt III dargestellt wurde, war die Ansiedlung von mindestens 1.500 zusätzlichen Einwohnern erforderlich. Dies konnte durch die Umsetzung mehrerer neu aufgestellter Bebauungspläne inzwischen erreicht werden. Die Entwicklung des Geschäftsbesatzes ist jedoch über erste Ansätze nicht hinaus gekommen.

Prognos consult erarbeitete im Jahre 1996 ein umfangreiches **Stadtentwicklungskonzept**, das einen separaten Teilbericht zum Einzelhandelsstandort Menden beinhaltete. Es enthielt neben allgemeinen Aussagen zu Handel und Dienstleistungen insbesondere einige Handlungsansätze für die vor Ort ansässigen Einzelhändler. Dieses Konzept wurde jedoch nicht zur verbindlichen Leitlinie der Stadtentwicklung, so dass die darin enthaltenen Ziele zum größten Teil keine Wirkung entfalteten.

Ausgehend von der geplanten Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Mendener Bahnhofs wurde im Jahr 1999 ein **Funktions- und Nutzungskonzept für die Stadt Menden** erstellt, dessen Schwerpunkt auf der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt und den Zentren des Stadtraums lag. Es wurde vom Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und -Beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH (ISH) erstellt und zeigt Handlungsstrategien bis zum Jahr 2010 auf. Neben dem Vorschlag für ein Leitbild wurden verschiedene „Bausteine“ erarbeitet, die Empfehlungen für die Entwicklung auf den damals vorhandenen untergenutzten und für eine Aufwertung geeigneten Arealen beinhalteten. Für einige dieser Standorte wurden z.T. detaillierte Nutzungsvorschläge genannt, die für den anzusiedelnden Einzelhandel mit konkreten Branchen und Verkaufsflächen versehen waren. Da seitens der damals tätigen Investoren diesen Vorschlägen nicht gefolgt werden konnte, wurde das Gutachten für die Stadtentwicklung nicht verbindlich.

Hauptstraße

Nach den Vorgaben des Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen wurden von 2000 bis 2005 insgesamt vier Bebauungspläne auf die BauNVO 1990 umgestellt, um die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten besser steuern zu können. Auf der Grundlage der BauNVO 1962 und 1968 waren diese Nutzungen z.T. uneingeschränkt zulässig.

Im Jahr 2005 wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung ein **Einzelhandelskonzept** erstellt, dessen Anstoß die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes auf dem Evidal-Gelände gab. Ausgehend von einer aktualisierten Bestandsaufnahme des ISH-Gutachtens von 1999 wurde mit Hilfe der ermittelten Strukturdaten der zukünftige Verkaufsflächenbedarf in der Stadt Menden bis zum Jahr 2015 berechnet. Das Gutachten beinhaltete ein Branchen- und Standortkonzept mit einigen städtebaulichen Elementen.

2.3 Zielsetzung

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Menden (Sauerland) soll zu einer stadtverträglichen und angemessenen Weiterentwicklung des Einzelhandels in Menden beitragen. Es sind daher im Wesentlichen drei Ziele formuliert worden:

- Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
- Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung
- Räumliche Steuerung von Fachmärkten

2.3.1 Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

In Menden wurden mit den Siedlungsschwerpunkten Innenstadt, Lendringsen und Bösperde bislang drei zentrale Versorgungsbereiche definiert, in denen grundzentrale Einrichtungen konzentriert werden sollen. Darüber hinaus ist die Innenstadt als Standort für mittelzentrale Einrichtungen vorgesehen. Diese Bereiche sollen durch die **gezielte Ansiedlung weiterer Verkaufsflächen** in ihrer Bedeutung gestärkt werden. Dies gilt auch für Standorte, deren Geschäftsbesatz die **Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches** rechtfertigt, die aber bislang noch nicht planerisch als solche festgelegt wurden.
Die Investitionen in den Einzelhandel sollen so gelenkt werden, dass die bestehenden Strukturen weiterentwickelt werden können. Eine Gefährdung der vorhandenen Zentren durch die Ausweisung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren muss vermieden werden, um die urbanen **Qualitäten einer lebendigen Stadt** zu erhalten.

2.3.2 Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung

Bedingt durch den Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel wurden in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche kleinere Lebensmittelgeschäfte geschlossen. Trotz eines erheblichen **Zuwachses der Gesamtverkaufsfläche** ist inzwischen eine flächendeckende Nahversorgung in einigen Bereichen Mendens nicht mehr vorhanden, da sich der Handel oft **an wenigen Standorten konzentriert** hat. Für Haushalte ohne eigenen Pkw wird die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dadurch erheblich schwieriger, für Haushalte mit eigenem Pkw werden die Einkaufswege länger und damit teurer. Durch die gezielte Ausweisung neuer Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in bisher unversorgten Bereichen soll die flächendeckende Nahversorgung deutlich verbessert werden.

2.3.3 Räumliche Steuerung von Fachmärkten

Auch Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevantes Warensortiment erfordern eine städtebauliche Steuerung, da ihre **Auswirkungen auf die Stadtstruktur** erheblich sein können. Dies gilt insbesondere für großflächige Fachmärkte, die z.B. eine beachtliche Verkehrserzeugung hervorrufen können, insbesondere wenn sie konzentriert auftreten. Im Rahmen eines Fachmarktkonzeptes werden daher Standorte festgelegt, die aus stadtstruktureller Sicht **integriert und verträglich** sind.

3 Standortbezogene Rahmenbedingungen

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Menden (Sauerland) zählt mit rund 59.000 Einwohnern als mittlere kreisangehörige Stadt zur **Ballungsrandzone** des Ruhrgebietes und besitzt die **Funktion eines Mittelzentrums**. Sie liegt im Nordosten des Märkischen Kreises und damit im nördlichen Sauerland. Die Hönne, von Süden nach Norden fließend, teilt Menden ab der Stadtgrenze zu Balve bis hin zur Mündung in die Ruhr, die an dieser Stelle die Stadtgrenze zu Fröndenberg aus dem Nachbarkreis Unna bildet, über eine Länge von 11,4 km.

Kirchturm St. Vincenz

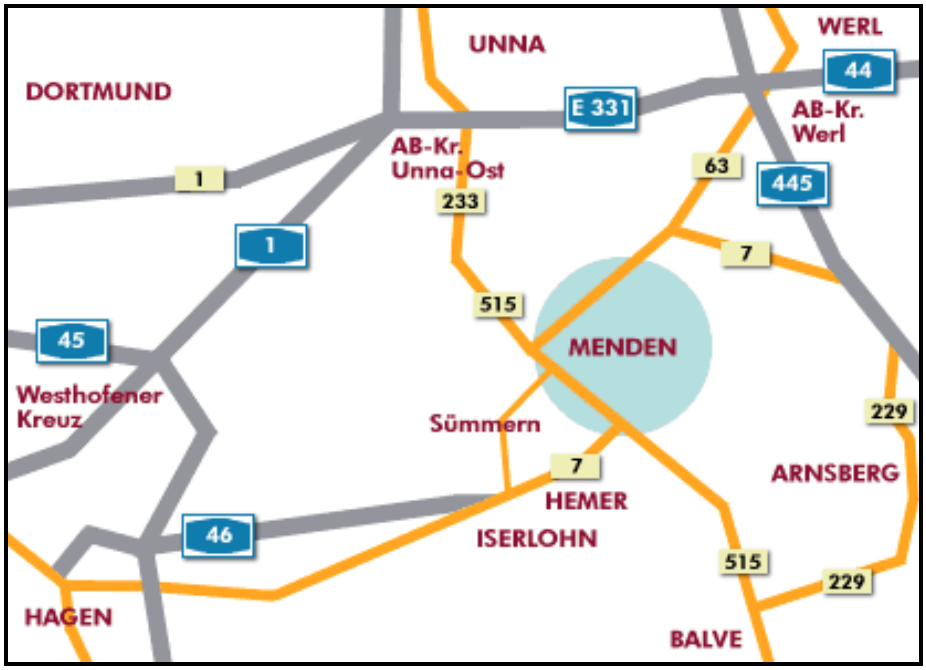
Nördliche Breite: 51° 26’
Östliche Länge: 7° 48’
Höchster Geländepunkt (Ebberg): 380 m ü. NN
Niedrigster Geländepunkt (Ruhrkamp): 115 m ü. NN
Mittlere Höhe in der Innenstadt: 139 m ü. NN

Menden grenzt im Norden an Fröndenberg (Kreis Unna), im Nordosten an Wickede (Ruhr) (Kreis Soest), im Osten an Arnsberg (Hochsauerlandkreis), im Süden an Balve, im Südwesten an Hemer und im Westen an Iserlohn (alle Märkischer Kreis).

Entfernungen		**Zentralörtliche Gliederung**
Dortmund	32 km	Oberzentrum
Hagen	30 km	Oberzentrum
Kamen	26 km	Mittelzentrum
Schwerte	21 km	Mittelzentrum
Werl	19 km	Mittelzentrum
Balve	18 km	Grundzentrum
Arnsberg	17 km	Mittelzentrum
Unna	15 km	Mittelzentrum
Iserlohn	13 km	Mittelzentrum
Wickede	11 km	Grundzentrum
Hemer	9 km	Mittelzentrum
Fröndenberg	5 km	Grundzentrum

3.2 Verkehrsanbindung

Die beiden **Bundesstraßen** B 7 und B 515 kreuzen sich in Menden. Die B 515 verbindet als Nord-Süd-Achse das Hönnetal mit dem Ruhrgebiet und die B 7 die größeren westlich gelegenen Städte wie Hagen und Iserlohn mit dem östlich gelegenen Arnsberg.
Innerhalb von 15 km sind Auffahrten zu den Fernzielen Köln / Bremen (A 1), Oberhausen / Hannover (A 2), Kassel (A 44), Frankfurt (A 45) sowie zu den Zielen im Ruhrgebiet (B 1) und ins Sauerland (A 46) erreichbar. Der Lückenschluss der A 46 zwischen Hemer und Arnsberg ist in Planung.
Menden ist über die **Hönnetalbahn** an das Netz der Deutschen Bahn AG angebunden. Die Strecke verläuft in Menden parallel zur Hönne und fährt im Stundentakt die Bahnhöfe Lendringsen, Menden Süd, Menden und Bösperde an. Umsteigefreie Bahnverbindungen bestehen nach Unna, Fröndenberg und Neuenrade.
Das gesamte Stadtgebiet ist durch insgesamt neun Buslinien und zwei Anruflinienfahrten flächendeckend an das Netz des **ÖPNV** angebunden.



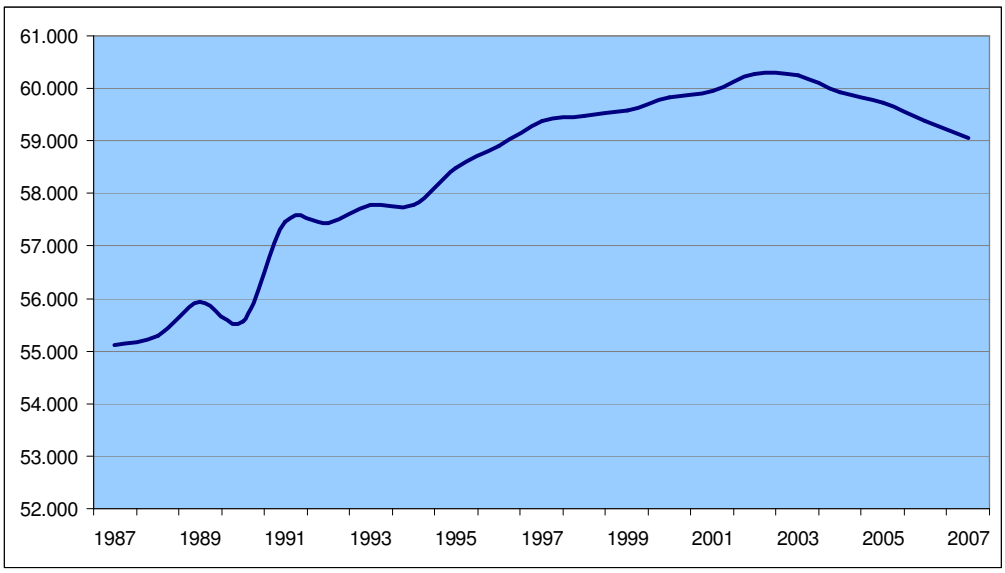
Anbindung Straßenverkehr, eigene Darstellung

3.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Zum 01.01.2007 lebten inkl. Nebenwohnsitze (NWS) insgesamt 59.052 Einwohner in der Stadt Menden. Diese teilen sich wie folgt auf:

Einwohnerzahl zum 01.01.2007:	**59.052**	
davon männlich:	28.950	49,02 %
davon weiblich:	30.102	50,98 %
Nebenwohnsitze	1.374	2,33 %
Altersaufbau		
bis 18 Jahre:	11.770	19,93 %
19 – 27 Jahre:	6.152	10,42 %
28 – 65 Jahre:	30.507	51,66 %
über 65 Jahre:	10.623	17,99 %
Bevölkerungsdichte:		686 Ew/km²

Die **Einwohnerentwicklung** in Menden von 1987 bis 2007 wird in der folgenden Graphik dargestellt. Ihr kann entnommen werden, dass von 1990 bis 2002 ein fast kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen war. Dieser Trend hat sich seit 2003 verändert, da seit diesem Zeitpunkt ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl vorliegt, so dass die zum 01.01.2007 in Menden vorhandene Bevölkerung von 59.052 in etwa der Bevölkerungszahl Ende des Jahres 1995 entspricht.



Einwohnerentwicklung in Menden von 1987 bis 2007, eigene Darstellung

Detaillierte Angaben der **Einwohnerzahlen** inklusive der Nebenwohnsitze zum 01.01.2007 in Bezug auf die verschiedenen Ortsteile können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Ortsteil	insgesamt	insgesamt		0 bis 3		4 bis 6		7 bis 18		19 bis 27		28 bis 65		66 u. ä.	
		m	w	m	w	m	w	m	w	m	w	m	w	m	w
Halingen	**1.947**	960	987	32	22	21	33	148	134	99	89	523	539	137	170
Bösperde	**3.050**	1.497	1.553	56	59	44	45	249	254	169	172	814	809	165	214
Bösperde Holzen	**2.739**	1.360	1.379	29	34	32	30	211	193	173	151	734	736	181	235
Schwitten	**2.611**	1.286	1.325	45	44	40	37	165	168	120	127	712	716	204	233
Brockh. Barge/Werr.	**469**	236	233	11	5	9	9	34	31	14	22	124	118	44	48
Oesbern	**598**	295	303	14	3	14	10	39	51	11	22	166	157	51	60
Menden-Mitte	**6.388**	3.069	3.319	86	81	66	80	341	305	349	358	1.737	1.635	490	860
Menden-Nord	**3.576**	1.750	1.826	48	47	55	34	233	256	208	189	923	914	283	386
Landwehr	**1.202**	588	614	11	23	21	27	105	89	63	61	309	310	79	104
Am Papenbusch	**5.628**	2.771	2.857	107	105	109	84	469	442	320	326	1.411	1.407	355	493
Platte Heide	**6.229**	3.002	3.227	98	87	82	84	481	408	299	297	1.538	1.590	504	761
Liethen	**2.415**	1.190	1.225	50	47	38	32	200	207	157	149	610	638	135	152
Rauherfeld	**1.120**	570	550	16	14	13	12	79	70	72	58	289	260	101	136
Lahrfeld	**2.273**	1.107	1.166	27	36	41	25	162	118	81	82	556	592	240	313
Obsthof/Horl. Oese	**3.255**	1.578	1.677	38	47	38	45	237	277	161	139	872	858	232	311
Heimkerweg	**1.114**	546	568	16	11	9	12	65	74	73	50	271	291	112	130
Ostsümmern	**234**	119	115	4	4	1	3	9	16	13	8	69	62	23	22
Lendringsen-Mitte	**8.235**	4.045	4.190	141	136	121	113	569	559	469	425	2.076	2.054	669	903
Hüingsen	**2.866**	1.439	1.427	64	51	47	35	215	188	148	136	760	733	205	284
Berkenhofskamp	**2.025**	1.005	1.020	34	31	26	27	149	154	91	100	535	488	170	220
Lürbke	**120**	62	58	0	2	3	1	8	5	9	5	34	30	8	15
Oberrödinghausen	**640**	327	313	6	7	10	8	45	39	34	34	175	156	57	69
Asbeck	**184**	91	93	0	2	3	2	15	15	5	8	50	54	18	12
Böingsen	**134**	57	77	0	2	1	1	7	16	1	5	35	37	13	16
Gesamt:	**59.052**	**28.950**	**30.102**	**933**	**900**	**844**	**789**	**4.235**	**4.069**	**3.139**	**3.013**	**15.323**	**15.184**	**4.476**	**6.147**

Einwohnerzahlen nach Ortsteilen zum 01.01.2007, eigene Darstellung

Aus der Tabelle geht hervor, dass die insgesamt 24 Mendener Ortsteile sehr **unterschiedlich strukturiert** sind. So weisen die sehr ländlich geprägten Ortsteile Lürbke, Asbeck und Böingsen weniger als 200 Einwohner auf. Mit mehr als 8.200 Einwohnern stellt Lendringsen-Mitte den mit Abstand größten Ortsteil dar, gefolgt von den Ortsteilen Menden-Mitte und Platte Heide mit über 6.200 Einwohnern.

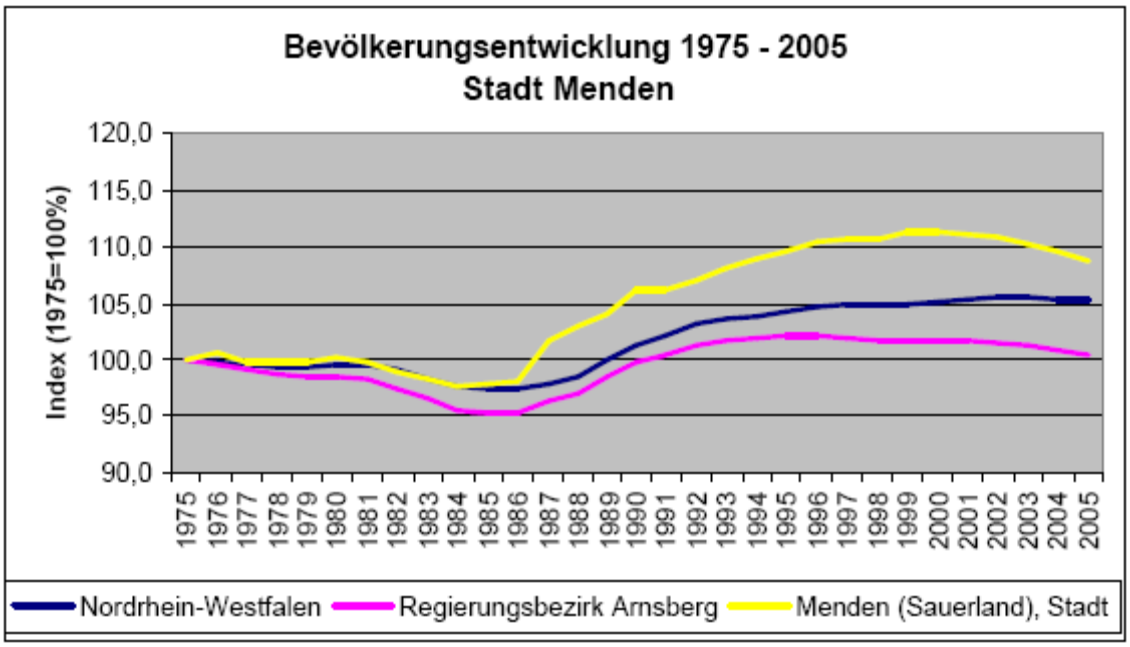
Auch in Bezug auf die **Einwohnerentwicklung** gibt es teilweise deutliche Unterschiede zwischen den Mendener Ortsteilen. So stieg z.B. von 1998 bis 2007 in den Ortsteilen Schwitten und Oesbern die Einwohnerzahl um 12,3 % bzw. 10,3 % an. Im gleichen Zeitraum war in den Ortsteilen Lürbke und Oberrödinghausen eine Abnahme um 26,8 % bzw. 16,2 % zu verzeichnen. Eine generelle Tendenz in Abhängigkeit von der Größe des jeweiligen Ortsteils lässt sich nicht feststellen.

Jahr	jeweils zum 1. Januar										Veränderung in %
Ortsteil	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1998 - 2007
Halingen	**1.947**	**1.957**	**1.985**	**1.995**	**1.979**	**1.969**	**1.994**	**2.040**	**2.032**	**2.030**	**- 4,1**
Bösperde	**3.050**	**3.026**	**3.076**	**3.063**	**3.065**	**3.099**	**3.111**	**3.112**	**2.860**	**2.855**	**+ 6,8**
Bösperde Holzen	**2.739**	**2.730**	**2.765**	**2.815**	**2.838**	**2.817**	**2.826**	**2.823**	**2.953**	**2.960**	**- 7,5**
Schwitten	**2.611**	**2.568**	**2.530**	**2.526**	**2.476**	**2.522**	**2.519**	**2.493**	**2.345**	**2.324**	**+ 12,3**
Brockh. Barge/Werr.	**469**	**474**	**494**	**488**	**493**	**489**	**484**	**493**	**488**	**510**	**- 8,0**
Oesbern	**598**	**602**	**601**	**610**	**589**	**605**	**580**	**547**	**539**	**542**	**+ 10,3**
Menden-Mitte	**6.388**	**6.424**	**6.372**	**6.408**	**6.299**	**6.340**	**6.345**	**6.418**	**6.534**	**6.597**	**- 3,2**
Menden-Nord	**3.576**	**3.607**	**3.601**	**3.541**	**3.609**	**3.583**	**3.533**	**3.508**	**3.425**	**3.400**	**+ 5,2**
Landwehr	**1.202**	**1.185**	**1.220**	**1.267**	**1.273**	**1.311**	**1.252**	**1.303**	**6.579**	**6.169**	**+ 10,7**
Am Papenbusch	**5.628**	**5.658**	**5.765**	**5.815**	**5.902**	**5.870**	**5.733**	**5.565**			
Platte Heide	**6.229**	**6.270**	**6.256**	**6.272**	**6.360**	**6.291**	**6.308**	**6.255**	**6.250**	**6.452**	**- 3,5**
Liethen	**2.415**	**2.431**	**2.456**	**2.479**	**2.463**	**2.463**	**2.425**	**2.354**	**2.293**	**2.351**	**+ 2,7**
Rauherfeld	**1.120**	**1.135**	**1.161**	**1.136**	**1.130**	**1.155**	**1.186**	**1.211**	**1.252**	**1.262**	**- 11,3**
Lahrfeld	**2.273**	**2.290**	**2.311**	**2.296**	**2.361**	**2.342**	**2.374**	**2.359**	**2.539**	**2.564**	**-11,3**
Obsthof/Horl. Oese	**3.255**	**3.285**	**3.284**	**3.280**	**3.302**	**3.299**	**3.282**	**3.301**	**3.315**	**3.165**	**+ 2,8**
Heimkerweg	**1.114**	**1.105**	**1.113**	**1.134**	**1.154**	**1.161**	**1.156**	**1.144**	**1.091**	**1.127**	**- 1,2**
Ostsümmern	**234**	**241**	**245**	**252**	**256**	**253**	**242**	**241**	**237**	**234**	**+ 0,0**
Lendringsen-Mitte	**8.235**	**8.292**	**8.323**	**8.383**	**8.446**	**8.456**	**8.343**	**8.327**	**8.425**	**8.576**	**- 4,0**
Hüingsen	**2.866**	**2.907**	**2.952**	**2.937**	**2.944**	**2.953**	**2.929**	**2.951**	**2.941**	**2.957**	**- 3,1**
Berkenhofskamp	**2.025**	**2.107**	**2.105**	**2.109**	**2.163**	**2.146**	**2.138**	**2.170**	**2.179**	**2.163**	**- 6,4**
Lürbke	**120**	**125**	**132**	**136**	**136**	**127**	**127**	**135**	**154**	**164**	**- 26,8**
Oberrödinghausen	**640**	**646**	**640**	**660**	**700**	**696**	**746**	**765**	**754**	**764**	**- 16,2**
Asbeck	**184**	**189**	**193**	**189**	**185**	**190**	**178**	**180**	**181**	**181**	**+ 1,7**
Böingsen	**134**	**131**	**141**	**142**	**138**	**136**	**135**	**129**	**126**	**125**	**+ 7,2**
Gesamt:	**59.052**	**59.385**	**59.721**	**59.933**	**60.261**	**60.273**	**59.946**	**59.824**	**59.492**	**59.472**	**- 0,7**

Einwohnerzahlen nach Ortsteilen von 1998 bis 2007, eigene Darstellung

Die Aufteilung der statistischen Erhebungen in die Ortsteile Landwehr und Am Papenbusch wurde erst im Jahr 2000 im Zuge der Umnutzung der ehemaligen Northumberlandkaserne vorgenommen.

Wird die **Bevölkerungsentwicklung** in Menden mit der im Regierungsbezirk Arnsberg und in ganz Nordrhein-Westfalen verglichen, so kann festgestellt werden, dass von 1975 bis 1986 die Entwicklung in allen genannten Gebieten recht ähnlich verlief. Seit dem Jahr 1986 weicht die Entwicklung Mendens jedoch sprunghaft ab und verläuft deutlich positiver. Diese Tendenz ändert sich seit 2002, da sich insbesondere die Verläufe Mendens und Nordrhein-Westfalens wieder deutlich annähern. Aber auch im Regierungsbezirk Arnsberg ist die Bevölkerungsentwicklung weniger rückläufig als in Menden.



Bevölkerungsentwicklung 1975-2005 Stadt Menden, Bezirksregierung Arnsberg, Arnsberg 2007

3.4 Arbeitsmarkt

Metallverarbeitung

Wie aus der nachfolgenden Tabelle deutlich wird, besitzt das **verarbeitende Gewerbe** in Menden eine starke Stellung innerhalb der Branchen. Dies spiegelt sich auch in einer relativ niedrigen Frauenbeschäftigung und den vergleichsweise schwach vertretenen Angestelltentätigkeiten wider. Allerdings ist festzuhalten, dass **Handel und Dienstleistungen** - und mit diesen die Frauen - in längerfristiger Betrachtung auf der Gewinnerseite der Beschäftigtenentwicklung stehen. Der tertiäre Sektor legte anteilsmäßig in den vergangenen Jahrzehnten deutlich zu und weist auch bereits die überwiegende Zahl an Beschäftigten auf.[2]

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt *Stand: 30.06.2005*		**14.608**
davon	Männer	8.818
	Frauen	5.790
darunter	Land- und Forstwirtschaft	69
	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erde	231
	Verarbeitendes Gewerbe	6.357
	Energie- und Wasserversorgung	154
	Baugewerbe	848
	Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz usw.	2.367
	Gastgewerbe	230
	Verkehr- und Nachrichtenübermittlung	739
	Kredit- und Versicherungsgewerbe	366
	Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung usw.	851
	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	557
	Erziehung und Unterricht	345
	Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen	1.057
	Erbringung von sonst. öffentl. und persönl. Dienstleistungen	439
	Private Haushalte	16

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Menden, Bundesagentur für Arbeit - Agentur für Arbeit Iserlohn, Arbeitsmarktinformationen, Iserlohn 2005, eigene Darstellung

Die **Arbeitslosenquote** für die Geschäftsstelle Menden der Agentur für Arbeit Iserlohn, die die Städte Menden und Balve umfasst, betrug im Mittel des Jahres 2006 9,1 % und liegt damit unter dem Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen. Ein regionaler Vergleich kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Geschäftsstelle	Jahresdurchschnitt				Veränderung 2005/2006	
	Arbeitslose 2005	Quote*	Arbeitslose 2006	Quote*	absolut	%
Hauptamt Iserlohn	7.522	11,3	6.781	10,2	-741	-9,9
Altena	1.420	10,4	1.287	9,5	-133	-9,4
Kierspe	2.089	10,8	1.937	10,1	-152	-7,3
Lüdenscheid	5.694	10,2	5.259	9,4	-435	-7,6
Menden	3.590	10,2	3.196	9,1	-394	-11,0
Plettenberg	1.421	7,7	1.304	7,1	-117	-8,2
Werdohl	1.679	10,3	1.438	8,9	-241	-14,4
AA Bezirk Iserlohn	23.443	10,4	21.201	9,4	-2.242	-9,6

Arbeitslosigkeit im Märkischen Kreis, Bundesagentur für Arbeit - Agentur für Arbeit Iserlohn, Kurzstrukturbericht 2006, Iserlohn 2007, S. 6

3.5 Pendlerströme

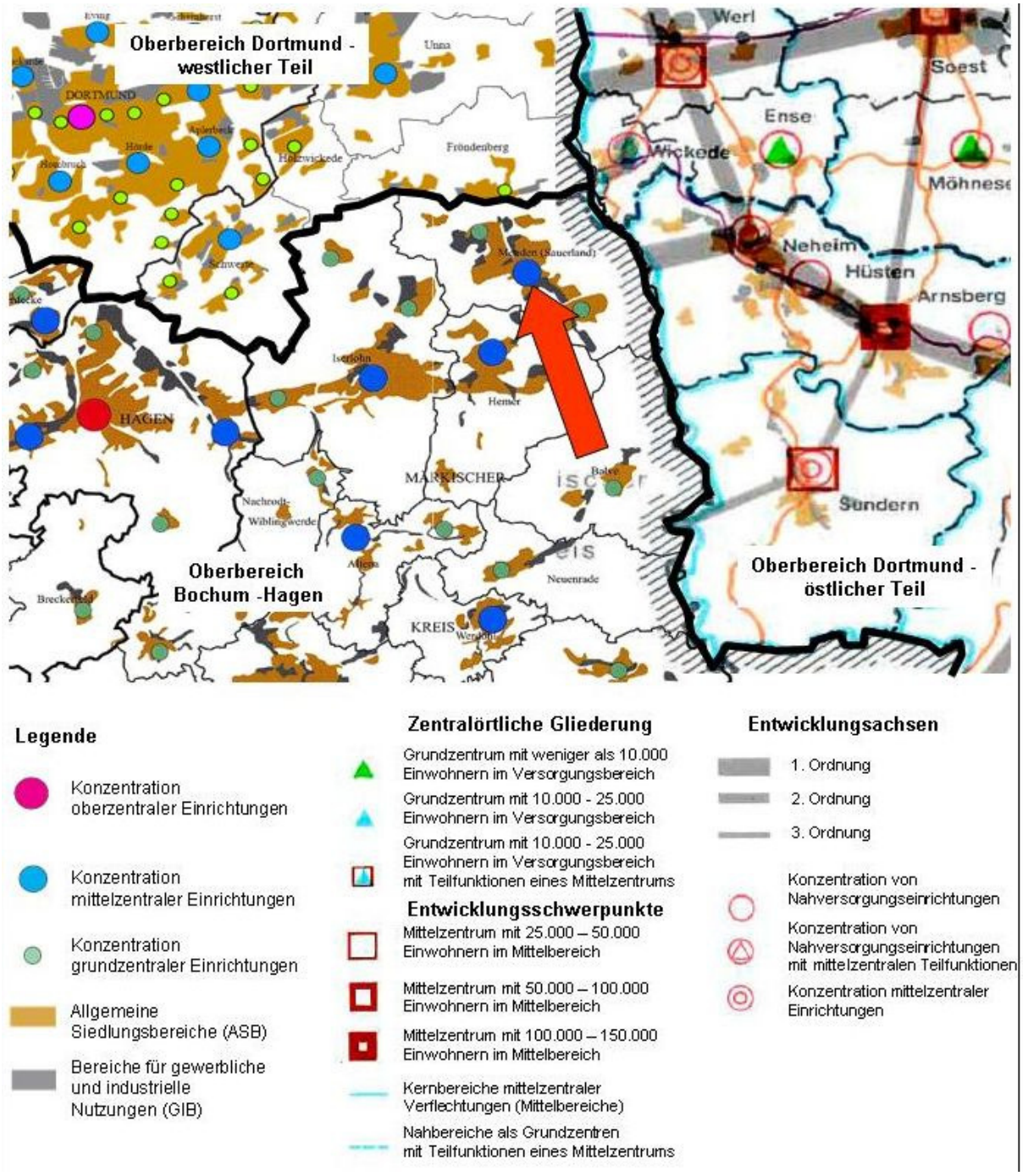
Aus der nachfolgenden Tabelle, die die Pendlerströme aller abhängig Beschäftigten in Menden darstellt, wird deutlich, dass Menden erhebliche **Austauschbeziehungen zu anderen Gemeinden** der Region unterhält. Dabei übersteigt die Zahl der Auspendler mit 8.854 deutlich die Zahl der Einpendler mit 5.692.
Die tatsächliche Zahl der Pendler liegt noch etwas höher, da die Agentur für Arbeit lediglich die abhängig Beschäftigten betrachtet. Hinzu kommen aber noch alle selbstständig Tätigen, deren Zahl jedoch im Vergleich zu den abhängig Beschäftigten gering ist, so dass sie hier nicht betrachtet werden sollen.

Stand: 30.06.2005	**Einpendler nach Menden**	**Auspendler aus Menden**
Altena	32	75
Balve	454	231
Hemer	668	1.667
Iserlohn	938	2.124
Lüdenscheid	28	228
Nachrodt-Wiblingwerde	13	13
Neuenrade	38	97
Plettenberg		57
Werdohl	13	37
übriger Märkischer Kreis	22	30
Dortmund	216	512
Hagen	126	471
Hamm	80	91
Ennepe-Ruhr-Kreis	59	102
Hochsauerlandkreis	567	426
Kreis Olpe	13	28
Kreis Soest	485	546
Kreis Unna	1.486	1.129
übriges NRW	287	628
andere Bundesländer	157	362
Ausland	1	-
nicht zuzuordnen	9	
insgesamt	**5.692**	**8.854**
davon Männer	3.720	5.425
davon Frauen	1.972	3.429

Pendlerströme in Menden, Bundesagentur für Arbeit - Agentur für Arbeit Iserlohn, Arbeitsmarktinformationen, Iserlohn 2005, eigene Darstellung

3.6 Vorgaben der Landesplanung

Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW legt das **regionale Ordnungssystem** des Gebietsentwicklungsplanes die Stadt Menden im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als **Mittelzentrum innerhalb der Ballungsrandzone** fest. Dadurch gilt Menden als Entwicklungsschwerpunkt, in dem die Standortvoraussetzungen für eine bevorzugte Förderung der Konzentration von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen gegeben sind.
Mittelzentren dienen als Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Grundzentren nicht gedeckt werden können. Neben der Grundversorgung umfasst das Angebot der Mittelzentren den periodischen Bedarf (z.B. höhere Schule und Berufsschule, Krankenhaus, Facharzt, Notar, Anwalt, Steuerberater, Kino, kulturelle Angebote).
Das regionale Ordnungskonzept des Gebietsentwicklungsplanes stellt in der Innenstadt Mendens eine Konzentration mittelzentraler Einrichtungen dar. In Lendringsen und in Bösperde ist eine Konzentration grundzentraler Einrichtungen vorgesehen. Diese Grundzentren dienen als unterste Stufe des zentralörtlichen Systems der Deckung der Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich (z.B. Grundschule, Kindergarten, Allgemeinarzt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf).
Die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes entsprechen damit denen des Flächennutzungsplanes der Stadt Menden, der die Bereiche Innenstadt, Lendringsen und Bösperde als **Siedlungsschwerpunkte** darstellt. Auf sie soll gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms die Siedlungsstruktur ausgerichtet werden. Diese Standorte sollen sich für ein räumlich konzentriertes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung sowie des Sports und der Freizeitgestaltung eignen und für die Bevölkerung in angemessener Zeit erreichbar sein.
Über den allgemeinen und den periodischen Bedarf hinausgehende Waren und Dienstleistungen können in den nächstgelegenen **Oberzentren Hagen und Dortmund** gedeckt werden.
Um die Lage Mendens innerhalb des regionalen Ordnungssystems verdeutlichen zu können, wurde die nachfolgende Abbildung erstellt. Da Menden am Schnittpunkt von drei Gebietsentwicklungs- bzw. Regionalplänen liegt, wurden die entsprechenden Teile, die die unmittelbare Umgebung abbilden, zusammengefügt. Hinsichtlich ihrer Darstellungsweise und der verwendeten Planzeichen weichen die drei Pläne jedoch teilweise erheblich voneinander ab, da sie zu unterschiedlichen Zeiten erstellt wurde. Die Legende beinhaltet daher in einigen Fällen für die gleiche Aussage zwei unterschiedliche Planzeichen.
Weiterführende Aussagen zur aktuellen Änderung des Landesentwicklungsprogramms 2007 finden sich in Kapitel 5.4.

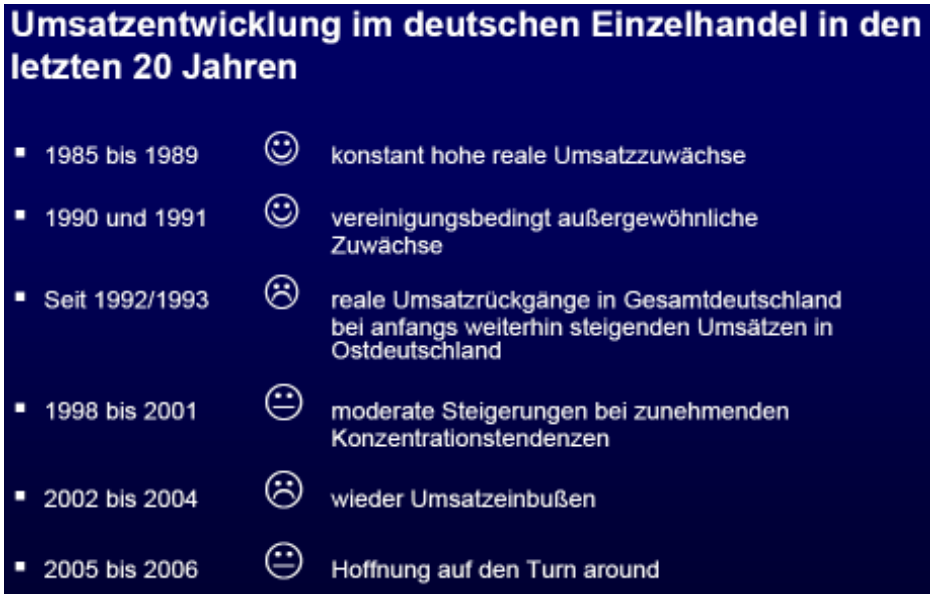


Regionales Ordnungskonzept, Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Arnsberg 2001, Karte 3 / Regionales Ordnungskonzept, Bezirksregierung Arnsberg, Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil, Arnsberg 2004, Karte 3 / Regionales Ordnungskonzept, Bezirksregierung Arnsberg, Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil, Arnsberg 1996, Karte 1, eigene Darstellung

4 Entwicklung im Einzelhandel

4.1 Rahmenbedingungen des Einzelhandels in Deutschland

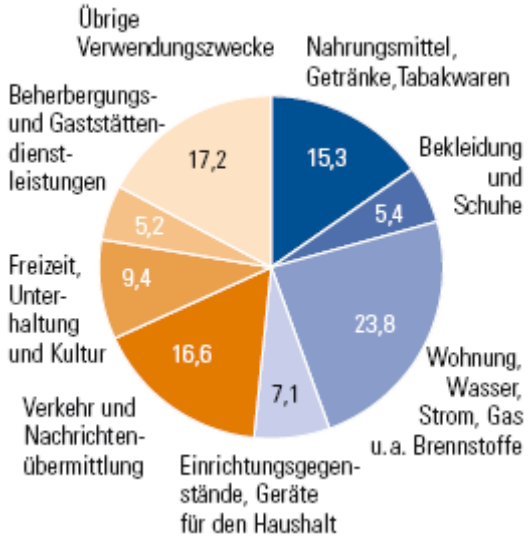
Die Entwicklung des Einzelhandels wird durch gesamtgesellschaftliche Entwicklungen stark beeinflusst. Hierbei spielt auch die Stadtentwicklung eine bedeutende Rolle, da sie die räumliche Ausprägung der wirtschaftlichen Aktivitäten wesentlich mitbestimmt. Prägend für die Entwicklung des Einzelhandels war seit der Mitte der 60er Jahre die zunehmende **Trennung der Funktionen Arbeiten, Versorgen und Wohnen**. Durch die in der Folgezeit immer weiter ansteigende Mobilität großer Bevölkerungsgruppen verloren die gewachsenen Zentren der Städte einen Teil ihrer Bedeutung. Durch die Entstehung von Supermärkten, Verbrauchermärkten und später Fachmärkten „auf der grünen Wiese“ floss zunehmend Kaufkraft aus den Innenstädten in periphere Standorte ab. Durch die **Verbreitung des Internets** wurde seit den 90er Jahren eine neue Form des Handels eingeführt, der weitgehend unabhängig von Ort und Zeit der Kaufentscheidung ist. Als wichtigster Faktor der kommenden Jahre wird die **demographische Entwicklung** betrachtet, die erhebliche Auswirkung auf die Stadtentwicklung und den Einzelhandel haben wird. Die Überalterung der Gesellschaft und in der Folge schrumpfende Städte stellen für beide Bereiche neue Herausforderungen dar. Diesen kann nur durch einen Umbau der bestehenden Infrastruktur begegnet werden.
Der Einzelhandel wird jedoch nicht nur durch diese vergleichsweise langfristigen Entwicklungen beeinflusst, sondern ist auch konjunkturbedingt immer wieder starken **Schwankungen** unterworfen. Die nachfolgende Abbildung stellt die Umsatzentwicklung in den vergangenen 20 Jahren in Deutschland dar:



Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel in den letzten 20 Jahren, Wilhelmus, Gerd, Mittendrin statt nur dabei?, Vortrag im Rahmen der Tagung „Räumliche Steuerung des Einzelhandels“ des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung am 23.10.06 in Essen, S. 4

4.2 Entwicklung auf der Nachfrageseite

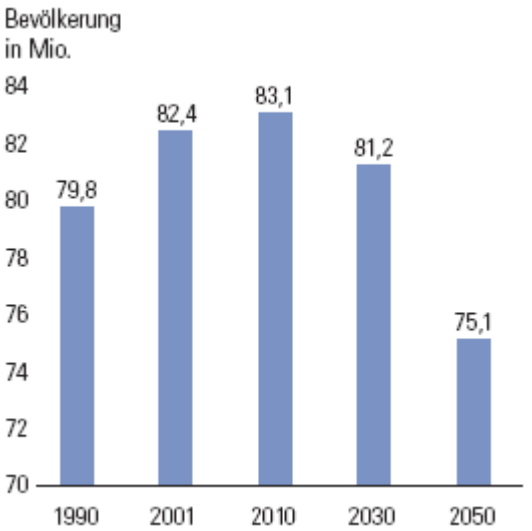
Im Hinblick auf den Einzelhandelsumsatz wird derzeit aufgrund der allgemein guten wirtschaftlichen Entwicklung mit leicht steigenden **Umsatzzahlen** gerechnet, da die Verbraucher ihre Kaufzurückhaltung aufgegeben haben. Ferner ist der lange anhaltende Preisverfall im Handel in vielen Warengruppen zum Stillstand gekommen. Durch diese Gründe stieg im ersten Halbjahr 2006 erstmalig seit sieben Jahren der Non-Food-Umsatz um 1,0 % an.[3]



Konsumausgaben der privaten Haushalte 2005 – Anteile in Prozent, KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Status quo und Perspektiven im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006, Köln 2006, S. 12

Der Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den privaten **Konsumausgaben** sinkt seit vielen Jahren kontinuierlich. So betrugen die Ausgaben für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren nur noch 15,3 % des Einkommens eines privaten Haushalts. Dagegen sind z.B. die Anteile für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe sowie für Verkehr und Nachrichtenübermittlung gestiegen.

Es wird prognostiziert, dass die Entwicklung in Deutschland mittel- bis langfristig so anhält. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Anteil der Single-Haushalte in Deutschland bis 2010 auf ca. 45 % steigen wird. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte beträgt dann ca. 75 %. Ferner wird der Anteil der „jungen Alten“ immer größer, so dass diese Bevölkerungsgruppe zunehmend das Konsumverhalten bestimmt.[4]

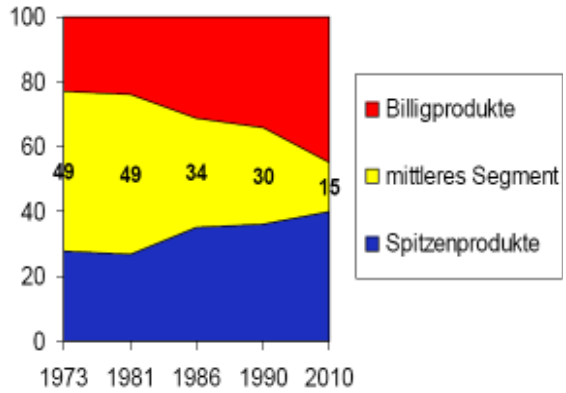


Prognose der Gesamtbevölkerung in Deutschland, KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Trends im Handel 2010, Köln 2006, S. 20

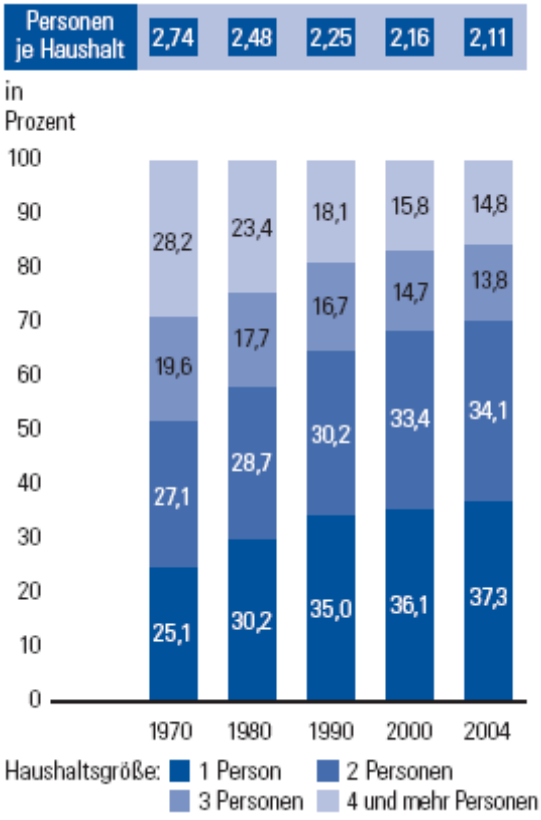
Durch eine **steigende Lebenserwartung** nimmt die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2010 noch leicht zu. Ab 2015 kommt es zu einer spürbaren Abnahme der Einwohner, wenn nicht durch eine gezielte Zuwanderungs- und Familienpolitik gegengesteuert wird. Dies bedeutet, dass der Anteil der unter 20-jährigen, die eine konsumfreudige und trendetablierende Konsumentengruppe darstellen, von 2005 bis 2010 um fast drei Millionen abnimmt.

Die in Nordrhein-Westfalen bereits durchgeführte **Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten** ermöglicht den Einzelhändlern eine flexiblere Anpassung an die Kundenströme. Allerdings wird dies nur vereinzelt in entsprechend frequentierten Lagen zu einem spürbaren Umsatzplus führen. Im Übrigen folgt daraus eher eine Verlagerung von Umsätzen.[5]

Als Trend kann heute vielfach ein gewisser **Purismus** beobachtet werden, bei dem der Verbraucher eher weniger, aber dafür bessere Produkte konsumiert. Zunehmend wird auf ein funktionelles Design, politisch und ökologisch korrekte Herkunft sowie Individualität und Qualität geachtet. Dies macht es Angeboten aus dem mittleren Segment zunehmend schwerer sich am Markt zu behaupten, so dass es zu einer deutlichen **Polarisierung** auf Billigprodukte und Spitzenprodukte kommt. Dieses hybride Einkaufsverhalten verstärkt noch die bereits oben beschriebene Entwicklung zum Nachteil der inhabergeführten Fachgeschäfte und zeigt deutlich den vergrößerten Marktanteil der discountorientierten Geschäfte auf.



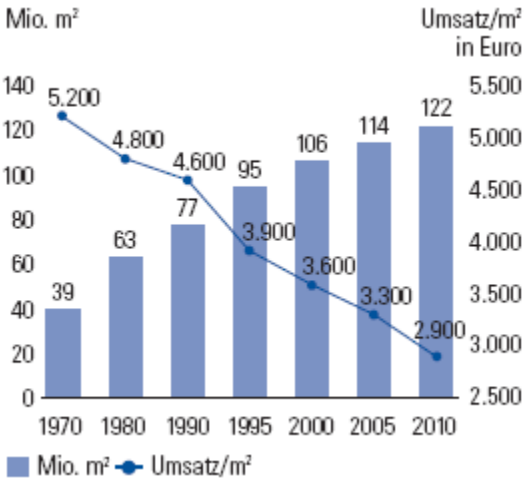
Polarisierung im Konsum, CIMA Stadtmarketing GmbH, Strukturwandel im Einzelhandel. Bonn o.J.



Privathaushalte nach Haushaltsgrößen 1970 - 2004, KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Trends im Handel 2010, Köln 2006, S. 22

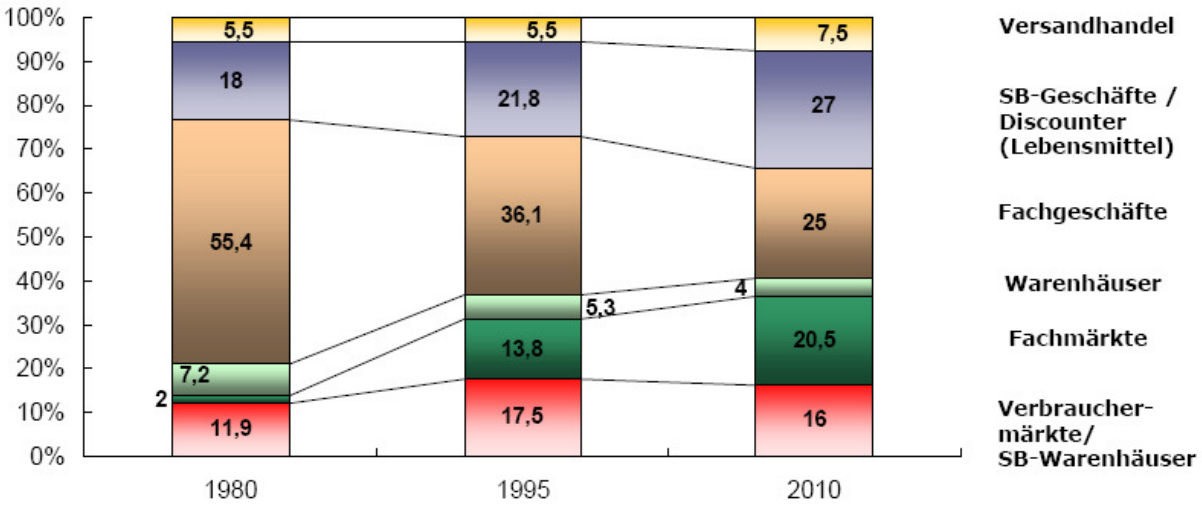
4.3 Entwicklung auf der Angebotsseite

Auf der Angebotsseite wird sich der Trend eines weiteren Flächenzuwachses bei gleichzeitiger **Umsatzstagnation** in nahezu allen Branchen weiter fortsetzen. Dabei wird weiterhin Personal durch Fläche substituiert, so dass die Zahl der Beschäftigten im Einzelhandel leicht abnehmen wird.



Flächen und Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel, KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Trends im Handel 2010, Köln 2006, S. 18

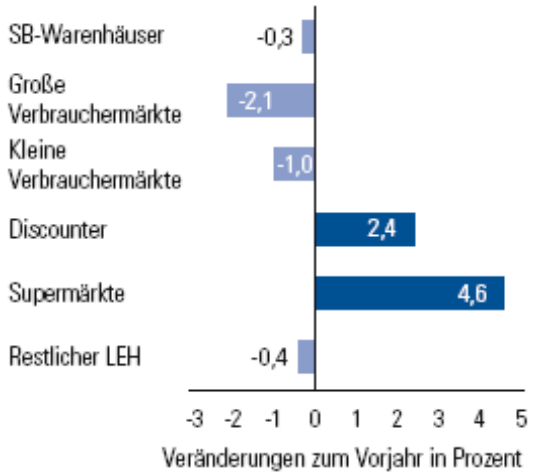
Die Struktur der **Betriebstypen** im Einzelhandel hat sich seit 1980 grundlegend verändert. So nimmt die Bedeutung der inhabergeführten Fachgeschäfte sowie der Warenhäuser immer weiter ab. Hiervon profitieren insbesondere Fachmärkte, die 1980 als Betriebstyp noch kaum vertreten waren. Aber auch Verbrauchermärkte und Discounter haben erheblich an Bedeutung gewonnen. Hier ist der schon oben beschriebene Trend zu größeren Geschäftseinheiten deutlich zu erkennen. Der Versandhandel wird insbesondere durch die verstärkte Nutzung des Internets seinen Marktanteil ausbauen können.



Entwicklung und Prognose der Betriebstypen im Einzelhandel bis 2010, CIMA Stadtmarketing GmbH, Strukturwandel im Einzelhandel, Bonn o.J.

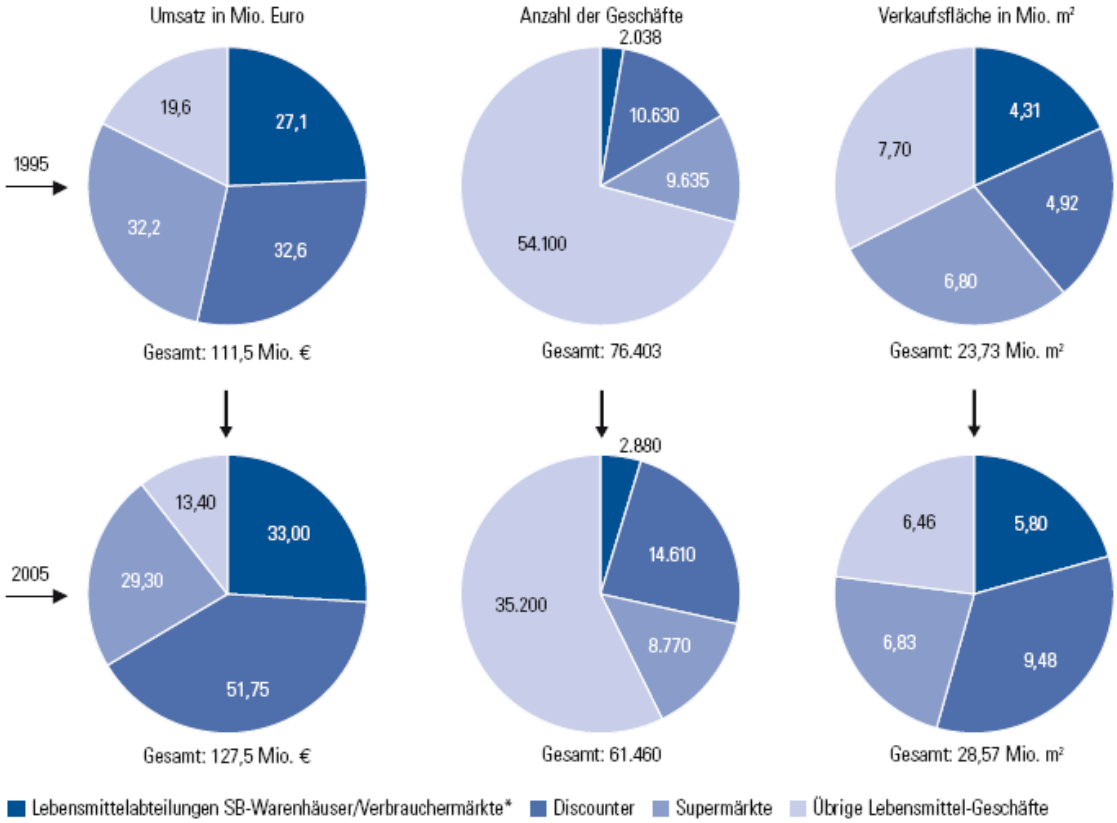
Im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel ist ein erheblicher **Rückgang der Anzahl von Geschäften** in Deutschland festzustellen. Bestanden 1966 noch ca. 150.000 Verkaufsstellen, so sankt diese Zahl bis 2005 auf ca. 60.000, wobei insbesondere kleine nahversorgungsorientierte Läden von den Schließungen betroffen waren. Dies liegt einerseits an dem

intensiven Preiswettbewerb, dem die kleinen Geschäfte nicht standhalten können, und andererseits an der zunehmenden Pkw-Orientierung der Standorte. Auch in diesem Marktsegment ist daher ein deutlicher Strukturwandel zu beobachten gewesen, der die Angebotsformen vom selbstständigen Einzelhändler hin zu Supermärkten, Verbrauchermärkten und Discountern verschoben hat.



Umsatzentwicklungen (flächenbereinigt) Januar bis Mai 2006 nach Vertriebslinien, KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Status quo und Perspektiven im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006, Köln 2006, S. 25

In den kommenden Jahren erscheint der Supermarkt mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und 2.000 m² als der Betriebstyp mit den besten **Wachstumsaussichten** und liegt damit in der Einschätzung noch deutlich vor den Discountern. Seine größten Wettbewerbsvorteile werden in einer den regionalen und lokalen Erfordernissen angepassten Sortimentspolitik gesehen. Insbesondere der selbstständige Supermarktbetreiber kann den individuellen Wünschen seiner Kunden besser gerecht werden als andere Betriebsformen.[6]

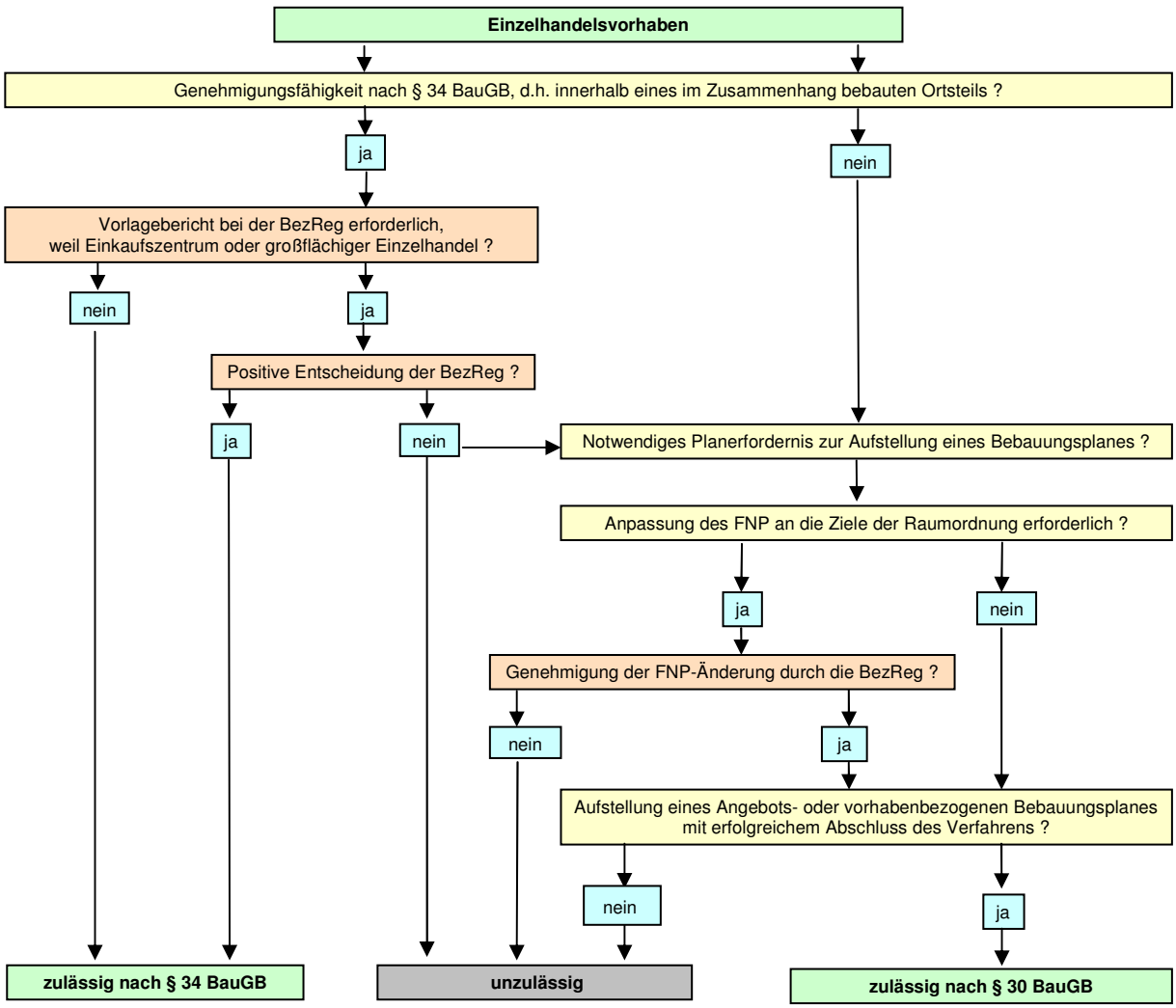


Entwicklung von Umsatz, Anzahl und Verkaufsfläche nach Betriebsformen 1995-2005, KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Status quo und Perspektiven im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006, Köln 2006, S. 19

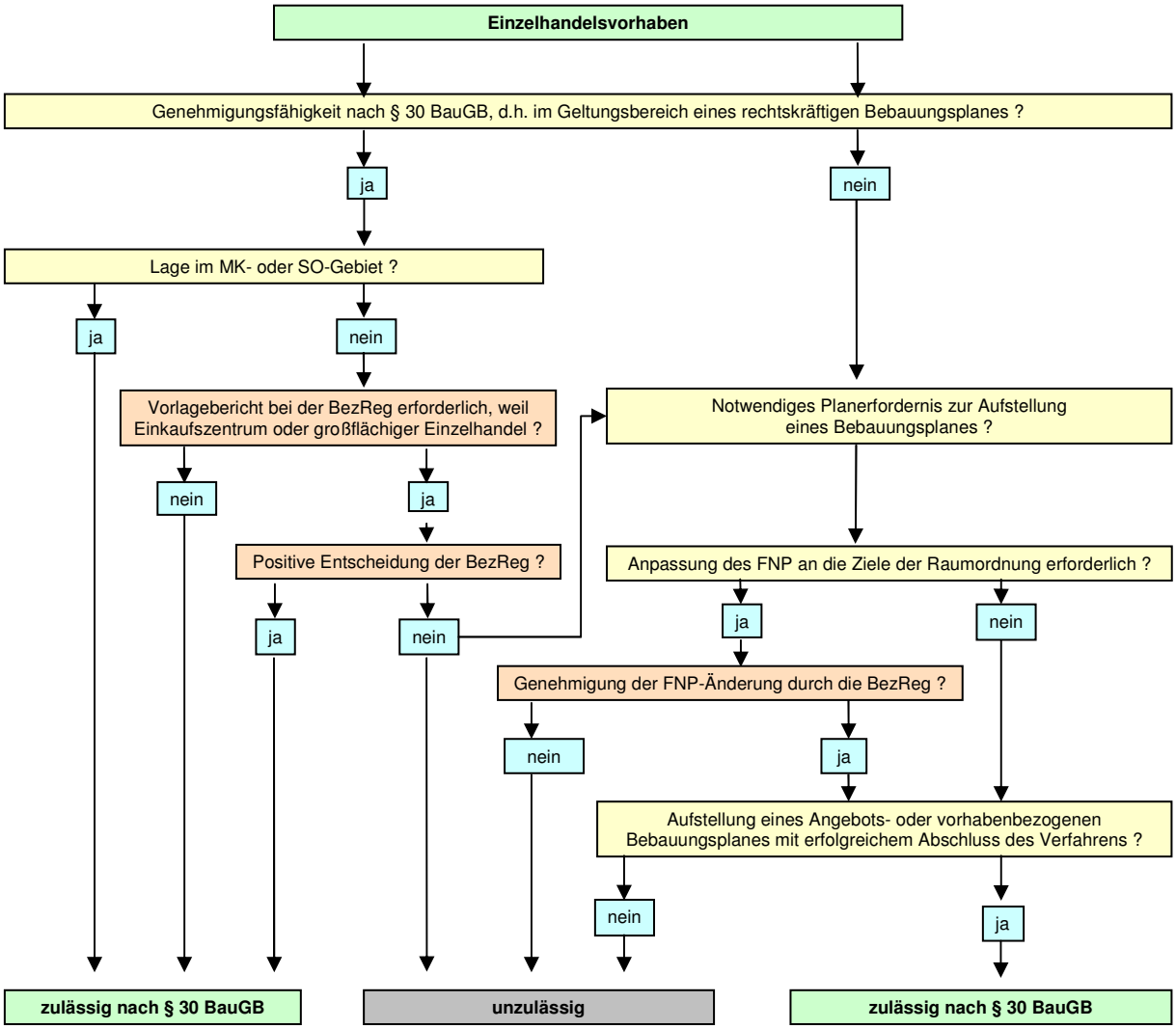
5 Einzelhandel und Planungsrecht

5.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben

Die beiden nachfolgenden Schaubilder verdeutlichen den **Ablauf des Genehmigungsverfahrens** für die Zulassung eines Einzelhandelsvorhabens. Es kann sowohl bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben als auch bei kleineren Geschäften z.B. in der Innenstadt angewendet werden.
In zwei getrennten Darstellungen werden hier die unterschiedlichen Wege bei der planungsrechtlichen Beurteilung nach **§ 34 BauGB** (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) oder **§ 30 BauGB** (Bebauungsplan) deutlich. Ob es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan oder um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist im Rahmen dieses Schaubildes unerheblich.



Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben nach § 34 BauGB, eigene Darstellung



Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben nach § 30 BauGB, eigene Darstellung

Eine Berücksichtigung des **§ 35 BauGB** (Außenbereich) erfolgt nicht, da dort Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich unzulässig sind. Die gelegentlich anzutreffenden Hofläden sind im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung privilegiert.

5.2 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Die planungsrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bieten in gewissem Umfang Möglichkeiten zur **Steuerung von Einzelhandelsnutzungen**. In den folgenden Kapiteln werden diese differenziert nach den Grundlagen der planungsrechtlichen Zulässigkeit dargestellt.

5.2.1 Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Hier können jedoch besondere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden, die es bei entsprechender städtebaulicher Konzeption ermöglichen, innerhalb des Geltungsbereichs Einzelhandelsnutzungen generell oder in bestimmten Unterarten auszuschließen.
Zunächst müssen entsprechend den rechtlichen Vorgaben der BauNVO zwei Typen des Einzelhandels unterschieden werden. Dies ist einerseits der **kleinflächige Einzelhandel** unterhalb einer Geschossfläche von 1.200 m², die gemäß neuester Rechtsprechung einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² entspricht. Dieser kleinflächige Einzelhandel ist in Kleinsiedlungsgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten als Laden, in Dorf-, Misch- und Kerngebieten als Einzelhandelsbetrieb sowie in Gewerbe- und Industriegebieten als sonstiger Gewerbebetrieb zulässig.
Der **großflächige Einzelhandel**, der über eine Geschossfläche von 1.200 m² und damit über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² hinausgeht, ist ausschließlich in Kerngebieten oder in für ihn festgesetzten Sondergebieten realisierbar. In den anderen Baugebieten der BauNVO ist er unzulässig.
Grundsätzlich ist über entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan der vollständige **Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen** als eigenständige Nutzungsart möglich. Hierzu bedarf es jedoch einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Dies kann z.B. der Vorbehalt eines Plangebietes für die Nutzung durch produzierendes Gewerbe sein. Allerdings erfordert dann eine solche Rechtfertigung auch den Ausschluss weiterer Nutzungen, so dass der Vorbehalt auch tatsächlich realisiert werden kann.
Eine weitere Möglichkeit ist der **sortimentsspezifische Einzelhandelssausschluss**, durch den entsprechend ihrer Anlagentypik bestimmte Unterarten von Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Zulässig ist dann z.B. nur noch der Einzelhandel mit bestimmten Hauptsortimenten. Dies kann auch dann sinnvoll sein, wenn ein Einzelhandel im Zusammenhang mit produzierenden Betrieben erlaubt werden soll. Im Gegensatz dazu ist die Verkaufsfläche zur Konkretisierung des Anlagentyps nicht geeignet, da lediglich durch eine Beschränkung der Verkaufsfläche ein bestimmter Anlagentyp nicht zutreffend gekennzeichnet werden kann. Dies gilt auch für den Begriff „zentrenrelevant“, der alleine nicht den Bestimmtheitsanforderungen eines Bebauungsplans genügt. Die wegen ihrer Zentrenrelevanz auszuschließenden Sortimente müssen in der textlichen Festsetzung konkret benannt werden.
Jede Planungsentscheidung, die eine Gemeinde in der Form eines Bebauungsplanes trifft, muss städtebaulich begründet sein. Für die **Feinsteuerung** von zulässigen Einzelhandelsnutzungen reicht dies jedoch nicht aus. Hierfür sind besondere städtebauliche Gründe erforderlich. Dazu zählt z.B. die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Hinblick auf eine Schwächung der Innenstadt. Auch die Erhaltung und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktionen der Innenstadt bzw. anderer Versorgungsbereiche sind in der

Rechtsprechung als besondere städtebauliche Gründe anerkannt worden. Die Schädigung muss aber anhand der konkreten Einzelhandelssituation in der Gemeinde belegt werden. Dies erfordert eine individuelle Betrachtung der örtlichen Situation auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept oder sonstige städtebauliche Planung sowohl bei der Aufstellung von Bauleitplänen als auch im Rahmen des § 34 BauGB zu berücksichtigen ist.[7]

5.2.2 Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind zusätzlich zu einer gesicherten Erschließung **drei Sachverhalte** zu unterscheiden:

- Ist die nähere Umgebung uneinheitlich strukturiert und keinem Baugebiet der BauNVO zuzuordnen, erfolgt eine Beurteilung nach **§ 34 Abs. 1 BauGB**. Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- Wenn die nähere Umgebung einem Baugebiet der BauNVO vergleichbar ist, erfolgt in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung eine Beurteilung nach **§ 34 Abs. 2 BauGB**, in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach § 34 Abs. 1 BauGB.
- Liegt ein **einfacher Bebauungsplan** vor, erfolgt eine Beurteilung zunächst nach dessen Festsetzungen und im Übrigen nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB.

Allen Sachverhalten ist gemeinsam, dass es sich stets um eine **Einzelfallprüfung** handelt. Erst bei Vorliegen eines konkreten Antrages beginnt die Ermittlung eines Rahmens zur Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit. Aufgrund fehlender Vorgaben durch die Bauleitplanung kann die Zulassungsbehörde nur reagieren. Es besteht jedoch die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen bzw. des Erlasses einer Veränderungssperre, um eine Bauleitplanung durchzuführen.

5.2.3 Im Außenbereich

Wie im unbeplanten Innenbereich so ist auch im Außenbereich jedes Vorhaben einer **Einzelfallprüfung** zu unterziehen. Allerdings zählen Einzelhandelsbetriebe nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben und sind damit grundsätzlich unzulässig. Eine Zulässigkeit kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes hergestellt werden.

5.3 Steuerungsmöglichkeiten durch die Novellierung des BauGB 2007

Bereits im Rahmen der Novellierung des BauGB 2004 wurde der § 34 Abs. 3 BauGB eingefügt, der festlegt, dass von Vorhaben **keine schädlichen Auswirkungen** auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Durch diese Regelung werden die **Fernwirkungen** von Einzelhandelsvorhaben stärker berücksichtigt. Für die Nachbarkommunen wurde damit ein Abwehrrecht geschaffen, da ihnen ein Klagerecht gegen die Baugenehmigung eingeräumt wird. Insbesondere besteht hierdurch aber die Möglichkeit, städtebaulich nachteilige Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplans zu verhindern. Diese Regelung gilt als eigenständiges Kriterium für eine Unzulässigkeit von Vorhaben und bezieht sich nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe.
In der praktischen Anwendung hat sich jedoch herausgestellt, dass die Ablehnung eines konkreten Vorhabens wegen zu erwartender schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer detaillierten Begründung im Einzelgenehmigungsverfahren bedarf. Innerhalb der hier zu beachtenden kurzen Fristen ist dies jedoch häufig mit großen Schwierigkeiten verbunden. Daher hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des BauGB 2007 mit dem § 9 Abs. 2a BauGB ein neues Planungsinstrument zum **Schutz zentraler Versorgungsbereiche** geschaffen. Durch einen einfachen Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Ohne Festsetzung eines Gebietstyps zur Art der baulichen Nutzung können somit im nicht beplanten Innenbereich gezielt Vorgaben über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und dadurch insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.
Während die Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB einen bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereich als Schutzobjekt voraussetzt, reicht im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB auch ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält. Die Neuregelung geht insoweit deutlich über den alten Anwendungsbereich hinaus und kann als ausdrückliche **Empfehlung des Gesetzgebers** an die Gemeinden verstanden werden, solche städtebaulichen Konzepte zu erarbeiten und sie zur Grundlage ihrer städtebaulichen Planung zu machen.[8]

5.4 Änderung des Landesentwicklungsprogramms 2007

Der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen hat in seiner Sitzung am 13.06.2007 eine Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) verabschiedet, wodurch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben künftig gezielt gesteuert werden soll. Zielsetzung des Gesetzes ist die **Sicherung der Innenstadtzentren und der wohnungsnahen Versorgung** der Bevölkerung.

Kerngebiete und Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe dürfen demnach nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Dabei sollen sich die in ihnen zulässigen Nutzungen in Art und Umfang nach der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt, ausrichten.

Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² können nicht mehr in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern ausgewiesen werden.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit **zentrenrelevantem Warensortiment** dürfen nur noch in den Haupt- oder Nebenzentren angesiedelt werden, die ein vielfältiges Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten aufweisen, die städtebaulich integriert sind und eine gute Anbindung an den ÖPNV aufweisen.

Dagegen dürfen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit **nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.

Im Rahmen von regionalen Einzelhandelskonzepten ist jedoch eine Abweichung von den soeben genannten Vorschriften zulässig, so dass im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit eine flexiblere Handhabung des Gesetzes ermöglicht wird. **Regionale Einzelhandelskonzepte** müssen das Gebiet von mindestens drei benachbarten kommunalen Partnern, zu denen kreisfreie Städte oder Kreise gehören, umfassen. Zudem müssen in dem Einzelhandelskonzept Angaben über städtebauliche Leitlinien, abgegrenzte Standorte für eine zentrenverträgliche Entwicklung des Einzelhandels sowie konkrete und begründete Festlegungen des Standorts und der Verkaufsfläche enthalten sein.[9]

6 Bestandsanalyse der Nachfragesituation

6.1 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Menden

Unter dem einzelhandelsrelevanten Einzugsgebiet wird der Raum verstanden, in dem die Verbraucher sich überwiegend zum Einkauf nach Menden orientieren. Zur **Abgrenzung des Einzugsgebietes** des Einzelhandels in Menden sind die nachfolgenden Faktoren ausschlaggebend:

- Topographie
- Siedlungsstruktur
- Verkehrserschließung
- Übergemeindliche Wettbewerbsstruktur
- Pendlerbewegungen

Das Einzugsgebiet besteht in diesem Fall aus drei Bereichen:

- Eigenes Gemeindegebiet
- Nahbereich, in dem die Einkaufsorientierung primär auf Menden ausgerichtet ist
- Mittlerer Verflechtungsbereich, in dem die Einkaufsorientierung auf Menden eine hohe Relevanz besitzt, aber nicht den bedeutensten Einkaufsort darstellt

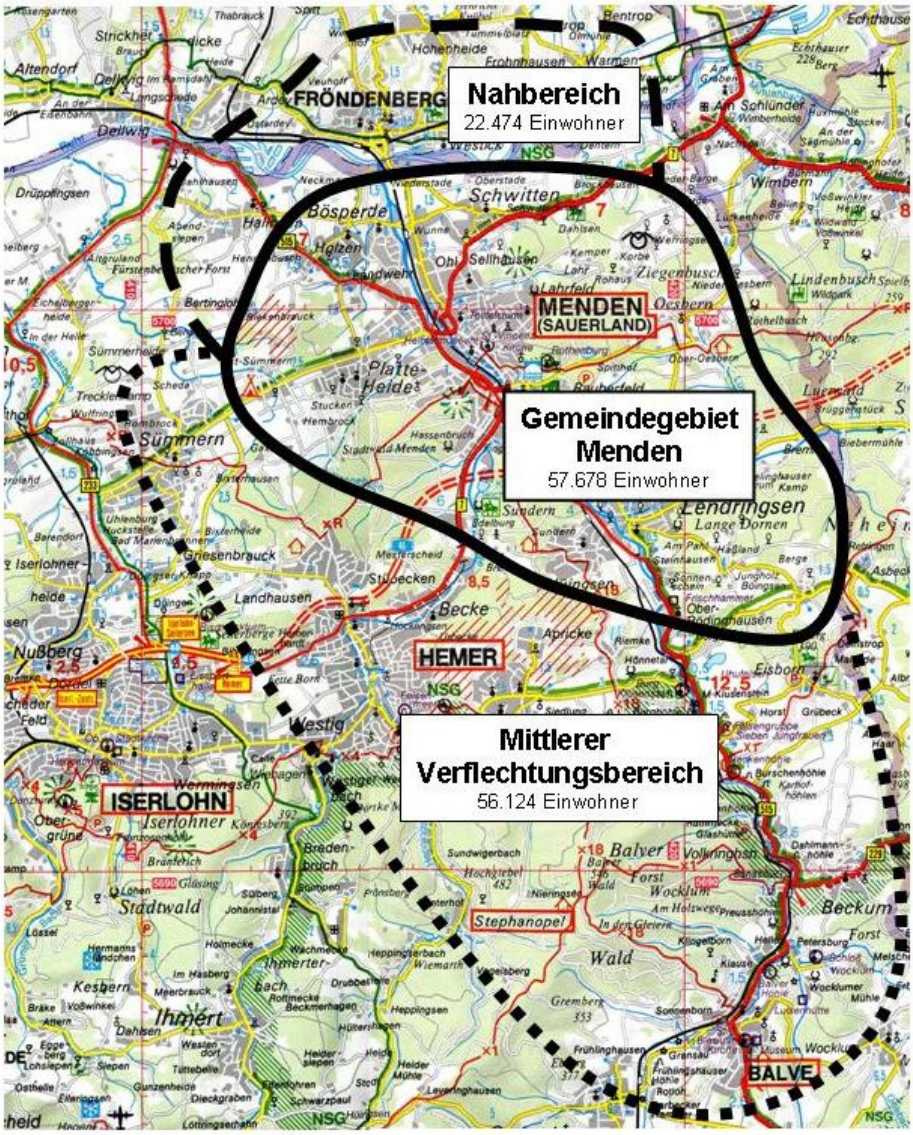
Unter Bezug auf die Ergebnisse der Gutachten von ISH und GMA können neben dem eigenen Stadtgebiet auch Fröndenberg, Balve, Hemer sowie der Stadtteil Sümmern der Stadt Iserlohn als Einzugsgebiet des Einzelhandels in Menden festgelegt werden. Die **Differenzierung** in den Nahbereich und den mittleren Verflechtungsbereich wird in der folgenden Tabelle dargestellt:

Bereich	Betroffenes Stadtgebiet	Einwohner 2007 ohne NWS
Eigenes Gemeindegebiet	Menden	57.678
Nahbereich	Fröndenberg	22.472
Mittlerer Verflechtungsbereich	Balve	12.312
	Hemer	36.931
	Iserlohn, Stadtteil Sümmern	6.881
Gesamtes Einzugsgebiet		**136.274**

Einzugsgebiet des Einzelhandels in Menden, eigene Darstellung

In der folgenden Abbildung ist das Einzugsgebiet des Einzelhandels in Menden graphisch dargestellt. Hierbei fällt auf, dass der Einzugsbereich nach Norden, Westen und Süden z.T. deutlich über die Stadtgrenzen Mendens hinausreicht. Dies trifft jedoch nicht auf die östliche

Richtung zu. Der Luerwald bildet hier eine stark ausgeprägte Barriere, so dass **keine zusammenhängende Siedlungsstruktur** mehr gegeben ist. Die übergemeindliche Wettbewerbsstruktur sorgt darüber hinaus dafür, dass sich die weit überwiegende Zahl der Verbraucher in der Gemeinde Wickede sowie in den Arnsberger Stadtteilen Holzen und Vosswinkel trotz einer vergleichsweise geringen Entfernung und einer guten Verkehrsanbindung nach Menden eher zum Mittelzentrum Arnsberg orientiert.



Einzugsgebiet des Einzelhandels in Menden, eigene Darstellung

6.2 Kaufkraft

Als Kaufkraft der Verbraucherhaushalte wird das in privaten Haushalten **für Konsumzwecke verfügbare Einkommen** bezeichnet, also derjenige Betrag, der pro Haushalt vom Einkom-

men verbleibt, nachdem alle regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen (z.B. Wohnungsmieten, Kreditraten, Versicherungsprämien) bedient wurden.
Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stellt einen besonders aussagefähigen **Indikator für den monetären Wohlstand** der Bevölkerung dar und ist als der Betrag zu verstehen, der den in einer bestimmten Region lebenden Menschen für Konsumzwecke oder zur Ersparnisbildung zur Verfügung steht. Das verfügbare Einkommen ergibt sich aus den empfangenen Primäreinkommen nach Abzug der geleisteten laufenden Transfers und nach Hinzufügung der empfangenen laufenden Transfers.
Bei der **Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentials** wird der Erwerb von Dienstleistungen nicht berücksichtigt, so dass ausschließlich Warenkäufe privater Haushalte in die Berechnung eingehen. Dabei findet keine Unterscheidung zwischen Warenkäufen in Ladengeschäften (Einzelhandel i.e.S.) und in Nichtladengeschäften (z.B. Versandhandel) statt.
Die GMA hat auf der Grundlage von Angaben des Statistischen Bundesamtes und diverser Verbände die Pro-Kopf-Ausgaben pro Jahr ohne Berücksichtigung regionaler Kaufkraftunterschiede ermittelt. Sie betragen derzeit 5.196 €, wobei Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc nicht in die Berechnung eingehen.[10]

6.3 Kaufkraftkennziffer

Um die Kaufkraft zu ermitteln, müssen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben um die regionalen Kaufkraftunterschiede bereinigt werden. Hierzu gibt die Kaufkraftkennziffer einer Region das **Kaufkraftniveau pro Einwohner** im Vergleich dieser Region zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Region in Deutschland z. B. 84, so liegt er leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts – die Einwohner in dieser Region verfügen dann im Mittel nur über 84 Prozent der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft.
Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) berechnet auf Basis der Lohn- und Einkommensstatistiken das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für Städte, Gemeinden und Kreise bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im gesamten Bundesgebiet. Dabei wurden im Einzugsgebiet des Mendener Einzelhandels folgende Kaufkraftkennziffern ermittelt:

Stadt	Kaufkraftkennziffer
Menden	102,0
Fröndenberg	105,1
Balve	104,3
Hemer	101,6
Iserlohn	103,6

Die Stadt Menden weist mit einem Kaufkraftkoeffizienten von 102,0 bezogen auf den Bundesdurchschnitt ein leicht **überdurchschnittliches Kaufkraftniveau** auf. Sie liegt damit geringfügig besser als Hemer, aber etwas schlechter als Fröndenberg, Balve und Iserlohn.[11]

6.4 Kaufkraftpotential nach Sortimenten

Von der GMA wurde das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet des Mendener Einzelhandels berechnet. Dabei wurden Differenzierungen sowohl im Hinblick auf die unter 6.1 ermittelten Einzugsbereiche als auch auf die Sortimente/Warengruppen vorgenommen. Unberücksichtigt bleiben hierbei der Erwerb von Brennstoffen, Kraftfahrzeugen und ähnlichen Gütern.

Bereich	Menden	Nahbereich	Mittlerer Verflechtungs-bereich	Gesamtes Einzugsgebiet
Sortiment/Warengruppe	**in Mio. €**			
Lebensmittel, Getränke	82,3	33,0	80,4	195,7
Bäckerhandwerk	9,8	3,9	9,6	23,3
Fleischerhandwerk	11,1	4,5	10,9	26,5
Nahrungs- und Genussmittel	**103,2**	**41,4**	**100,9**	**245,5**
Drogerie-, Parfümeriewaren	11,8	4,7	11,5	28,0
Apotheken-, Sanitätswaren	24,9	10,0	24,3	59,2
Gesundheit, Körperpflege	**36,7**	**14,7**	**35,8**	**87,2**
Blumen, Pflanzen	4,5	1,8	4,4	10,7
Zoologischer Bedarf	2,1	0,9	2,1	5,1
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	**6,6**	**2,7**	**6,5**	**15,8**
Bücher, Zeitschriften	6,2	2,5	6,0	14,7
Papier-, Büro-, Schreibwaren	6,7	2,7	6,5	15,9
Spielwaren	3,1	1,2	3,1	7,4
Bücher, PBS, Spielwaren	**16,0**	**6,4**	**15,6**	**38,0**
Damenbekleidung	12,7	5,1	12,4	30,2
Herrenbekleidung	6,1	2,5	6,0	14,6
Kinderbekleidung	1,7	0,6	1,6	3,9

Wäsche, Kurzwaren	7,1	2,8	7,0	16,9
Schuhe	7,5	3,0	7,3	17,8
Lederwaren	1,5	0,6	1,5	3,6
Sportartikel	4,1	1,7	4,0	9,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	**40,7**	**16,3**	**39,8**	**96,8**
Elektrogroßgeräte	5,3	2,1	5,2	12,6
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör	2,6	1,1	2,6	6,3
Unterhaltungselektronik	6,8	2,7	6,6	16,1
Ton-, Bildträger	3,5	1,4	3,5	8,4
Computer, Telekommunikation	6,2	2,5	6,0	14,7
Elektrowaren	**24,4**	**9,8**	**23,9**	**58,1**
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	6,0	2,4	5,9	14,3
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	17,9	7,3	17,5	42,7
Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke	8,5	3,4	8,3	20,2
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen	5,6	2,2	5,5	13,3
Hausrat, Möbel, Einrichtung	**38,0**	**15,3**	**37,2**	**90,5**
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	17,1	6,9	16,6	40,6
Foto	2,2	0,9	2,2	5,3
Optik	2,8	1,1	2,7	6,6
Uhren, Schmuck	3,3	1,3	3,2	7,8
Autozubehör	7,1	2,8	6,9	16,8
Sportgeräte	3,2	1,3	3,2	7,7
Sonstige Einzelhandelswaren	4,4	1,8	4,3	10,5
Sonstiger Einzelhandel	**40,1**	**16,1**	**39,1**	**95,3**
Konsumgüter	202,5	81,3	197,9	481,7
Gesamte Einzelhandelswaren	**305,7**	**122,7**	**298,8**	**727,2**

Kaufkraftpotential nach Sortimenten, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 6-7, eigene Darstellung

Das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential, das aus dem unter 6.1 ermittelten einzelhandelsrelevanten Einzugsgebiet stammt und in Menden wirksam wird, beträgt 727,2 Mio. €. Davon stammen 305,7 Mio. € (42 %) aus Menden selbst und 421,5 Mio. € (58 %) aus dem übergemeindlichen Einzugsgebiet. Das externe Kaufkraftpotential übersteigt damit das eigene Kaufkraftpotential Mendens um 115,8 Mio. €.
Insgesamt entfällt rund ein Drittel des Kaufkraftpotentials auf Nahrungs- und Genussmittel, die übrigen zwei Drittel auf Konsumgüter. Dieser Anteil bleibt in allen Bereichen des Einzugsgebiets gleich.

6.5 Kaufkraftpotential nach Ortsteilen

Aufgrund der erheblichen Differenzen in der Besiedlungsdichte schwankt das Kaufkraftpotential in den insgesamt 24 Mendener Ortsteilen sehr deutlich.

Sortiment	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit, Körperpflege	Blumen, Pfl., zoolog. Bedarf	Bücher, PBS, Spielwaren	Bekleidung, Schuhe, Sport	Elektrowaren	Hausr., Möbel, Einrichtung	Sonstiger Einzelhandel	ges.
Ortsteil	**in Mio. €**								
Halingen	3,4	1,2	0,2	0,5	1,3	0,8	1,3	1,3	10,0
Bösperde	5,4	1,9	0,3	0,8	2,1	1,3	2,0	2,1	15,9
Bösperde Holzen	4,8	1,7	0,3	0,7	1,9	1,1	1,8	1,9	14,2
Schwitten	4,5	1,6	0,3	0,7	1,8	1,1	1,7	1,8	13,5
Brockh. Barge/Werr.	0,8	0,3	0,1	0,1	0,3	0,2	0,3	0,3	2,4
Oesbern	1,0	0,4	0,1	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	3,1
Menden-Mitte	11,1	3,9	0,7	1,7	4,3	2,6	4,1	4,3	32,7
Menden-Nord	6,2	2,2	0,4	1,0	2,4	1,5	2,3	2,4	18,4
Landwehr	2,1	0,8	0,1	0,3	0,8	0,5	0,8	0,8	6,2
Am Papenbusch	9,9	3,5	0,7	1,5	3,9	2,3	3,7	3,8	29,3
Platte Heide	11,0	3,9	0,7	1,7	4,3	2,6	4,0	4,2	32,4
Liethen	4,2	1,5	0,3	0,7	1,7	1,0	1,5	1,6	12,5
Rauherfeld	2,0	0,7	0,1	0,3	0,8	0,5	0,7	0,7	5,8
Lahrfeld	4,0	1,4	0,3	0,6	1,6	0,9	1,4	1,6	11,8
Obsthof/Horl. Oese	5,7	2,0	0,4	0,9	2,2	1,3	2,1	2,2	16,8
Heimkerweg	1,9	0,7	0,1	0,3	0,8	0,5	0,7	0,7	5,7
Ostsümmern	0,4	0,1	unter 0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	1,2
Lendringsen-Mitte	14,5	5,1	0,9	2,2	5,7	3,4	5,3	5,7	42,8
Hüingsen	5,0	1,8	0,3	0,8	2,0	1,2	1,8	2,0	14,9
Berkenhofskamp	3,5	1,3	0,2	0,6	1,4	0,8	1,3	1,4	10,5
Lürbke	0,2	0,1	unter 0,1	unter 0,1	0,1	unter 0,1	0,1	0,1	0,6
Oberrödinghausen	1,1	0,4	0,1	0,2	0,5	0,3	0,4	0,4	3,4
Asbeck	0,3	0,1	unter 0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,9
Böingsen	0,2	0,1	unter 0,1	unter 0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,7
Gesamt:	**103,2**	**36,7**	**6,6**	**16,0**	**40,7**	**24,4**	**38,0**	**40,1**	**305,7**

Kaufkraftpotential nach Ortsteilen, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 8, eigene Darstellung

Aus den Ergebnissen wird deutlich, dass in vielen Mendener Ortsteilen **kein ausreichendes Kaufkraftpotential** besteht, um durch die Ansiedlung von Geschäften den eigenen Bedarf vor Ort decken zu können. Dies trifft natürlich insbesondere auf Ortsteile wie z.B. Barge, Oesbern, Ostsümmern, Lürbke, Asbeck oder Böingsen zu, die eher ländlich geprägt sind und keine ausreichende Tragfähigkeit für den klassischen Einzelhandel aufweisen. Hier kommen ggf. alternative Betriebsformen für die Versorgung der Bevölkerung in Betracht, die unter 12.5 näher erläutert werden.
Das **größte Kaufkraftpotential** findet sich im Ortsteil Lendringsen, in dem ca. 14 % der gesamten Mendener Kaufkraft konzentriert ist. Danach folgen die Ortsteile Menden-Mitte (ca. 11%), Platte Heide (ca. 11 %) und Am Papenbusch (ca. 10 %).

6.6 Umsatzleistung

Zur Ermittlung der Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe diente die Einschätzung durchschnittlicher Betriebskennziffern wie z.B. Flächenproduktivitätswerte. Diesen wurden Erfahrungswerte, die die GMA in Befragungen des Einzelhandels gewonnen hat, zugrunde gelegt.

Sortiment	Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Umsatz in %
1 Nahrungs- und Genussmittel	a Lebensmittel, Getränke	96,4	33,4
	b Bäckerhandwerk	10,8	3,8
	c Fleischerhandwerk	9,3	3,2
		116,5	**40,4**
2 Gesundheit, Körperpflege	a Drogerie-, Parfümeriewaren	16,3	5,7
	b Apotheken-, Sanitätswaren	22,3	7,7
		38,6	**13,4**
3 Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	a Blumen, Pflanzen	4,5	1,5
	b zoologischer Bedarf	2,5	0,9
		7,0	**2,4**
4 Bücher, PBS, Spielwaren	a Bücher, Zeitschriften	6,7	2,3
	b Papier-, Büro-, Schreibwaren	2,5	0,9
	c Spielwaren	2,8	1,0
		12,0	**4,2**
5 Bekleidung, Schuhe, Sport	a Damenbekleidung	11,9	4,1
	b Herrenbekleidung	5,6	2,0
	c Kinderbekleidung	2,2	0,8
	d Wäsche, Kurzwaren	4,9	1,7
	e Schuhe	5,7	2,0
	f Lederwaren	0,6	0,2
	g Sportartikel	3,0	1,0
		33,9	**11,8**

6 Elektrowaren	a	Elektrogroßgeräte	5,1	1,8
	b	Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör	2,6	0,9
	c	Unterhaltungselektronik	7,0	2,4
	d	Ton-, Bildträger	2,1	0,7
	e	Computer, Telekommunikation	3,9	1,4
			20,7	**7,2**
7 Hausrat, Möbel, Einrichtung	a	Haushaltswaren, Glas, Porzellan	6,0	2,1
	b	Keramik, Geschenkartikel		
	c	Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	3,4	1,2
	d	Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke	8,9	3,1
	e	Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen	3,8	1,3
			22.1	**7,7**
8 Sonstiger Einzelhandel	a	Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	18,8	6,5
	b	Foto	0,7	0,3
	c	Optik	3,2	1,1
	d	Uhren, Schmuck	2,4	0,8
	e	Autozubehör	4,4	1,5
	f	Sportgeräte	1,8	0,6
	g	Sonstige Einzelhandelswaren	5,9	2,1
			37,2	**12,9**
Gesamt			**288,0**	**100,0**

Umsatzleistung nach Sortimenten, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 9-10, eigene Darstellung

Der **Bruttoumsatz** aller in der Stadt Menden vorhandenen Einzelhandelsbetriebe betrug aktuell 288,0 Mio. €. Davon entfällt mit 40,4 % der weitaus größte Anteil auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Diese wird gefolgt von den Warengruppen Gesundheit, Körperpflege mit 13,4 %, Sonstiger Einzelhandel mit 12,9 % sowie Bekleidung, Schuhe, Sport mit 11,8 %. Der geringste Anteil entfällt mit nur 2,4 % auf die Warengruppe Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf.

6.7 Kaufkraftbewegungen

Als Grundlage für die Berechnung der Kaufkraftbewegungen nach Sortimenten dienen die **Umsatzwerte**, die unter 6.6 ermittelt wurden. Hierbei handelt es sich jedoch um unbereinigte Umsätze. Um die Kaufkraftbindung in Menden feststellen zu können, muss der Umsatz, der mit auswärtigen Kunden erzielt wird, herausgerechnet werden. Ferner muss bei einer sortimentsbezogenen Untersuchung auch eine Bereinigung um sortimentsfremde Umsatzanteile durchgeführt werden, die z.B. durch den Umsatz von Konsumgütern im Nahrungs- und Genussmitteleinzelhandel erfolgt.

	in Mio. €
Unbereinigter Umsatz	ca. 288,0
Umsatz mit auswärtigen Kunden (Kaufkraftzufluss)	- ca. 59,8
Bereinigter Umsatz (Umsatzanteil der Einwohner Mendens)	ca. 228,2

Um die **Kaufkraftbindung** in Menden zu ermitteln, muss dieser bereinigte Umsatz zu der unter 6.4 ermittelten Kaufkraft der Einwohner Mendens ins Verhältnis gesetzt werden:

Bereinigter Umsatz	:	Kaufkraft	=	Kaufkraftbindung
ca. 228,2 Mio. €	:	ca. 305,7 Mio. €	=	ca. 75 %

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass ca. 75 % der Kaufkraft der Einwohner Mendens am Ort gehalten werden kann. Die übrigen 25 % werden in anderen Städten wirksam. Es handelt sich hierbei um einen Betrag von ca. 77,5 Mio. €, der nicht im Mendener Einzelhandel wirksam wird.
Dem gegenüber steht jedoch ein **Kaufkraftzufluss** von 59,8 Mio. €, der durch auswärtige Kunden den Geschäften in Menden zugute kommt. Dies macht einen Anteil von fast 21 % am Gesamtumsatz des Mendener Einzelhandels aus.
Trotzdem übersteigt der **Kaufkraftabfluss** den -zufluss um ca. 17,7 Mio. €. Hieraus kann geschlossen werden, dass Menden lediglich eine geringe übergemeindliche Versorgungsbedeutung besitzt. Dies ist die Folge aus der bereits unter 3.1 und 6.1 beschriebenen Lage in einer Region, in der zahlreiche Ober- und Mittelzentren in geringer Entfernung untereinander konkurrieren.[12]

In der nachfolgenden Tabelle sind die **Kaufkraftbewegungen** nach den einzelnen Warengruppen differenziert dargestellt:

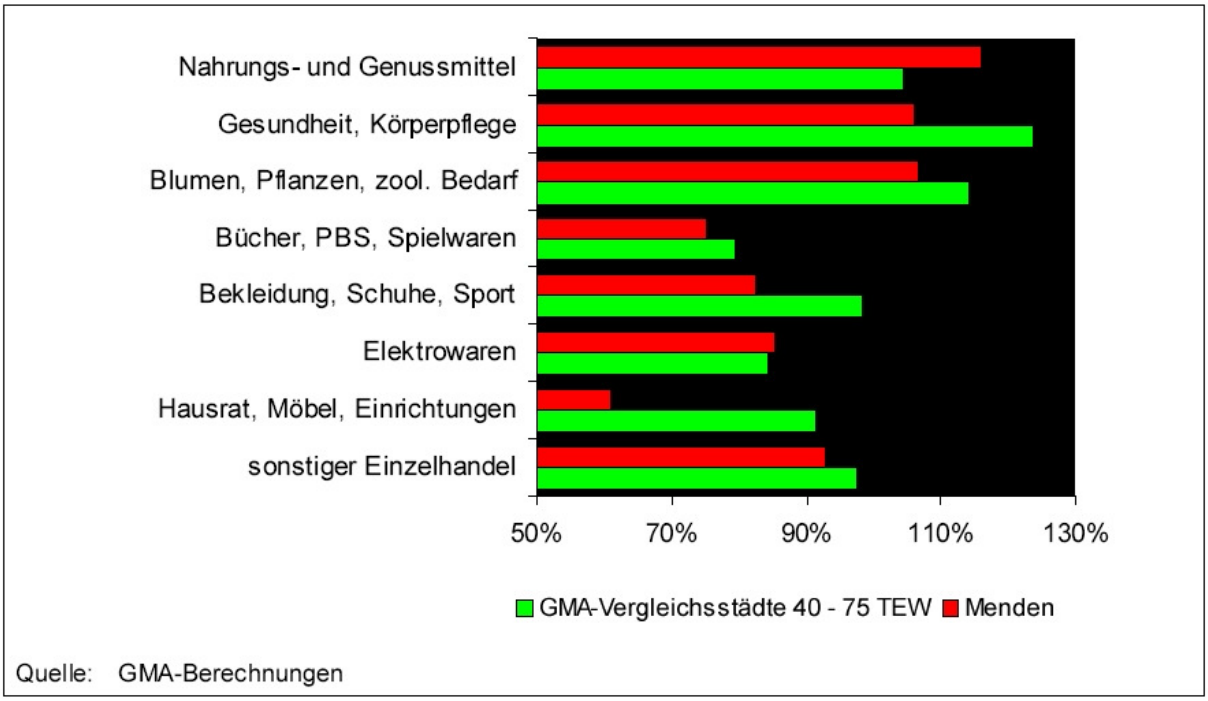
Warengruppe	Kaufkraft in Mio. €		Sortiments-umsatz in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	Kaufkraftbindung in Menden		Kaufkraftzufluss aus Umland		Kaukraft-abfluss in Mio. €
	in Menden	im Umland			in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	**103,2**	**142,3**	**116,5**	**113**	**96,5**	**94**	**20,0**	**14**	**6,7**
Gesundheit, Körperpflege	36,7	50,5	38,6	105	29,3	80	9,3	18	7,4
Blumen, Pflanz., zoolog. Bedarf	6,6	9,2	7,0	106	6,1	92	0,9	10	0,5
Bücher, PBS, Spielwaren	16,0	22,0	12,0	75	9,9	62	2,1	10	6,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	40,7	56,1	33,9	83	21,4	53	12,5	22	19,3
Elektrowaren	24,4	33,7	20,7	85	17,7	73	3,0	9	6,7
Hausrat, Möbel, Einrichtung	38,0	52,5	22,1	58	17,1	45	5,0	10	20,9
Sonstiger Einzelhandel	40,1	55,2	37,2	93	30,2	75	7,0	13	9,9
Konsumgüter	**202,5**	**279,2**	**171,5**	**85**	**131,7**	**65**	**39,8**	**14**	**70,8**
Einzelhandel gesamt	**305,7**	**421,5**	**288,0**	**94**	**228,2**	**75**	**59,8**	**14**	**77,5**

Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 12, eigene Darstellung

Der Tabelle kann entnommen werden, dass die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs mit ca. 80 - 94 % die höchsten **Kaufkraftbindungsquoten** erzielen. Hierzu zählen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf. Mit Kaufkraftbindungsquoten von 62 % bzw. 53 % erreichen die Warengruppen Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Bekleidung, Schuhe und Sport bereits deutlich geringere Werte. Sie werden dem mittelfristigen Bedarf zugerechnet. Bei den Sortimenten des langfristigen Bedarfs, zu dem Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Einrichtung und sonstiger Einzelhandel zählen, stellt sich die Situation deutlich differenzierter dar. Während bei der Warengruppe Hausrat, Möbel, Einrichtung die Kaufkraftbindungsquote mit 45 % einen sehr niedrigen Wert aufweist, liegt sie in den Warengruppen Elektrowaren mit 73 % sowie sonstiger Einzelhandel mit 75 % relativ hoch. Letzteres kann durch eine überdurchschnittliche Ausstattung an Betrieben der Branche Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf erklärt werden. Diese Kaufkraftbindung liegt auch im Vergleich zur Stadtgröße auf einem überdurchschnittlichen Niveau.[13]

6.8 Vergleich zu anderen Städten

Um die Stellung der Stadt Menden als Einzelhandelsstandort besser beurteilen zu können, wurde die **Umsatz-Kaufkraft-Relation** mit anderen Städten verglichen. Um eine Vergleichbarkeit herstellen zu können, wurden lediglich Städte der Größenklasse 40.000 - 75.000 Einwohner herangezogen, für die der GMA entsprechende Daten vorlagen.



Umsatz-Kaufkraft-Relation im Vergleich zu anderen Städten, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 13

Lediglich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt der Mendener Wert deutlich über dem **Vergleichswert**. Während er sich in den Warengruppen Bücher, Schreib- und Spielwaren, Elektrowaren sowie sonstiger Einzelhandel auf einem vergleichbaren Niveau befindet, liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den Warengruppen Gesundheit und Körperpflege, Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf sowie Bekleidung, Schuhe und Sport spürbar unter dem Vergleichswert. Die deutlichsten Defizite sind in der Warengruppe Hausrat, Möbel und Einrichtung vorhanden.

7 Bestandsanalyse der Angebotssituation

7.1 Systematik der Erfassung

Als Grundlage für die Analyse der Angebotssituation wurde im Januar und Februar 2007 eine **Vollerhebung** aller in Menden vorhandenen Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks durchgeführt. Diese wurde notwendig, da die im Gutachten der GMA im Jahr 2005 ermittelten Ergebnisse teilweise nicht mehr als aktuell angesehen werden können. Über den Rahmen dieses Konzeptes hinaus dienen die Ergebnisse der Vollerhebung auch als Datengrundlage für die **laufende Beobachtung des Mendener Einzelhandels**. Die Differenzierung der Sortimente erfolgt gemäß der Systematik der amtlichen Einzelhandelsstatistik:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
- Bücher, Papier, Büro-, Schreibwaren (PBS), Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Möbel, Einrichtung
- Sonstiger Einzelhandel.

Die Verkaufsflächen wurden teilweise vor Ort ermittelt und im Übrigen den Baugenehmigungsunterlagen entnommen. Weil aufgrund von Betriebsschließungen bzw. -erweiterungen einige **Veränderungen** eingetreten sind, wurde die Bestandsaufnahme in der Zwischenzeit noch einmal aktualisiert. Hierbei wurden auch in naher Zukunft erfolgende Veränderungen, die bereits öffentlich bekannt sind, berücksichtigt.
Die Zuordnung der in den Läden vorhandenen Verkaufsflächen zu den Sortimenten erfolgte nach den jeweiligen Hauptsortimenten. In einigen Fällen war dies jedoch aufgrund stark unterschiedlicher Sortimente nicht möglich, so dass eine **Differenzierung der Verkaufsflächen** erfolgte. Bei großen Bekleidungsgeschäften wurde zum Beispiel eine Differenzierung nach Damenbekleidung, Herrenbekleidung, Kinderbekleidung und Wäsche vorgenommen.

7.2 Verkaufsfläche nach Sortimenten

Für die gesamte Verkaufsfläche in Menden wurde eine Größe von 101.349 m² ermittelt. Diese teilt sich auf 358 Betriebe auf. Durch die bereits unter 7.1 beschriebene Differenzierung der Verkaufsfläche bei einigen Geschäften, die stark unterschiedliche Sortimente führen, sind hier aber insgesamt 399 **Angebotsstandorte** aufgeführt.

Konnte aufgrund ständig wechselnder Sortimente (z.B. Restposten und Konkurswaren) keine genaue Einordnung getroffen werden, wurde der Betrieb der Warengruppe „Sonstige Einzelhandelswaren“ (8g) zugeordnet. Hierzu zählen z.B. auch Brautmoden, Campingartikel sowie Babybedarf.
Nachfolgend wird die Verkaufsfläche nach Sortimenten und Warengruppen aufgeteilt:

Sortiment	Warengruppe		Angebots-standorte	VK (m²)	VK (m²)
1 Nahrungs- und Genussmittel	a	Lebensmittel, Getränke	63	30.828	
	b	Bäckerhandwerk	38	1.263	
	c	Fleischerhandwerk	16	640	32.731
2 Gesundheit, Körperpflege	a	Drogerie-, Parfümeriewaren	13	3.070	
	b	Apotheken-, Sanitätswaren	17	1.303	4.373
3 Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	a	Blumen, Pflanzen	15	1.255	
	b	zoologischer Bedarf	6	1.484	2.739
4 Bücher, PBS, Spielwaren	a	Bücher, Zeitschriften	12	1.005	
	b	Papier-, Büro-, Schreibwaren	4	350	
	c	Spielwaren	3	445	1.800
5 Bekleidung, Schuhe, Sport	a	Damenbekleidung	40	5.915	
	b	Herrenbekleidung	22	2.935	
	c	Kinderbekleidung	16	3.900	
	d	Wäsche, Kurzwaren	7	1.147	
	e	Schuhe	6	1.930	
	f	Lederwaren	1	200	
	g	Sportartikel	3	1.020	17.047
6 Elektrowaren	a	Elektrogroßgeräte	4	990	
	b	Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör	3	420	
	c	Unterhaltungselektronik	7	1.335	
	d	Ton-, Bildträger	1	60	
	e	Computer, Telekommunikation	10	665	3.470
7 Hausrat, Möbel, Einrichtung	a	Haushaltswaren, Glas, Porzellan	6	670	
	b	Keramik, Geschenkartikel	13	740	
	c	Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	9	3.275	
	d	Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke	4	1.340	
	e	Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen	7	2.060	8.085
8 Sonstiger Einzelhandel	a	Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	10	24.866	
	b	Foto	2	90	
	c	Optik	16	1.450	
	d	Uhren, Schmuck	9	465	
	e	Autozubehör	4	1.050	
	f	Sportgeräte	1	500	
	g	Sonstige Einzelhandelswaren	9	2.683	31.104
Gesamt			**399**		**101.349**

Verkaufsfläche nach Sortimenten, eigene Darstellung

7.3 Verkaufsfläche nach Ortsteilen

Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsstandorte differenziert nach Hauptsortimenten kann der Karte 2 entnommen werden. Sie zeigt eine **deutliche Konzentration** von Standorten in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Lendringsen. Auch entlang der Fröndenberger Straße und der Holzener Straße sind zahlreiche Einzelhandelsbetriebe zu finden. Darüber hinaus finden sich auch in anderen Ortsteilen nennenswerte Anteile von Verkaufsflächen, die der nachfolgenden Tabelle entnommen werden können.

Ortsteil	Angebotsstandorte		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m²	in %
Halingen	2	0,50	105	0,10
Bösperde	1	0,25	50	0,05
Bösperde Holzen	31	7,77	22.056	21,76
Schwitten	11	2,76	5.110	5,04
Brockh. Barge/Werr.	6	1,50	2.905	2,86
Oesbern	-	-	-	-
Menden-Mitte	186	46,62	25.000	24,67
Menden-Nord	29	7,27	20.855	20,58
Landwehr	2	0,50	40	0,04
Am Papenbusch	6	1,50	1.495	1,48
Platte Heide	19	4,76	4.325	4,27
Liethen	-	-	-	-
Rauherfeld	-	-	-	-
Lahrfeld	5	1,25	315	0,31
Obsthof/Horl. Oese	11	2,76	4.936	4,87
Heimkerweg	3	0,75	1.030	1,02
Ostsümmern	1	0,25	10	0,01
Lendringsen-Mitte	78	19,56	11.650	11,49
Hüingsen	5	1,25	1.202	1,19
Berkenhofskamp	3	0,75	265	0,26
Lürbke	-	-	-	-
Oberrödinghausen	-	-	-	-
Asbeck	-	-	-	-
Böingsen	-	-		-
Gesamt:	**399**	**100**	**101.349**	**100**

Einzelhandelsstandorte nach Ortsteilen, eigene Darstellung

Auffällig sind insbesondere die hohen Verkaufsflächenanteile in den Ortsteilen Menden-Nord und Bösperde/Holzen. Dies liegt vor allem an den in diesen Bereichen angesiedelten großflächigen **SB-Warenhäusern und Baumärkten**, in deren Umgebung sich z.T. noch zusätzlich kleinere Märkte etabliert haben, die die Kundenfrequenz der großen Anbieter für sich nutzen möchten. Daher wird in diesen Ortsteilen mit wenigen Angebotsstandorten eine erhebliche Verkaufsflächengröße erreicht. In Menden-Mitte und Lendringsen-Mitte findet sich

dagegen eine wesentlich kleinteiligere Einzelhandelsstruktur, da sich die vorhandene Verkaufsfläche auf wesentlich mehr Angebotsstandorte verteilt.
Von der gesamten Verkaufsfläche entfallen fast 78 % auf diese vier Ortsteile, wodurch eine sehr **hohe Konzentration** erkennbar wird. Dagegen verfügen sieben Ortsteile über keinen einzigen Angebotsstandort. Hierbei handelt es sich durchaus nicht nur um stark ländlich geprägte Bereiche Mendens, sondern z.B. auch um den Ortsteil Liethen mit 2.415 Einwohnern und den Ortsteil Rauherfeld mit 1.120 Einwohnern. Auch in den Ortsteilen Halingen, Bösperde und Berkenhofskamp sind trotz vergleichsweise hoher Einwohnerzahlen kaum Verkaufsflächen vorhanden.
Über die reine Verkaufsflächenausstattung hinaus erfolgt in der nächsten Tabelle eine Aufschlüsselung in Bezug auf die in den Ortsteilen angebotenen **Sortimente**:

Sortiment	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit, Körperpflege	Blumen, Pfl., zoolog. Bedarf	Bücher, PBS, Spielwaren	Bekleidung, Schuhe, Sport	Elektrowaren	Hausr., Möbel, Einrichtung	Sonstiger Einzelhandel	**Gesamt**
Ortsteil	Verkaufsfläche in m²								
Halingen	**25**	**-**	**80**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**105**
Bösperde	**-**	**-**	**50**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**50**
Bösperde Holzen	**9.495**	**93**	**575**	**150**	**1.660**	**40**	**1.000**	**9.043**	**22.056**
Schwitten	**5.015**	**-**	**75**	**20**	**-**	**-**	**-**	**-**	**5.110**
Brockh. Barge/Werr.	**205**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.600**	**100**	**2.905**
Oesbern	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Menden-Mitte	**4.137**	**2.645**	**825**	**1.130**	**10.190**	**1.160**	**1.950**	**2.963**	**25.000**
Menden-Nord	**3.337**	**-**	**514**	**-**	**300**	**-**	**80**	**16.624**	**20.855**
Landwehr	**20**	**-**	**-**	**-**	**-**	**20**	**-**	**-**	**40**
Am Papenbusch	**1.195**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**300**	**1.495**
Platte Heide	**2.085**	**235**	**100**	**25**	**-**	**400**	**880**	**600**	**4.325**
Liethen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Rauherfeld	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Lahrfeld	**205**	**40**	**30**	**-**	**40**	**-**	**-**	**-**	**315**
Obsthof/Horl. Oese	**761**	**-**	**-**	**-**	**2.470**	**1.540**	**165**	**-**	**4.936**
Heimkerweg	**30**	**-**	**-**	**-**	**1.000**	**-**	**-**	**-**	**1.030**
Ostsümmern	**10**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**10**
Lendringsen-Mitte	**4.994**	**1.360**	**390**	**475**	**1.387**	**310**	**1.410**	**1.324**	**11.650**
Hüingsen	**1.202**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.202**
Berkenhofskamp	**15**	**-**	**100**	**-**	**-**	**-**	**-**	**150**	**265**
Lürbke	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Oberrödinghausen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Asbeck	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Böingsen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Gesamt:	**32.731**	**4.373**	**2.739**	**1.800**	**17.047**	**3.470**	**8.085**	**31.104**	**101.349**

Verkaufsfläche nach Ortsteilen und Sortimenten, eigene Darstellung

8 Entwicklungsperspektiven

8.1 Demographische Entwicklung

Zur demographischen Entwicklung bis zum Jahr 2020 liegen für die Stadt Menden aus den vergangenen Jahren insgesamt vier **unterschiedliche Prognosen** vor, die zum Teil zu stark abweichenden Ergebnissen kommen. Im Jahr 2005 wurde das Gutachten „Wirtschaftliche und demographische Rahmenbedingungen für die Südwestfälische IHK zu Hagen“ veröffentlicht, welches im Auftrag der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer durch Prof. Dr. Paul Klemmer an der Universität Bochum erarbeitet wurde. Diese Arbeit basiert jedoch auf Datengrundlagen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS), die inzwischen als veraltet angesehen werden müssen. Von der Bertelsmann Stiftung wurde im Jahr 2006 der „Wegweiser Demographischer Wandel 2020“ herausgegeben. Auch hier werden die Angaben des LDS als Grundlage herangezogen, doch sind diese Daten deutlich aktueller als bei der Studie der IHK. Die jeweils neuesten Daten des LDS liegen der Regionalisierten Bevölkerungsvorausschätzung der Bezirksregierung Arnsberg zugrunde, die laufend aktualisiert wird. Als vierte Prognose liegt der Bericht der Projektgruppe „Demographische Entwicklung“ der Stadtverwaltung Menden vor, der dem Rat der Stadt Menden im Dezember 2006 vorgestellt wurde. Die Ergebnisse dieser vier Untersuchungen im Hinblick auf die prognostizierte Einwohnerzahl Mendens im Jahr 2020 werden in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt:

Prognose	Ausgangswert Einwohnerzahl (Jahr in Klammern)	Prognosewert Einwohnerzahl 2020	Entwicklung in %
SIHK	59.075 (2002)	59.277	+ 0,3
Bertelsmann	58.745 (2003)	54.339	- 7,5
Bezirksregierung	57.984 (2006)	54.035	- 6,8
Projektgruppe	58.342 (2005)	52.922	- 9,3

Vergleich unterschiedlicher Bevölkerungsprognosen für das Jahr 2020, eigene Darstellung

Deutlich zu erkennen ist die starke Abweichung der Prognose der SIHK von den drei anderen Ergebnissen. Hier macht es sich bemerkbar, dass für diese Arbeit überholte Datengrundlagen vorlagen, die den inzwischen bereits eingetretenen **Rückgang der Bevölkerungszahlen** nicht vorhersahen. Dadurch weichen die Ergebnisse hier zu weit nach oben ab. Die anderen drei Studien liegen in einer vergleichsweise geringen Schwankungsbreite.
Im Rahmen der Vorstellung der Ergebnisse der **Projektgruppe „Demographische Entwicklung“** hat der Rat der Stadt Menden den Beschluss gefasst, „dem prognostizierten und zum Teil bereits eingetretenen demographischen Wandel durch aktive Maßnahmen entgegenzuwirken, damit junge Menschen und Familien in Menden bleiben bzw. der Zuzug nach Menden attraktiv wird.“ Damit hat der Rat seine Absicht bekundet, die Bevölkerungsabnah-

me nicht tatenlos hinzunehmen, sondern durch noch zu erarbeitende Maßnahmen die prognostizierte Entwicklung zu beeinflussen. Wenn unterstellt wird, dass diese Aktivitäten einen gewissen Erfolg erzielen, so müssen die o.g. Prognosen leicht nach oben korrigiert werden. Ein kurzfristiges Aufhalten der Entwicklung ist angesichts der bereits eingetretenen Entwicklung unmöglich, so dass es lediglich das Ziel sein kann, den Bevölkerungsverlust zu verlangsamen und die Auswirkungen abzumildern. Dies erscheint vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschaftsentwicklung und der damit verbundenen positiven Grundstimmung möglich zu sein. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine **Bevölkerungsabnahme von 5 %** auf 54.794 Einwohner bis zum Jahr 2020 als realistisch angenommen werden kann.
Das Einzelhandelskonzept weist einen **Horizont bis 2017** auf, so dass für dieses Jahr mit einer Einwohnerzahl ohne Nebenwohnsitze von 55.457 gerechnet werden kann. Dies entspricht einer Abnahme von ca. 3,85 %.
Für die Ermittlung der Einwohnerzahl inkl. der Nebenwohnsitze wird unterstellt, dass sich die Zahl der Nebenwohnsitze im gleichen Maß verringert wie die Zahl der Hauptwohnsitze, so dass das Verhältnis von Hauptwohnsitzen zu Nebenwohnsitzen gleich bleibt. Damit ergibt sich für das Jahr 2017 eine Einwohnerzahl von 56.778.

Stadt Menden	2007	2017	Veränderung	2020	Veränderung
Einwohner exkl. Nebenwohnsitze	57.678	55.457	- 3,85 %	54.794	- 5,0 %
Einwohner inkl. Nebenwohnsitze	59.052	56.778	- 3,85 %	56.099	- 5,0 %

Bevölkerungsprognose für die Stadt Menden im Jahr 2017 und 2020, eigene Darstellung

Für die Kaufkraftprognose muss über das Gebiet der Stadt Menden hinaus auch eine Berechnung der Einwohnerzahl für das Einzugsgebiet des Mendener Einzelhandels erfolgen, der wie unter 6.1 dargestellt auch die Städte Fröndenberg, Balve und Hemer sowie den Stadtteil Sümmern der Stadt Iserlohn umfasst. Die für Menden angenommene Bevölkerungsabnahme von 5 % bis 2020 wird im Mittel auch für den **übrigen Einzugsbereich** angenommen, so dass sich folgende Einwohnerzahlen im Jahr 2017 als Grundlage für die Kaufkraftprognose ergeben:

Bereich	Betroffenes Stadtgebiet	Einwohner 2007 mit NWS	Einwohner 2007 ohne NWS	Einwohner 2017 mit NWS	Einwohner 2017 ohne NWS
Eigenes Gemeindegebiet	Menden	59.052	57.678	56.778	55.457
Nahbereich	Fröndenberg	23.505	22.472	22.602	21.608
Mittlerer Verflechtungsbereich	Balve	12.510	12.312	12.029	11.839
	Hemer	37.965	36.931	36.505	35.511
	Iserlohn, Stadtt. Sümmern	7.058	6.881	6.788	6.618
Gesamtes Einzugsgebiet		**140.090**	**136.274**	**134.702**	**131.033**

Bevölkerungsprognose für das Einzugsgebiet des Einzelhandels in Menden im Jahr 2017, eigene Darstellung

Die Abnahme von ca. 3,85 % bis zum Jahr 2017 bedeutet einen Bevölkerungsverlust von 5.241 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet des Mendener Einzelhandels.

8.2 Ökonomische Entwicklung

Um eine verlässliche Kaufkraftprognose für das Jahr 2017 stellen zu können, müssen bestimmte **Annahmen** getroffen werden, wie sich die wirtschaftliche Entwicklung und das Verhalten der Verbraucher bis 2017 gestalten werden.
Es wird davon ausgegangen, dass sich der Verbraucher im Hinblick auf sein **Spar- und Ausgabeverhalten** für die Dauer des Untersuchungszeitraumes „normal“ verhält. Die GMA schätzt, dass die Sparquote langfristig bei ca. 13 % liegen wird. Sie geht ferner davon aus, dass sich zwar umgerechnet auf den wertmäßigen Gesamtverbrauch reale Kaufkraftsteigerungen ergeben, der in den Einzelhandel fließende **Anteil des verfügbaren Einkommens** jedoch künftig weiter zurückgehen wird. Die realen Umsatzsteigerungen werden somit hinter den Einkommenszuwächsen zurückbleiben, weil die Preise für Dienstleistungen, Energie, Mieten etc. insgesamt schneller steigen als die Ausgaben für Einzelhandelswaren. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass sich die dem Einzelhandel zufließenden Einkommenszuwächse unterschiedlich auf die einzelnen Sortimente auswirken werden. Höhere Zuwächse werden dabei insbesondere für Branchen aus dem Freizeitsektor prognostiziert.
Als Grundlage für die Kaufkraftentwicklung nimmt die GMA an, dass sich das **Bruttosozialprodukt** um ca. 1,0 – 1,5 % pro Jahr erhöht, die finanziellen Belastungen der privaten Haushalte durch Steuern, Abgaben etc. jedoch zunehmen, so dass der private Verbrauch nur unterdurchschnittlich ansteigen wird. Als gutachterlich ermitteltes Ergebnis werden aus diesen Annahmen durchschnittliche einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben bis zum Jahr 2017 in Höhe von 5.351 € (zu aktuellen Preisen) prognostiziert.[14]

8.3 Verhältnis zu benachbarten Zentren

Wie bereits unter 3.1 beschrieben, liegen in der Umgebung Mendens zahlreiche Mittel- und Oberzentren in relativ geringer Entfernung, so dass hier eine **starke Wettbewerbssituation** gegeben ist. Der unter 6.1 abgegrenzte Einzugsbereich des Mendener Einzelhandels reicht daher nicht weit über die Stadtgrenzen hinaus. Da eine wesentliche Veränderung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, wird sich auch der räumliche Einzugsbereich nicht weiter ausdehnen lassen.
Es erscheint jedoch möglich, innerhalb des derzeitigen Einzugsgebietes einen begrenzten **Ausbau der Marktbedeutung** des Mendener Einzelhandels zu erreichen. Hierzu ist eine bedarfsgerechte und städtebaulich verträgliche **Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Versorgungsangebotes** notwendig.[15]

8.4 Kaufkraftprognose

Der Kaufkraftprognose der GMA liegen die Bevölkerungsprognose aus 8.1 sowie die Verbrauchsausgabenprognose aus 8.2 zugrunde. Ferner wird angenommen, dass die regionalen Kaufkraftkoeffizienten aus 6.3 unverändert bleiben. Differenziert nach Sortimenten bzw. Warengruppen ergeben sich im Jahr 2017 die nachfolgenden Kaufkraftpotentiale:

Bereich / Sortiment/Warengruppe	Menden	Nahbereich	Mittlerer Verflechtungsber.	Gesamtes Einzugsgebiet
	in Mio. €			
Lebensmittel, Getränke	81,5	32,7	79,6	193,8
Bäckerhandwerk	9,6	3,9	9,4	22,9
Fleischerhandwerk	10,7	4,3	10,5	25,5
Nahrungs- und Genussmittel	**101,8**	**40,9**	**99,5**	**242,2**
Drogerie-, Parfümeriewaren	11,6	4,7	11,4	27,7
Apotheken-, Sanitätswaren	23,9	9,6	23,4	56,9
Gesundheit, Körperpflege	**35,5**	**14,3**	**34,8**	**84,6**
Blumen, Pflanzen	4,4	1,8	4,3	10,5
Zoologischer Bedarf	2,1	0,8	2,0	4,9
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	**6,5**	**2,6**	**6,3**	**15,4**
Bücher, Zeitschriften	6,1	2,5	5,9	14,5
Papier-, Büro-, Schreibwaren	6,5	2,6	6,4	15,5
Spielwaren	3,1	1,2	3,0	7,3
Bücher, PBS, Spielwaren	**15,7**	**6,3**	**15,3**	**37,3**
Damenbekleidung	12,6	5,0	12,3	29,9
Herrenbekleidung	6,1	2,4	5,9	14,4
Kinderbekleidung	1,6	0,7	1,6	3,9
Wäsche, Kurzwaren	7,1	2,8	6,9	16,8
Schuhe	7,4	3,0	7,1	17,5
Lederwaren	1,5	0,6	1,5	3,6
Sportartikel	4,2	1,7	4,2	10,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	**40,5**	**16,2**	**39,5**	**96,2**

Elektrogroßgeräte	5,3	2,1	5,1	12,5
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör	2,8	1,1	2,8	6,7
Unterhaltungselektronik	6,8	2,8	6,6	16,2
Ton-, Bildträger	3,7	1,5	3,6	8,8
Computer, Telekommunikation	6,2	2,5	6,1	14,8
Elektrowaren	**24,8**	**10,0**	**24,2**	**59,0**
Haushaltswaren, GPK, Geschenkartikel	6,0	2,4	5,9	14,3
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	18,1	7,3	17,7	43,1
Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke	8,5	3,4	8,3	20,2
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen	5,5	2,2	5,4	13,1
Hausrat, Möbel, Einrichtung	**38,1**	**15,3**	**37,3**	**90,7**
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	17,0	6,8	16,6	40,4
Foto	2,2	0,9	2,2	5,3
Optik	2,7	1,1	2,7	6,5
Uhren, Schmuck	3,3	1,3	3,2	7,8
Autozubehör	7,1	2,8	6,9	16,8
Sportgeräte	3,2	1,3	3,1	7,6
Sonstige Einzelhandelswaren	4,3	1,7	4,2	10,2
Sonstiger Einzelhandel	**39,8**	**15,9**	**38,9**	**94,6**
Konsumgüter	**200,9**	**80,6**	**196,3**	**477,8**
Gesamte Einzelhandelswaren	**302,7**	**121,5**	**295,8**	**720,0**

Prognostiziertes Kaufkraftpotential nach Sortimenten für das Jahr 2017, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 16-17, eigene Darstellung

8.5 Umsatzprognose

Die Umsatzprognose für den Mendener Einzelhandel erfolgt für einen Zeitraum von zehn Jahren und beruht auf zwei grundsätzlich unterschiedlichen **Prämissen**, die in Bezug auf die Kaufkraftbindung unterschieden werden können. Die Betrachtungen mit konstanten Marktanteilen sowie mit erweiterten Marktanteilen stellen **zwei Entwicklungsvarianten** für eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung der Stadt Menden dar.

8.5.1 Konstante Marktanteile

Bei der Umsatzprognose mit konstanten Marktanteilen werden die in 6.7 ermittelten Werte für die Kaufkraftbindung zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass diese auch für das Jahr 2017 gelten, so dass die Versorgungsbedeutung Mendens im **heutigen Umfang** erhalten bleibt und nicht ausgebaut werden kann.

Einzugsbereich	Kaufkraftprognose 2017	Kaufkraftbindung	Umsatz 2017
Menden	302,7 Mio. €	75 %	227,0 Mio. €
Kaufkraftzufluss	417,3 Mio. €	14 %	58,4 Mio. €
Umsatz gesamt			285,4 Mio. €

Umsatzprognose für das Jahr 2017 bei konstanten Marktanteilen, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 18, eigene Darstellung

Bei einer Prognose, die von einer unveränderten Marktposition Mendens und damit von konstanten Marktanteilen ausgeht, kommt es im Jahr 2017 zu einer **rückläufigen Umsatzerwartung** in Höhe von 0,9 %. Dies resultiert im Wesentlichen aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung.

8.5.2 Erweiterte Marktanteile

Im Rahmen der Umsatzprognose mit erweiterten Marktanteilen wird davon ausgegangen, dass die Versorgungsbedeutung Mendens nicht nur erhalten bleibt, sondern bis 2017 ausgebaut werden kann. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass bis zu diesem Zeitpunkt Angebotsstruktur, Branchenmix und absatzpolitische Maßnahmen verbessert werden können. Daher werden für diese Prognose die Werte für die Kaufkraftbindung der ortsansässigen Kunden um sechs Prozentpunkte angehoben. Da sich die **Attraktivitätssteigerung** auch auf die auswärtigen Kunden auswirkt, wird für diesen Bereich die Kaufkraftbindung um drei Prozentpunkte erhöht.
Von der GMA wurden diese Entwicklungspotentiale aus der Versorgungsbedeutung und der regionalen Wettbewerbssituation Mendens sowie unter Berücksichtigung spezieller betriebswirtschaftlicher Anforderungen jeweils für die einzelnen Sortimente abgeleitet. Hierbei sehen die angesetzten Marktanteile **Steigerungsraten** zwischen ca. 0 % bei Lebensmitteln und ca. 20 % bei Möbeln vor.[16]

Einzugsbereich	Kaufkraftprognose 2017	Kaufkraftbindung	Umsatz 2017
Menden	302,7 Mio. €	81 %	245,2 Mio. €
Kaufkraftzufluss	417,3 Mio. €	17 %	70,9 Mio. €
Umsatz gesamt			316,1 Mio. €

Umsatzprognose für das Jahr 2017 bei erweiterten Marktanteilen, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 19, eigene Darstellung

Die Prognose auf der Grundlage der erweiterten Marktanteile kommt im Ergebnis zu einer Umsatzsteigerung von ca. 10 % im Jahr 2017 gegenüber dem Basisjahr. Dies entspricht einer **Erhöhung des Umsatzvolumens** zu aktuellen Preisen um ca. 28,1 Mio. €.

8.5.3 Entwicklungsvarianten

Werden die beiden Ergebnisse gegenübergestellt, die sich aus den unterschiedlichen Annahmen bezüglich der Marktanteile ergeben, so sind erheblich **Umsatzunterschiede** zu erkennen.

Varianten	Menden	Kaufkraftzufluss	Gesamt
2007 – Basisjahr	228,2 Mio. €	59,8 Mio. €	288,0 Mio. €
2017 – Konstante Marktanteile	227,0 Mio. €	58,4 Mio. €	285,4 Mio. €
2017 – Erweiterte Marktanteile	245,2 Mio. €	70,9 Mio. €	316,1 Mio. €

Umsatzprognose für das Jahr 2017 bei unterschiedlichen Marktanteilen, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 20, eigene Darstellung

Die Entwicklungsvarianten für den Umsatz des Mendener Einzelhandels im Jahr 2017 liegen zwischen 285,4 Mio. € und 316,1 Mio. €. Der prognostizierte Umsatz für die erweiterten Marktanteile liegt damit um ca. 10,8 % höher als der für die konstanten Marktanteile. Um diese Kaufkraft abschöpfen zu können, sind jedoch die bereits unter 8.5.2 angesprochenen Voraussetzungen zu erfüllen, damit Menden seine **Versorgungsstellung innerhalb des regionalen Wettbewerbs** verbessern kann.

9 Künftiger Verkaufsflächenbedarf

9.1 Entwicklungsvarianten

In Analogie zur Umsatzprognose kann auch für den künftigen Verkaufsflächenbedarf ein **Entwicklungskorridor** angegeben werden, dessen Eckwerte von konstanten bzw. erweiterten Marktanteilen ausgehen. Die Berechnung des **Verkaufsflächenzusatzbedarfes** durch die GMA erfolgt mit Hilfe der Werte aus der Umsatzprognose unter Verwendung von durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivitätswerten des leistungsfähigen Einzelhandels, die im Durchschnitt bei ca. 2.800 - 2.900 € pro m² Verkaufsfläche liegen. Diese Modellrechnung zeigt **zwei versorgungsstrukturell sinnvolle Entwicklungsvarianten** für die sortimentsbezogene Verkaufsflächenausstattung auf, die auf die Stadt Menden und ihren Einzugsbereich abgestimmt sind.

Varianten	Zuwachs Verkaufsfläche in m²	Zuwachs Verkaufsfläche in %
2017 – Konstante Marktanteile	500	0,5
2017 – Erweiterte Marktanteile	11.000	10,9

Verkaufsflächenbedarf bis 2017 bei unterschiedlichen Marktanteilen, eigene Darstellung

Bei der **Variante mit konstanten Marktanteilen** besteht lediglich ein Entwicklungsspielraum von 500 m², was einem Verkaufsflächenzuwachs von ca. 0,5 % entspricht. Da die unter 8.1 dargestellte rückläufige Bevölkerungsentwicklung auch eine rückläufige Kaufkraftentwicklung hervorruft, ist unter den in dieser Variante getroffenen Annahmen ein größerer Verkaufsflächenzuwachs wirtschaftlich nicht rentabel.
Im Gegensatz dazu steht bei der **Variante mit erweiterten Marktanteilen** ein Entwicklungsspielraum von 11.000 m² bis zum Jahr 2017 zur Verfügung. Die Verkaufsfläche würde sich damit um ca. 10,9 % vergrößern. Voraussetzung für diese Entwicklung ist jedoch die unter 8.5.2 genannte gesteigerte Marktbedeutung Mendens und damit einhergehende Umsatzsteigerungen. Nur dadurch können trotz steigender Verkaufsflächen die notwendigen Flächenproduktivitätswerte gehalten werden. Wird die angestrebte Kaufkraftbindung nicht erreicht, drohen durch den Rückgang der Flächenproduktivität vermehrt Betriebsschließungen.[17]

9.2 Verkaufsflächenbedarf nach Sortimenten bei erweiterten Marktanteilen

Um die Versorgungsbedeutung Mendens als Mittelzentrum künftig erhalten und weiter ausbauen zu können, wird von der GMA die Variante mit den erweiterten Marktanteilen als **realisierbar und versorgungsstrukturell wünschenswert** beurteilt. „Im Rahmen einer offensi-

ven, zentralitätsstärkenden Strategie sollte die Einzelhandelsentwicklungspolitik auf eine **Expansion der Verkaufsfläche** um ca. 11.000 m² bis zum Jahre 2017 mit entsprechenden Sortimentsergänzungen ausgerichtet werden.“ [18]
Die GMA schlägt daher zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in Menden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Ergänzungen vor. Sie wurden im Rahmen von Modellrechnungen zur **Komplettierung der Verkaufsflächenausstattung** ermittelt.

Standort / Sortiment	Innenstadt/ Nahversorgung	Dezentraler Standort	Gesamt
	Verkaufsflächenzusatzbedarf in m²		
Nahrungs- und Genussmittel	300	-	300
Gesundheit, Körperpflege	100	-	100
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	100	-	100
Bücher, PBS, Spielwaren	600	-	600
Bekleidung, Schuhe, Sport	2.000	-	2.000
Elektrowaren	700	300	1.000
Hausrat, Möbel, Einrichtung	900	4.600	5.500
Sonstiger Einzelhandel	400	1.000	1.400
Einzelhandel gesamt	**5.100**	**5.900**	**11.000**

Verkaufsflächenzusatzbedarf bis 2017 nach Sortimenten bei erweiterten Marktanteilen, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 22, eigene Darstellung

Aus dem errechneten Verkaufsflächenzusatzbedarf bis 2017 ist erkennbar, dass bei vielen Sortimenten noch **Entwicklungspotentiale** vorhanden sind.
Dies gilt jedoch nicht für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, für das ein zusätzlicher Bedarf von lediglich 300 m² ermittelt wurde. Dieser begrenzte Spielraum erklärt sich durch die bereits heute vorhandene überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Stadt Menden in diesem Bereich. Die Ansiedlung neuer oder die Erweiterung vorhandener Betriebe könnte daher zu **Umsatzumverteilungen** und Schließungen vorhandener Märkte führen. Diese Veränderungen in der Versorgungsstruktur sollten jedoch für eine gezielte Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung genutzt werden. Die GMA empfiehlt daher ein **nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtetes Standortkonzept** für das begrenzte Entwicklungspotential im Lebensmittelbereich. Dem wird unter Kapitel 12 dieses Einzelhandelskonzeptes entsprochen.
Auch die Warengruppen Gesundheit/Körperpflege sowie Blumen/Pflanzen/zoologischer Bedarf, die beide der Nahversorgung zugerechnet werden müssen, weisen mit jeweils 100 m² Zusatzbedarf nur einen geringen Erweiterungsspielraum auf. Die Verkaufsflächen sollten im Rahmen von bestandssichernden Maßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen genutzt werden und somit die wohnortnahen Grundversorgung verbessern.

Im Unterschied zur Nahversorgung ist im **mittelfristigen Bedarf** der Entwicklungsspielraum wesentlich größer. Bei den Sortimenten Bücher/Papier-, Büro-, Schreibwaren/Spielwaren wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 600 m² als wirtschaftlich tragfähig und versorgungsstrukturell sinnvoll eingeschätzt. Diese Potentiale sollten zur Stärkung der Mendener Innenstadt genutzt werden.
Dies gilt auch für die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport. Der Verkaufsflächenzusatzbedarf kann zur Erweiterung vorhandener oder Ansiedlung neuer Betriebe im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt genutzt werden. Von der GMA wurde hier eine weitergehende Differenzierung des Zusatzkontingentes vorgenommen, so dass für Bekleidung demnach 1.200 m², für Schuhe/Lederwaren 450 m² und für Sportartikel 350 m² angesetzt werden.
Da derzeit nicht nur im Innenstadtzentrum Menden, sondern auch im Stadtteilzentrum Lendringsen Waren des mittelfristigen Bedarfs angeboten werden, sollte ein Teil des Verkaufsflächenzusatzbedarfes zur nachhaltigen Stärkung des Stadtteilzentrums verwendet werden, da dessen langfristiger Erhalt in der heutigen Funktion stadtstrukturell sinnvoll und erwünscht ist.
Bei den Warengruppen des **langfristigen Bedarfs** wurde für das Sortiment Elektrowaren eine Ergänzungsfläche von 1.000 m² errechnet. Hiervon entfallen 700 m² auf zentrenrelevantes Sortiment und 300 m² auf nicht zentrenrelevantes Sortiment, so dass aufgrund des überwiegend zentrenrelevanten Sortimentes die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes in der Innenstadt erfolgen sollte.
Auch für die Sortimente Hausrat/Möbel/Einrichtung wurden vom Gutachter differenzierte Berechnungen vorgenommen. Für die zentrenrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Heimtextilien wurde eine Verkaufsflächenerweiterung von 900 m² empfohlen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsflächenausstattung im Bestand entfällt der weitaus größte Zusatzbedarf aller Sortimente mit 4.500 m² auf den Möbeleinzelhandel. Er macht damit immerhin mehr als 40 % des gesamten Bedarfs in der Variante mit erweiterten Marktanteilen aus. Sollte sich in Menden ein regional bedeutsamer Möbelanbieter ansiedeln, so sind wegen des erweiterten Marktgebietes ggf. noch darüber hinaus gehende Verkaufsflächenkontingente im Einzelfall zu prüfen.
Wegen der sehr unterschiedlichen Zusammensetzung im Segment des **Sonstigen Einzelhandels** musste auch hier eine weitere Differenzierung vorgenommen werden. Für den Bau- und Heimwerkerbedarf sieht die GMA eine wirtschaftliche Tragfähigkeit von 400 m² im Rahmen der Eigenentwicklung ansässiger Betriebe. Bei Sportgeräten und Autozubehör wurde ein Zusatzkontingent von 600 m² errechnet. Diese Sortimente sind nicht zentrenrelevant und können auch außerhalb der abgegrenzten Versorgungsbereiche untergebracht werden. Dagegen müssen die Sortimente Optik, Uhren und Schmuck als zentrenrelevant bezeichnet werden. Für sie sollen weitere 400 m² Verkaufsfläche genutzt werden.[19]

9.3 Überschreitung des prognostizierten Entwicklungsspielraums

Die in den beiden Varianten der Modellrechnung unter 9.1 ermittelten Verkaufsflächenzuwächse müssen als **grobe Orientierungswerte** verstanden werden. Sie geben das Maß für eine **wirtschaftlich tragfähige und versorgungsstrukturell sinnvolle Erweiterung** der in Menden derzeit vorhandenen Verkaufsflächen an. Wird es eingehalten, ist keine Umverteilung für den ansässigen Einzelhandel zu erwarten. Die von der GMA ermittelten Zusatzkontingente sind also nicht als Obergrenze der Verkaufsflächenentwicklung aufzufassen. Wenn sie jedoch überschritten werden, sind **Umverteilungseffekte** für die ansässigen Einzelhändler zu erwarten. Hier ist jeder Einzelfall unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten im Einzelfall zu bewerten.[20]

Einkaufswagen

Eine unmittelbare Umsetzung dieser Vorgaben ist mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht möglich, da nicht in den **marktwirtschaftlichen Wettbewerb** eingegriffen werden kann und soll. Die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten müssen sich daher auf die Lenkung der Investitionen an städtebaulich gewünschte Standorte beschränken. Es ist somit grundsätzlich möglich, an geeigneten Standorten gezielt zusätzliche Verkaufsflächen zu fördern. Geht das Angebot über das wirtschaftlich tragfähige Maß hinaus, kann unter den richtigen Rahmenbedingungen eine Umverteilung zugunsten eines bestimmten Standortes erreicht werden. Hierbei sind insbesondere die in den Kapiteln 11 und 12 genannten zentralen Versorgungsbereiche und priorisierten Standorte der flächendeckenden Nahversorgung zu stärken.

Es muss jedoch auch bewusst sein, dass durch eine Umverteilung andere Bereiche der Stadt benachteiligt werden könnten. Daher ist grundsätzlich eine **Einzelfallbetrachtung** erforderlich, ob die mit einer gezielten Überschreitung des wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenbestandes angestrebten Ziele auch erreicht werden können.

10 Kriterien der Bewertung von Einzelhandelsstandorten

Im Rahmen der drei unter 2.3 definierten Ziele wurden insgesamt 35 einzelne Standorte im Mendener Stadtgebiet untersucht. Um diese in übersichtlicher und nachvollziehbarer Form bewerten zu können, wurden einige Kriterien ausgewählt, durch die die Standorte beschrieben und differenziert dargestellt werden können.
Die Bewertung beginnt stets mit den Kriterien **Standort**, **Nutzung des Standorts** und **Nutzung der Umgebung**. Hierdurch sollen die räumliche Lage und die Einbindung in die nähere Umgebung beschrieben werden, damit auch nicht Ortskundigen ein Eindruck der jeweiligen Fläche vermittelt werden kann. Dies wird für jeden einzelnen Standort durch zwei Fotos, ein Luftbild und eine Abbildung der Deutschen Grundkarte unterstützt.
Ausschließlich im Kapitel zur räumlichen Steuerung von Fachmärkten wurden die in der näheren Umgebung eines Standortes **vorhandenen Einzelhandelsbetriebe** genannt. Dies erfolgte, um bereits vorhandene Ansätze für mögliche Sonderstandorte zu ermitteln. Im Kapitel zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ist dies nicht notwendig, da alle Standorte aufgrund ihrer Lage innerhalb der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche immer von Einzelhandelsbetrieben umgeben sind. Genau umgekehrt verhält es sich im Kapitel zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung. Dort sind in der Umgebung der untersuchten Ergänzungsstandorte in der Regel keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden, so dass auch hier auf dieses Kriterium verzichtet werden kann.
Für alle 35 Standorte einheitlich wurde zur **Beurteilung der verkehrlichen Aspekte** eine überwiegend standardisierte Bewertung gewählt. In Abhängigkeit von der jeweiligen Branche und dem Sortiment spielen die Verkehrsmittel, die der Kunde für seine Fahrt zu einem Einzelhandelsstandort benutzt, eine unterschiedliche Rolle. Mit steigender Größe des Einzugsbereiches steigt die Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) im Vergleich zum Rad- und Fußverkehr. Ausschlaggebend für die Qualität der Erschließung sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Kriterien:

Kfz-Verkehr	- begrenzende Faktoren aufgrund der Lage im Straßennetz(Knotenpunkte/Straßennetz) - negative Auswirkungen des Kfz-Verkehrs (Belastungen für Wohnbevölkerung etc.)
ÖPNV	- Entfernung zu Haltestellen - Bedienungs-Frequenzen
Radverkehr	- Einbindung in das gesamtstädtische Radverkehrsnetz - Bevölkerungs-Dichte in einem 3 km-Umkreis - Topographie - Gefahrenpunkte in der Umgebung
Fußverkehr	- Einbindung in das Fußwegenetz - Gefahrenpunkte in Umgebung

Kriterien der verkehrlichen Bewertung von Einzelhandelsstandorten, eigene Darstellung

Die verkehrliche Bewertung berücksichtigt neben der Erreichbarkeit des Standortes auch sein Kfz-Verkehrspotenzial. Stellt die Erreichbarkeit mit den einzelnen Verkehrsmitteln den Kunden in den Mittelpunkt der Betrachtung, so handelt es sich beim Kfz-Potenzial um einen Standortfaktor für den Anbieter. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die angewendeten Kriterien sowie ihre Einstufung in ein Beurteilungsraster.

Beurteilung **Kriterium**	**gut** **+**	**ausreichend** **O**	**schlecht** **–**
Erreichbarkeit Fußverkehr	Hohe Bevölkerungsdichte in 500 m Umkreis, keine Gefahrenpunkte, gutes Fußwegenetz	Mittlere Bevölkerungsdichte, keine Gefahrenpunkte	Nicht integrierte Lage, erhebliche Gefahrenpunkte
Erreichbarkeit Radverkehr	Direkte Anbindung an Radverkehrsnetz ohne Gefahrenpunkte, ebene Topographie	Stark bewegte Topographie, Anbindung an Radverkehrsnetz ohne Gefahrenpunkte erreichbar	Keine Anbindung an Radverkehrsnetz, Gefahrenpunkte
Erreichbarkeit ÖPNV	Haltestelle in max. 200 m, mind. ½-Stunden-Takt	Haltestelle in max. 200 m, Stundentakt	Haltestelle mehr als 200 m entfernt, kein Takt
Erreichbarkeit Kfz	Direkte Anbindung an Vorfahrtstraßennetz, leistungsfähige Knotenpunkte	Kurze Entfernung zum Vorfahrtstraßennetz, leistungsfähige Knotenpunkte	Große Entfernung zum Vorfahrtstraßennetz, massive Kapazitätsüberschreitung bei anliegenden Knoten
Kfz-Potenzial	Kfz-Stärke anliegender Straße > 10.000 Kfz/Tag	Kfz-Stärke anliegender Straße 5.000 - 10.000 Kfz/Tag	Kfz-Stärke anliegender Straße < 5.000 Kfz/Tag

Beurteilungsraster der verkehrlichen Bewertung von Einzelhandelsstandorten, eigene Darstellung

Anschließend erfolgt für alle Standorte eine kurze **planungsrechtliche Einschätzung**. Zunächst werden die jeweiligen Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. Festsetzungen eines Bebauungsplans benannt, wenn ein solcher vorhanden ist. Unter Maßnahmen werden an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen angeführt, die für die Realisierung eines Einzelhandelsvorhabens an dem jeweiligen Standort notwendig sind. In Abhängigkeit von Größe und Inhalt des Vorhabens können sich allerdings im Einzelfall Abweichungen hiervon ergeben. Dies kann jedoch nur bei Vorliegen eines konkreten Antrages genau beurteilt werden, so dass die hier genannten Voraussetzungen als erste grobe Einschätzung angesehen werden müssen.

Unter **Besonderheiten und Restriktionen** wurden diejenigen Eigenschaften der Standorte zusammengefasst, die sich den anderen Kriterien entziehen. Sie weisen in Bezug auf ihren Inhalt eine sehr große Bandbreite auf.

Ein **Fazit** wurde nur für die Entwicklungsstandorte im Kapitel zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche gezogen, da hier meist mehrere Standorte innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gemeinsam betrachtet wurden. Unter den anderen Zielen wurden die jeweiligen Standorte immer separat bewertet und nicht mit anderen Standorten zusammengefasst.

11 Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

11.1 Notwendigkeit

Die Erhaltung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Menden besitzen eine hohe städtebauliche Bedeutung. Sie dienen der **Stärkung der Innenentwicklung** sowie der Erhaltung der urbanen Qualitäten der Stadt. Attraktive und lebendige Innenstädte und Nebenzentren leisten einen wesentlichen Beitrag zur **Lebensqualität der Bewohner**. Die gewachsenen Einzelhandelsstandorte besitzen eine lange Tradition und vermitteln so ein großes Stück **Identifikation** zwischen den Bürgern und ihrer Stadt. Diese besonderen Qualitäten der Stadt sollen nicht durch großflächige Einzelhandelsansiedlungen auf der „grünen Wiese“ gefährdet werden.
Die vergleichsweise **gute Erreichbarkeit** der Zentren mit den unterschiedlichen Verkehrsmitteln erfährt vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung zukünftig eine besondere Bedeutung, da die Versorgung von Menschen mit geringerer Mobilität hier besser sichergestellt werden kann.
Das unter 2.3.1 definierte Ziel entspricht auch der Zielrichtung des im Juni 2007 novellierten **Landesentwicklungsprogrammes** (LEPro). So dürfen z.B. Standorte von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten künftig nur noch in Hauptzentren (Innenstädte) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die über ihre Wohnfunktion hinaus noch weitere Angebote vorhalten. Die zentralen Versorgungsbereiche legen die Gemeinden räumlich und funktional selbst fest.
Auch die Änderung des **Baugesetzbuches** zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, hat u.a. die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche als Zielsetzung. Wie bereits unter 5.3 beschrieben, kann hierdurch künftig ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der in unbeplanten Innenbereichen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben trifft.
Diese neuen gesetzlichen Vorgaben und Instrumente bieten im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept die Möglichkeit, aus der reinen Reaktionsposition herauszukommen und eine **aktive und konstruktive Ansiedlungspolitik** zu betreiben.

11.2 Systematik und Definition

Das Oberverwaltungsgericht des Landes Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 11.12.2006 erstmals eine **Definition** des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“ aufgestellt:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“ [21]

Ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, ist dabei nicht ausschließlich eine Frage des tatsächlichen Vorhandenseins von Einzelhandelsbetrieben. Zu berücksichtigen sind ggf. auch die **planerischen Zielvorstellungen** einer Gemeinde, ein Gebiet durch gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zu einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln.
Im Urteil wurde ferner deutlich gemacht, dass in Abhängigkeit von der konkreten Versorgungsfunktion unter einem zentralen Versorgungsbereich nicht nur Zentren für die gemeindeweite oder übergemeindliche Versorgung zu verstehen sind, sondern auch Grund- und Nahversorgungszentren unter diesen Begriff zu fassen sind. Die einzelnen **Zentrentypen** wurden wie folgt definiert:

- „Innenstadtzentren, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. sogar darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
- Nebenzentren, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig ein zumindest breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird, sowie
- Grund- und Nahversorgungszentren, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden.“ [22]

Gemäß dieser Gliederung sind die zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt häufig in ein arbeitsteiliges, **hierarchisch gestuftes Zentrenmodell** eingeordnet. Das typische Zentrenmodell einer größeren Stadt kennt meist vier unterschiedliche Zentrentypen, die als zentrale Versorgungsbereiche bezeichnet werden können und gelegentlich mit unterschiedlichen Begriffen belegt sind:

- Stadtzentrum/Hauptzentrum/Innenstadtzentrum/City
- Stadtteilzentren/Nebenzentren/Stadtbezirkszentren
- Grundversorgungszentren/Ortsteilzentren
- Nahversorgungszentren/Quartiersversorgungszentren

Gestuftes Zentrenmodell der zentralen Versorgungsbereiche, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte / Zentrale Versorgungsbereiche. Eine Umfrage unter den Städten und Gemeinden des Landes NRW, Dortmund 2006, S. 22

In kleineren Gemeinden sind meist nicht alle aufgeführten Zentrentypen anzutreffen. Dort existiert ggf. nur ein einziger zentraler Versorgungsbereich. In Abhängigkeit von den jeweiligen lokalen Gegebenheiten können sich weitere Abweichungen von diesem Zentrenmodell ergeben.

Vereinzelt werden in Einzelhandelskonzepten auch **solitäre Nahversorgungsstandorte** ausgewiesen, die lediglich einen oder wenige Betriebe umfassen. Hier ist dann jeweils im Einzelfall genau zu prüfen, ob die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich gerechtfertigt ist.[23]

Im Zwischenbericht März 2007 wurden die zentralen Versorgungsbereiche auf der Grundlage der Bestandserfassung aller Einzelhandelsnutzungen abgegrenzt. Im Rahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange hat sich jedoch herausgestellt, dass dies nicht das überwiegende Kriterium sein soll. Daher wurden bei der Überarbeitung der Abgrenzung zusätzliche Kriterien einbezogen. Dies entspricht auch dem Inhalt des novellierten Landesentwicklungsprogramms, das neben der Wohnfunktion folgende **Kriterien** auflistet:

- „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.“[24]

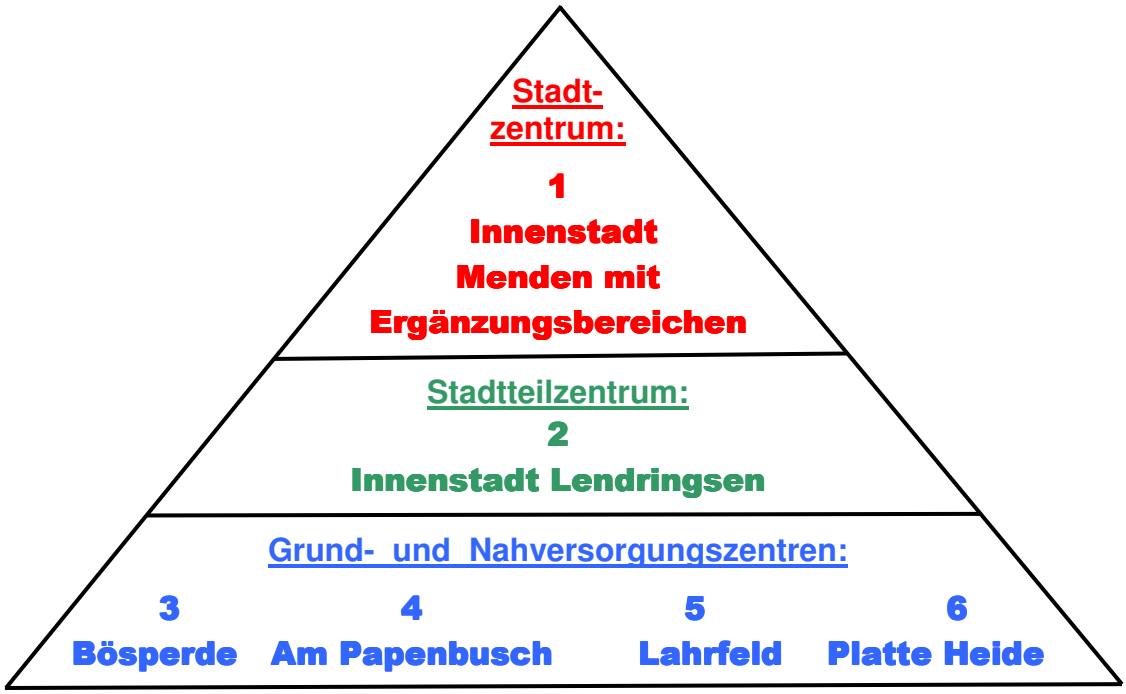
Anhand dieses erweiterten Kriterienkatalogs wurden die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche überarbeitet. Da wesentlich mehr Funktionen einzubeziehen wa-

ren, mussten die Bereiche deutlich vergrößert werden. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass es sich z.B. bei der Mendener Innenstadt um einen historischen Ortskern mit einer jahrhundertealten Tradition handelt. Er ist ein Ort des öffentlichen Lebens und wichtiger sozialer Treffpunkt der Stadt. Nach einem Hinweis im Rahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange wurden auch potentielle Erweiterungsflächen von den neuen Abgrenzungen erfasst, um den zentralen Versorgungsbereichen einen Entwicklungsspielraum geben zu können. Sie sollen ausdrücklich nicht nur auf den Bestand festgeschrieben werden.

11.3 Vorhandene Zentrenstruktur in Menden

Die Analyse der städtebaulichen Strukturen in Menden hat ergeben, dass hier ein **dreistufiges Zentrenmodell** als angemessen betrachtet werden kann. Als Hauptzentrum muss die Mendener **Innenstadt** eingestuft werden, da hier die für die Stadt wichtigsten Einrichtungen des Handels, der öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie der Gastronomie konzentriert sind. Der Funktion eines Mittelzentrums entsprechend wird hier ein breites Spektrum an Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten. Folgerichtig ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt Menden als Siedlungsschwerpunkt I dargestellt.
Auf der Ebene der Stadtteilzentren besitzt nur das als Siedlungsschwerpunkt II dargestellte Zentrum in **Lendringsen** eine dieser Hierarchiestufe entsprechende Ausstattung. Das Angebot sowohl des Einzelhandels als auch der öffentlichen, privaten und gastronomischen Dienstleistungen geht hier über eine Grundversorgung hinaus und deckt teilweise auch den mittelfristigen Bedarf ab.
Der Siedlungsschwerpunkt III in **Bösperde** besitzt dagegen nur eine geringe Ausstattung mit Angeboten des Einzelhandels sowie der öffentlichen und privaten Dienstleistungen, so dass hier eine Einordnung als Grund- und Nahversorgungszentrum angemessen ist. Die Analyse der städtebaulichen Strukturen in Menden jedoch hat ergeben, dass über diese drei Zentren hinaus, die bereits als Siedlungsschwerpunkte im Flächennutzungsplan dargestellt sind, noch weitere Zentren vorhanden sind. Dabei handelt es sich um die Bereiche **Lahrfeld, Papenbusch und Platte Heide**, die alle als Grund- und Nahversorgungszentrum eingeordnet werden können, da sie nur einen kleineren Einzugsbereich versorgen und vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs anbieten. Eine Differenzierung dieser Hierarchiestufe ist nicht sinnvoll, da hier ohnehin insgesamt nur vier Zentren vorliegen und anhand nachvollziehbarer Kriterien kaum noch Unterscheidungen getroffen werden können.
Nicht als Grund- und Nahversorgungszentren eingeordnet wurden **Einzelstandorte** sowie Standorte, die keinen Wohngebieten zugeordnet sind und damit keinen ausreichenden fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Sie befinden sich häufig in gewerblich geprägten Gebieten und sind daher überwiegend auf Kunden fixiert, die mit dem Auto zum Einkauf kommen.

Sie erfüllen damit nicht die Voraussetzungen zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches.
So ergeben sich für die Stadt Menden insgesamt **sechs zentrale Versorgungsbereiche**, die nachfolgend als Zentrenstruktur graphisch dargestellt sind:



Zentrenstruktur der zentralen Versorgungsbereiche in Menden, eigene Darstellung

In diesen sechs zentralen Versorgungsbereichen konzentriert sich ca. ein Drittel der in Menden vorhandenen Verkaufsfläche. Dies ist ein Beleg für die wichtige Stellung der Bereiche als Standorte der verbrauchernahen Versorgung der Einwohner mit Waren der unterschiedlichen Bedarfsstufen.

Zentraler Versorgungsbereich	Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche
	in m²	in %
Innenstadtzentrum Menden	22.268	21,6
Stadtteilzentrum Lendringsen	9.761	9,5
Grund- und Nahversorgungszentrum Bösperde	228	0,2
” Lahrfeld	315	0,3
” Papenbusch	1.165	1,1
” Platte Heide	285	0,3
Gesamt	34.022	33,0

Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen, eigene Darstellung

Ein großer Teil der **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** vorhandenen Verkaufsflächen konzentriert sich auf die drei Baumärkte sowie die beiden SB-Warenhäuser. Allein diese fünf Anbieter vereinigen insgesamt 35.017 m² Verkaufsfläche auf sich. Dies entspricht einem Anteil von 33.9 % der gesamten Verkaufsfläche in Menden, wodurch der Anteil dieser fünf Betriebe größer ist als der Anteil aller sechs zentralen Versorgungsbereiche zusammen. Übrig bleibt ein weiteres Drittel an Verkaufsfläche, das über das Stadtgebiet verteilt ebenfalls außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Somit befindet sich doppelt so viel Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wie innerhalb.

11.4 Innenstadtzentrum Menden

Die Mendener Innenstadt ist im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt I dargestellt und bildet den wichtigsten zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet. Art und Umfang sowohl des Einzelhandelsangebotes als auch des Angebotes an privaten und öffentlichen Dienstleistungen sind im Vergleich zu den anderen Zentrentypen deutlich am größten. Das Einzelhandelsangebot des Innenstadtzentrums liegt hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche und des Umsatzes deutlich vor den anderen Zentren Mendens.

Die **räumliche Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum kann der Karte 4 entnommen werden. Der Kernbereich umfasst den ca. 650 Meter langen Abschnitt zwischen der Unnaer Straße ab der Einmündung Poststraße über die gesamte Hauptstraße hinweg bis zur Kolpingstraße in Höhe der Einmündung Kapellenstraße/Baustraße. Als zweite Innenstadtachse wurde die Bahnhofstraße inklusive ihrer Endpunkte Bahnhof und St. Vincenz-Kirche einbezogen. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen auch die wichtigen Angebote an öffentlichen und privaten Dienstleistungen wie das Rathaus oder die Hauptstelle der Sparkasse. Grundsätzlich wurde versucht, durch die Abgrenzung keine zusammenhängenden Straßenzüge zu teilen, sondern die Grenzen des Bereichs möglichst immer entlang der Straßen zu ziehen. Das Parkhaus Nordwall sowie der Personenbahnhof wurden aufgrund ihrer besonderen Verkehrsbedeutung für die Innenstadt einbezogen. Die beiden Stadtkirchen St. Vincenz und Heilig Geist sind wegen ihrer besonderen städtebaulichen und seelsorgerischen Bedeutung aufgenommen worden.

Unnaer Straße

Ein großer Teil dieses Gebietes ist als **Fußgängerzone** oder wenigstens als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, so dass für die Kunden ein nahezu ungestörter Aufenthalt im Straßenraum möglich ist. Hier liegt eine sehr hohe Dichte von Einzelhandelsnutzungen vor,

wobei insbesondere das starke Vorkommen des Sortiments Bekleidung, Schuhe, Sport für den zentralen Bereich der Innenstadt typisch ist. Hinzu kommt die städtebauliche Attraktivität der historischen Gebäude (z.B. St. Vincenz-Kirche, Altes Rathaus), die diesem Bereich eine sehr hohe Aufenthaltsqualität verleihen.

Entlang der Unnaer Straße bis zur Märkischen Straße (Unterstadt) sowie entlang der Kolpingstraße bis zur Balver Straße (Oberstadt) wurden unmittelbar anschließend an den Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches zwei **Ergänzungsbereiche** festgelegt. Sie sind ebenfalls durch einen relativ hohen Besatz mit Einzelhandelsgeschäften geprägt, auch wenn sie sich im Hinblick auf das angebotene Sortiment deutlich vom Kernbereich unterscheiden. Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche und städtebaulich dominante Gebäude sind nicht vorhanden. Hier liegt häufig eine **Durchmischung der Einzelhandelsangebote** mit Angeboten an privaten Dienstleistungen wie z.B. Banken und Versicherungen vor. Ein dritter Ergänzungsbereich wurde entlang der Bodelschwinghstraße bis zur Poststraße definiert. Er umfasst auch den Bereich des ehem. Güterbahnhofs bis zur Verlängerung der Straße Am Hönneufer. Durch die geplanten und z.T. bereits genehmigten Vorhaben ist schon heute absehbar, dass auch auf diesen Flächen für die Innenstadt wichtige Ergänzungsnutzungen realisiert werden.

Die drei Ergänzungsbereiche besitzen jedoch **nicht die gleiche Wertigkeit** als Einzelhandelsstandort wie der Kernbereich. Sie erfüllen aber trotzdem wichtige Funktionen für die Gesamtstadt, so dass auch sie zum zentralen Versorgungsbereich gezählt werden müssen. Da sie im Hinblick auf ihre unterschiedlichen Nutzungen den Kernbereich ergänzen, aber ohne ihn in der vorhandenen Form nicht existieren können, wurde für diese Gebiete der Begriff „Ergänzungsbereich“ gewählt.

Kolpingstraße

Deutlich wird der ergänzende Charakter dieses Bereichs auch dadurch, dass eine Ansiedlung die **Funktionsfähigkeit des Kernbereiches nicht schwächen** darf. Trotz der Lage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt muss die Ansiedlung eines größeren Anbieters mit zentrenrelevantem Warensortiment in jedem **Einzelfall** kritisch auf ihre Auswirkungen geprüft werden. Als ergänzende Nutzungen sind hier aber z.B. **Anbieter für die Nahversorgung erwünscht**, da diese aufgrund ihrer Standortanforderungen heute üblicherweise nicht mehr in den Haupteinkaufslagen zu finden sind. Sie können das Angebot der Innenstadt sinnvoll ergänzen und über die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung hinaus zusätzliche Kunden in die Innenstadt locken. Standorte für Lebensmittelanbieter sind bzw. waren z.B. in der Unnaer Straße sowie in der Kolpingstraße vorhanden.

Verkaufsfläche Innenstadtzentrum Menden		in m²	
Kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	4.157	
	Gesundheit, Körperpflege	2.620	
	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	750	7.527
Mittelfristiger Bedarf	Bücher, PBS, Spielwaren	1.075	
	Bekleidung, Schuhe, Sport	7.498	8.573
Langfristiger Bedarf	Elektrowaren	935	
	Hausrat, Möbel, Einrichtung	1.905	
	Sonstiger Einzelhandel	3.328	6.168
Gesamtverkaufsfläche			**22.268**

Verkaufsfläche Innenstadtzentrum Menden, eigene Darstellung

Um die Strukturprobleme der Mendener Innenstadt zu beheben und Investorenanfragen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bedienen zu können, wurde das definierte Innenstadtzentrum auf **geeignete Entwicklungsstandorte** untersucht. Naturgemäß sind in der dicht bebauten Innenstadt **nur wenige Flächen vorhanden**, die aufgrund ihrer Größe und augenblicklichen Verfügbarkeit für eine kurz- bis mittelfristige Realisierung von Projekten einer gewissen Größenordnung in Frage kommen. So wurden sechs Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt identifiziert, die nachfolgend im Hinblick auf ihre Eignung für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen untersucht werden. Ob sich die Liegenschaft in öffentlichem oder privatem Eigentum befindet, spielt hierbei keine Rolle.

Standort Neues Rathaus

Kriterium		Beurteilung	
Standort		Neumarkt/Bahnhofstraße, Kernbereich	
Nutzung des Standorts		Rathaus mit Bürgersaal als Komplex aus insgesamt vier Gebäuden mit Tiefgarage	
Nutzung der Umgebung		Hoher Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen durch unmittelbare Lage an der Bahnhofstraße	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Verkehrlich optimal erschlossener Standort
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		O	
Planungsrecht	FNP	Gemischte Baufläche, Tiefgarage	
	Bebauungsplan	Kerngebiet	
	Umsetzung	Sofort nutzbar	
Empfehlung zu Sortimenten		Großflächige Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Warensortiment	
Besonderheiten und Restriktionen		Vor Nutzung des gesamten Standortes für Einzelhandelszwecke ist die Errichtung eines neuen Rathauses an anderer Stelle notwendig (hoher baulicher Aufwand), ggf. Teilnutzung durch Verlagerung bzw. Aufgabe von Bürgersaal/Kantine möglich (derzeit entgegenstehender Beschluss des Rates)	
Fazit		Gute Eignung durch zentrale Lage, realistisch erscheint z. Zt. aber lediglich eine Teilnutzung Bürgersaal/Kantine mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche	

Standort Neues Rathaus, eigene Darstellung

Standort Personenbahnhof

Kriterium		Beurteilung	
Standort		Endpunkt der zweiten Hauptgeschäftsachse Bahnhofstraße, Kernbereich	
Nutzung des Standorts		Empfangsgebäude und Expressgutabfertigung (beide leerstehend), P+R-Anlage	
Nutzung der Umgebung		Gleisanlagen, provisorische Stellplatzanlage auf dem Gelände des ehem. Güterbahnhofs, Hönne	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Bei hohem Quell- und Zielverkehrsaufkommen entstehen Kapazitätsprobleme bei Anbindung an die Bahnhofstraße bzw. im Knotenpunkt Bodelschwinghstraße/Bahnhofstraße
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	O	
Kfz-Potenzial		O	
Planungsrecht	FNP	Bahnanlagen	
	Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss mit Zielsetzung Kerngebiet	
	Umsetzung	Ggf. nach § 34 nutzbar	
Empfehlung zu Sortimenten		Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Sortiment, Dienstleistungsnutzungen	
Besonderheiten und Restriktionen		Schmaler Grundstückszuschnitt, Zugangsmöglichkeit zum Bahnsteig muss an attraktiver Stelle eingebunden werden, Hönne und Straßenquerung bilden Barriere zur Fußgängerzone, hohe Fußgängerfrequenz durch vorhandenes ÖPNV-Angebot	
Fazit		Eignung für Anbieter mit zentrenrelevantem Sortiment, Anschluss an die Fußgängerzone durch zwei Barrieren erschwert	

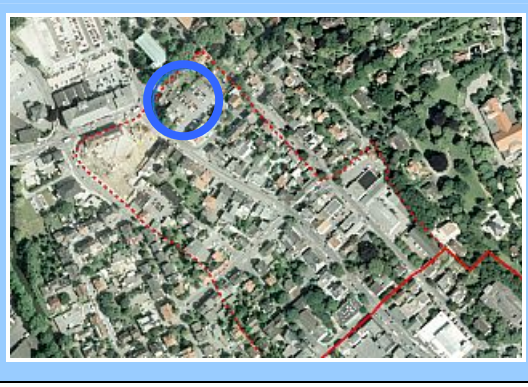
Standort Personenbahnhof, eigene Darstellung

Standort Nordwall

Kriterium		Beurteilung	
Standort		Nordwall/Gartenstraße, Kernbereich	
Nutzung des Standorts		Öffentliches Parkhaus mit 430 Stellplätzen	
Nutzung der Umgebung		Wohnen, z.T. Dienstleistungen und Einzelhandel	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Nordwall und Gartenstraße müssen als Teil des Vorfahrtstraßennetzes für den Kfz-Verkehr dauerhaft befahrbar bleiben, Ausgleich für wegfallende Stellplätze schaffen
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Gemischte Baufläche, Parkhaus	
	Bebauungsplan	Kerngebiet/Parkhaus	
	Umsetzung	Änderung Bebauungsplan	
Empfehlung zu Sortimenten		Großflächige Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Warensortiment	
Besonderheiten und Restriktionen		Bei Einbeziehung angrenzender Flächen ggf. Brücke über die Gartenstraße möglich, öffentliche Stellplätze müssen erhalten bleiben oder in attraktiver Lage neu geschaffen werden	
Fazit		Gute Eignung für großflächige Anbieter mit zentrenrelevantem Sortiment in direkter Nähe zur Fußgängerzone	

Standort Nordwall, eigene Darstellung

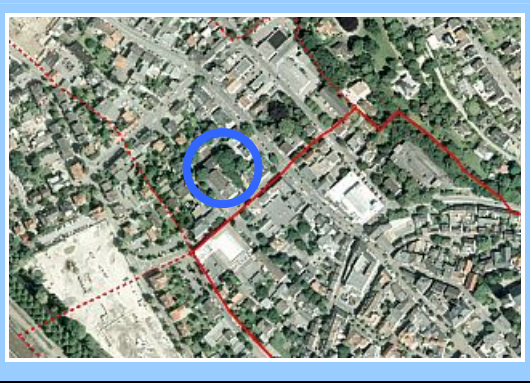
Standort Lenzenplatz



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Nördliche Unnaer Straße, Ergänzungsbereich	
Nutzung des Standorts		Öffentliche Stellplatzanlage, Kleingärten, Wohngebäude (denkmalgeschützt, leerstehend)	
Nutzung der Umgebung		Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Direkte Anfahrbarkeit aus Richtung Märkische Str. bei größerem Zielverkehrsaufkommen problematisch (wartende Linksabbieger führen zu Rückstaus)
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	O	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Gemischte Baufläche, Parkplatz	
	Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss mit Zielsetzung Park- und Festplatz	
	Umsetzung	Aufstellung Bebauungsplan	
Empfehlung zu Sortimenten		Dienstleistungsnutzungen und Einzelhandelsanbieter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, zentrenrelevantes Sortiment nur in begrenztem Umfang	
Besonderheiten und Restriktionen		Schmaler Grundstückszuschnitt, immissionsempfindliche Wohnnutzungen unmittelbar angrenzend, öffentliche Stellplätze müssen erhalten bleiben oder in attraktiver Lage neu geschaffen werden, wichtiger Standort der Pfingstkirmes geht verloren	
Fazit		Eher geeignet für Dienstleistungs- und Nahversorgungsnutzungen, für großflächige zentrenrelevante Sortimente ist die Entfernung zur Fußgängerzone zu groß	

Standort Lenzenplatz, eigene Darstellung

Standort Poststraße



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Ecke Poststraße/Papenhausenstraße, Ergänzungsbereich	
Nutzung des Standorts		Regenbogenschule (Förderschule für Sprachbehinderte)	
Nutzung der Umgebung		Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Kfz-Erschließung durch Tempo 30-Zone, Erreichbarkeit für Kfz durch vorhandene Einbahnstraßen geringfügig eingeschränkt
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	O	
Kfz-Potenzial		–	
Planungsrecht	FNP	Gemischte Baufläche, Schule	
	Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss mit Zielsetzung Fläche für Gemeinbedarf	
	Umsetzung	Ggf. nach § 34 nutzbar	
Empfehlung zu Sortimenten		Dienstleistungsnutzungen durch Lage im „Bankenviertel“, zentrenrelevantes Sortiment nur in begrenztem Umfang	
Besonderheiten und Restriktionen		Schmaler Grundstückszuschnitt, immissionsempfindliche Wohnnutzungen unmittelbar angrenzend, viel Sichtlage aufgrund der Lage zu umgebenden Straßen	
Fazit		Guter Standort für Dienstleistungsnutzungen (insb. Banken oder Versicherungen), ggf. auch Stellplatzanlage (Parkhaus) möglich	

Standort Poststraße, eigene Darstellung

Standort Kolpingstraße

Kriterium		Beurteilung	
Standort		Kolpingstraße	
Nutzung des Standorts		Wohn- und Geschäftsgebäude, Stellplatzanlage	
Nutzung der Umgebung		Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Kfz-Erschließung über Tempo 30-Zone, ggf. Anbindung an Walramstraße sinnvoll
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	O	
Kfz-Potenzial		O	
Planungsrecht	FNP	Gemischte Baufläche	
	Bebauungsplan	Kerngebiet (einfacher Bebauungsplan)	
	Umsetzung	Sofort nutzbar	
Empfehlung zu Sortimenten		Dienstleistungsnutzungen und Einzelhandelsanbieter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, zentrenrelevantes Sortiment nur in begrenztem Umfang	
Besonderheiten und Restriktionen		Nachnutzung eines Discounters (1.243 m² Verkaufsfläche)	
Fazit		Bestehendes Ladenlokal mit Stellplätzen und Erweiterungsmöglichkeiten, für großflächige zentrenrelevante Sortimente ist die Entfernung zur Fußgängerzone zu groß	

Standort Kolpingstraße, eigene Darstellung

Als **zusammenfassende Betrachtung** lässt sich feststellten, dass keiner der sechs bewerteten Entwicklungsstandorte im Innenstadtzentrum Menden in der klassischen 1a-Lage innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches liegt. Die beiden Standorte **Neues Rathaus** und **Nordwall** befinden sich aber in geringer Entfernung, so dass sie als einzige geeignet sind, der Fußgängerzone zusätzliche Attraktivität zu verleihen. Dies gilt insbesondere für den **Bürgersaal** als Teil des Rathauskomplexes, der mit seiner süd-östlichen Fassade unmittelbar an die Bahnhofstraße grenzt. Hier können durch einen Umbau der bestehenden Bausubstanz ca. 1.500 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Dies hat allerdings zur Folge, dass die derzeit hier vorhandenen Nutzungen Seniorentreff und Bürgersaal an dieser Stelle aufgegeben werden müssen. Dem steht derzeit jedoch ein Beschluss des Rates der Stadt Menden entgegen.
Das größte Verkaufsflächenpotential in der Nähe der Fußgängerzone bietet der Standort **Nordwall**, der nur ca. 60 Meter vom Beginn der Fußgängerzone entfernt liegt. Das dort bestehende städtische Parkhaus ist dringend sanierungsbedürftig und könnte mit geringem Aufwand entfernt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Textilsortimenten befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass eine hohe Kundenfrequenz gesichert ist. Auch wenn die Fläche nicht direkt an die Fußgängerzone angrenzt und keine 1a-Lage darstellt, ist die fußläufige Erreichbarkeit ohne große Probleme gegeben. Vorteilhaft ist auch die gute Sichtbeziehung zwischen dem Ende der Fußgängerzone und dem Gelände des Parkhauses. Eine attraktiv gestaltete Fassade wirkt von hier aus bis in die Fußgängerzone hinein.
Aufgrund von Größe und Zuschnitt des Standortes ist hier z.B. die Ansiedlung eines großen Fachmarktes auf ein oder zwei Geschossen denkbar. Unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke kann die räumliche Situation weiter optimiert werden.
Im Unterschied zu vielen anderen Flächen ist das Gelände des Parkhauses trotz der Nähe zur Fußgängerzone über die Gartenstraße und den Nordwall verkehrlich gut erschlossen. Einzelhandelsnutzungen mit hoher Pkw-Frequentierung wären an dieser Stelle vergleichsweise problemlos anzusiedeln.
Nicht nur für die dort anzusiedelnden Geschäfte, sondern für die gesamte Innenstadt ist es von Bedeutung, dass die im Parkhaus vorhandenen Stellplätze ersetzt werden. Sie könnten z.B. über den Einzelhandelsnutzungen auf dem Dach eines Gebäudes platziert werden. Auch die Unterbringung von mehreren Parkgeschossen wäre mit vertretbarem Aufwand realisierbar. Die Erschließung der Stellplätze ist aufgrund der leichten Hanglage des Grundstückes durch eine Rampe mit geringer Neigung im Bereich der heute vorhandenen oberen Einfahrt denkbar. Zur benachbarten Wohnbebauung ist ein entsprechender Schallschutz vorzusehen.
Auch der Entwicklungsstandort **Personenbahnhof** eignet sich zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Warensortiment. Ein attraktives Angebot an dieser Stelle ist trotz der Barrierewirkung von Hönne und Bodelschwinghstraße geeignet, die Kundenfrequenz entlang der Bahnhofstraße zu erhöhen und diese zweite Innenstadtachse nachhaltig zu stärken. Die Erschließung des gesamten Geländes für den Automobilverkehr

ist insbesondere im Bereich der Einmündung Heimkerweg/Bahnhofstraße nicht unproblematisch. Bei Nutzungen, die ein sehr hohes Kfz-Aufkommen erzeugen, ist ggf. eine Anbindung über eine Hönnebrücke an die Verlängerung der Poststraße erforderlich. Ferner muss hier ein attraktiver Zugang zum Bahnsteig gestaltet werden, um die Bahnhofsfunktion nachhaltig zu unterstützen.

Der unmittelbar angrenzende südliche Teil des **Güterbahnhofs** liegt dagegen nicht mehr im Kernbereich des Innenstadtzentrums Menden, sondern wurde ab der Verlängerung der Straße Am Hönneufer in den Ergänzungsbereich einbezogen. Wie bereits weiter oben erläutert, sind hier z.B. Anbieter für die Nahversorgung erwünscht. Ansiedlungen von Anbietern mit zentrenrelevanten Warensortimenten müssen dagegen in jedem Einzelfall kritisch auf ihre Auswirkungen auf die Innenstadt geprüft werden.

Der nördliche Teil des Güterbahnhofs kommt dagegen nicht mehr für die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Angeboten in Betracht und gilt daher nicht als Entwicklungsstandort im Innenstadtzentrum. Er wird ausschließlich als Sonderstandort von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment angesehen und daher unter Kapitel 13 weiter behandelt.

Die beiden Entwicklungsstandorte **Lenzenplatz** und **Poststraße** sind im Vergleich zu den Standorten Neues Rathaus, Nordwall und Personenbahnhof deutlich weniger für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignet. Sie liegen nicht an attraktiven Lauflagen und eignen sich auch nicht zur Herstellung einer neuen Achse. Da beide Standorte einen schmalen Zuschnitt und eine relativ geringe Flächengröße aufweisen, ist darüber hinaus keine räumlich flexible Nutzung möglich. Für beide Standorte kommt daher ggf. eher eine Nutzung für Dienstleistungsbetriebe in Betracht.

Bei Wegfall anderer Stellplätze z.B. durch Aufgabe des Parkhauses Nordwall könnten am Standort Poststraße möglicherweise Ersatzstellplätze geschaffen werden. Die Entfernung bis zum Beginn der Fußgängerzone beträgt ca. 160 Meter und die verkehrliche Erschließung kann mit geringen Einschränkungen als geeignet bezeichnet werden. Bei Anlage einer Parkpalette ist für ausreichenden Schallschutz im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung zu sorgen.

Der Entwicklungsstandort **Kolpingstraße** ist bei Ansiedlung eines attraktiven Anbieters geeignet, sein direktes Umfeld positiv zu beeinflussen und damit neu zu beleben. Aufgrund der Entfernung zur Fußgängerzone sind hier jedoch eher nahversorgungsrelevante Sortimente zu bevorzugen. Zur Verbesserung der Erschließung ist insbesondere ein Anschluss über den Mühlengraben an die Walramstraße zu prüfen.

Die **Attraktivitätssteigerung** der Mendener Innenstadt durch die Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen ist also an mehreren Standorten möglich, da **geeignete Flächen in geringer Entfernung zur Fußgängerzone vorhanden** sind. Sie weisen jedoch alle einen vorhandenen und teilweise noch genutzten Gebäudebestand auf, so dass ggf. ein erhöhter Aufwand nötig ist.

Aufgrund der Lage sind für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente besonders die **Entwicklungsstandorte Neues Rathaus und Nordwall geeignet**. Eine Nutzung dieser Flächen zu Einzelhandelszwecken führt zu deutlichen strukturellen Verbesserungen und kann die Fußgängerzone nachhaltig aufwerten. Insbesondere am Entwicklungsstandort Nordwall sind große Flächenpotentiale vorhanden, die der Innenstadt zu einem erheblichen Kaufkraftzufluss und damit einem entsprechenden Bedeutungsgewinn im regionalen Wettbewerb verhelfen können.
Unterstützt werden sollte diese Entwicklung durch die Aufstellung eines umfassenden **Innenstadtkonzeptes**, das weitere Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung beinhaltet. Aufbauend auf den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes können hier z.B. Ziele zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, zur Gestaltung der Innenstadt und zur Verkehrssituation formuliert werden. Ein Grundsatzbeschluss hierzu wurde vom Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen in seiner Sitzung am 28.04.05 gefasst.

11.5 Stadtteilzentrum Lendringsen

Der zentrale Versorgungsbereich des Siedlungsschwerpunktes II im Stadtteil Lendringsen erstreckt sich entlang der Lendringser Hauptstraße etwa von der Einmündung Salzweg bis zur Kreuzung Fischkuhle/Bieberkamp auf einer Länge von 900 Metern entlang der ehemaligen Bundesstraße 515. Die Straße ist seit der Eröffnung der Umgehungsstraße im Jahre 1999 weitgehend vom Durchgangsverkehr befreit und zwischen den Einmündungen der Straßen Fischkuhle und Bieberberg auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h begrenzt. In den **Versorgungsbereich** einbezogen wurde die östlich an der Meierfrankenfeldstraße gelegene katholische Pfarrkirche St. Josef mit dem zugehörigen Gemeindezentrum. Sie erfüllt für den gesamten Stadtteil wichtige soziale und seelsorgerische Funktionen. Auch der Lendringser Platz zählt als Hauptplatz der bis Ende 1974 selbstständigen Gemeinde zum zentralen Versorgungsbereich. Neben seiner städtebaulichen Bedeutung sind an dieser Stelle verschiedene private und öffentliche Dienstleistungen sowie größere Stellplatzanlagen vorhanden. So befinden sich hier u.a. die Sparkasse sowie das Bürgerbüro als Zweigstelle der Stadtverwaltung und der Stadtbücherei.

St. Josef Lendringsen

Aufgrund der in der Karte 5 abgebildeten vorhandenen Einzelhandelsstruktur lassen sich zwei Teile dieses Versorgungsbereiches unterscheiden. Der **südliche Teil** wird geprägt durch ein vielfältiges Sortimentsangebot auf überwiegend kleinteilig gegliederten Verkaufs-

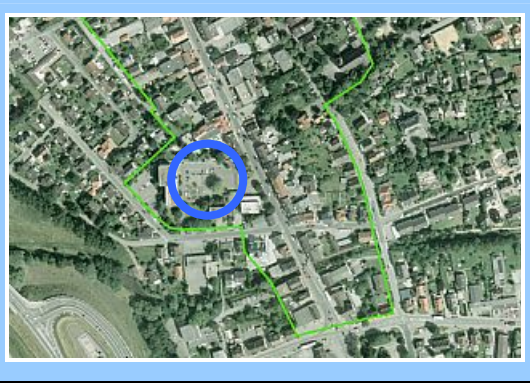
flächen. Die Gebäude orientieren sich am Verlauf der Lendringser Hauptstraße, sind überwiegend mehrgeschossig und weisen in den oberen Geschossen zumeist Wohnnutzungen auf. Dieser Straßenabschnitt stellt den Hauptgeschäftsbereich der ehemals selbstständigen Gemeinde dar. Der **nördliche Teil** ist dagegen durch deutliche größere Geschäftseinheiten gekennzeichnet. Sie sind bis auf eine Ausnahme eingeschossig und damit reine Geschäftsgebäude, in denen überwiegend Lebensmittelsortimente geführt werden. Der größte Teil ist erst vor wenigen Jahren entstanden oder erweitert worden und prägt nun die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im gesamten südlichen Stadtgebiet.

Verkaufsfläche Stadtteilzentrum Lendringsen		**in m²**	
Kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	4.629	
	Gesundheit, Körperpflege	1.385	
	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	290	6.304
Mittelfristiger Bedarf	Bücher, PBS, Spielwaren	405	
	Bekleidung, Schuhe, Sport	1.237	1.642
Langfristiger Bedarf	Elektrowaren	160	
	Hausrat, Möbel, Einrichtung	905	
	Sonstiger Einzelhandel	750	1.815
Gesamtverkaufsfläche			**9.761**

Verkaufsfläche Stadtteilzentrum Lendringsen, eigene Darstellung

Durch die überwiegend **geschlossene und sehr kleinteilige Bebauung** finden sich im Stadtteilzentrum Lendringsen kaum Standorte, die noch Entwicklungspotential aufweisen. Dies liegt jedoch auch daran, dass im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs in den letzten Jahren bereits erhebliche Investitionen getätigt wurden, die einen großen Teil der möglichen Entwicklungsflächen in Anspruch genommen haben. Daher liegen derzeit im Stadtteilzentrum Lendringsen lediglich **zwei Entwicklungsstandorte** vor, an denen die Realisierung von Einzelhandelsvorhaben möglich erscheint.

Standort Lendringser Platz



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Lendringser Platz/Lendringser Hauptstraße	
Nutzung des Standorts		Stadtplatz als Freifläche sowie Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	
Nutzung der Umgebung		Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Erschließung für Kfz über Walzweg sinnvoll
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche	
	Bebauungsplan	Kerngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf	
	Umsetzung	Ggf. sofort nutzbar	
Empfehlung zu Sortimenten		Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Warensortiment	
Besonderheiten und Restriktionen		Nur geringe Flächenpotentiale, da Platzfunktion erhalten bleiben muss. Nur durch Einbeziehung vorhandener Gebäude nennenswerte Verkaufsflächengrößen erreichbar.	
Fazit		Gute Lage im ZVB, aber geringes Flächenpotential	

Standort Lendringser Platz, eigene Darstellung

Standort Mendener Straße

Kriterium		Beurteilung	
Standort		Südliche Mendener Straße	
Nutzung des Standorts		Landwirtschaft	
Nutzung der Umgebung		Einzelhandel und Wohnen, Landwirtschaft	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O	Kfz-Anbindung an den Knotenpunkt Salzweg/Mendener Straße
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Gemischte Baufläche	
	Bebauungsplan	Kerngebiet	
	Umsetzung	Sofort nutzbar	
Empfehlung zu Sortimenten		Großflächige Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Warensortiment	
Besonderheiten und Restriktionen		Einzige große und zusammenhängende Fläche in diesem ZVB, Planungsrecht vorhanden (MK), Geländesprung zur Mendener Straße, Herstellung einer neuen Anbindung erforderlich	
Fazit		Trotz der Lage am nördlichen Rand des ZVB gute Eignung des Standortes für großflächige Nutzungen aufgrund von Größe, Erreichbarkeit und Zuschnitt	

Standort Mendener Straße, eigene Darstellung

Die neuen Betriebe, die sich in den vergangenen Jahren **im nördlichen Bereich** des Stadtteilzentrums Lendingsen angesiedelt haben, bieten überwiegend ein nahversorgungsrelevantes Warensortiment an. Dadurch ist dieser zentrale Versorgungsbereich **mit Waren des täglichen Bedarfs sehr gut ausgestattet** und erfüllt seine Versorgungsfunktion für den gesamten südlichen Bereich der Stadt Menden. Die neuen Geschäfte sind attraktiv und werden dem entsprechend von der Bevölkerung sehr gut angenommen. Dies hat erheblich zur Verbesserung der Einzelhandelssituation im Stadtteil Lendringsen beigetragen. Durch die Nutzung des **Entwicklungsstandortes Mendener Straße** könnte dieser Bereich eine weitere Stärkung erfahren. Da hier aber schon zahlreiche Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden sind, sollte dieser Standort möglichst mit typischen zentrenrelevanten Sortimenten wie z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel belegt werden. Dies trägt auch der Funktion des Stadtteilzentrums Rechnung, dessen Aufgabe über die Versorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfs hinausgeht. Aufgrund von Größe, Erreichbarkeit und Zuschnitt des Standortes ist hier durchaus die **Ansiedlung eines mittelgroßen Fachmarktes** denkbar.

Lendringser Hauptstraße

Aufgrund der Entfernung von ca. 300 Metern zwischen dem Entwicklungsstandort Mendener Straße und dem Hauptgeschäftsbereich der ehemals selbstständigen Gemeinde dürften die Impulse für diesen Teil des zentralen Versorgungsbereichs eher gering sein. Der **Entwicklungsstandort Lendringser Platz** ist vergleichsweise klein, da die Platzfunktion aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung nicht wesentlich eingeschränkt werden darf. Gerade deshalb ist eine **Belebung des Platzes** durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzung jedoch besonders wichtig. Hier bietet sich ggf. durch die Einbeziehung vorhandener Gebäude die Möglichkeit nennenswerte Verkaufsflächengrößen zu schaffen, die auch die angrenzenden Geschäftslagen beleben können. Auch hier sollten **vorzugsweise typisch zentrenrelevante Sortimente** angeboten werden, die hier den stärksten Impuls für den zentralen Versorgungsbereich erzielen können.

11.6 Grund- und Nahversorgungszentren

11.6.1 Bösperde

Das Grund- und Nahversorgungszentrum Bösperde ist im Flächennutzungsplan der Stadt Menden als Siedlungsschwerpunkt III dargestellt. Es weist gemäß der in der Karte 6 dokumentierten Bestandsaufnahme im Vergleich zu den beiden anderen Siedlungsschwerpunkten nur einen relativ kleinen zentralen Versorgungsbereich mit **geringem Geschäftsbesatz** auf. Er umfasst im Wesentlichen den Bereich der Kreuzungen der Heidestraße mit der Holzener Dorfstraße und der Pfarrer-Wiggen-Straße. Hier ist derzeit kein Betriebstyp vorhanden, der die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherstellt. In diesem Gebiet befinden sich jedoch **verschiedene Dienstleistungsangebote** sowie öffentliche Einrichtungen, die für ein funktionsfähiges Grundzentrum notwendig sind. Hierzu zählen u.a. die Zweigstellen zweier Kreditinstitute, die Grundschule, der Kindergarten und die katholische Kirche mit Gemeindezentrum.
Da dieser zentrale Versorgungsbereich als **Siedlungsschwerpunkt** im Flächennutzungsplan dargestellt ist und entwickelt werden soll, wurde hierfür ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Wie bereits unter 2.2 beschrieben, sollten im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1981 die Voraussetzungen für die Entwicklung des Stadtteils Bösperde zu einem Nebenzentrum mit hohem Eigenversorgungsgrad geschaffen werden. Die seinerzeit zur Tragfähigkeit dieses Nebenzentrums erforderliche Ansiedlung von mindestens 1.500 zusätzlichen Einwohnern konnte durch die Umsetzung mehrerer neu aufgestellter Bebauungspläne inzwischen erreicht werden. Trotzdem ist die Entwicklung des Geschäftsbesatzes über erste Ansätze nicht hinaus gekommen. Obwohl die vorhandene Einzelhandelsausstattung dies derzeit nicht rechtfertigt, soll nun durch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches diese planerische Absicht erneut bekräftigt werden. Dies entspricht auch den unter 3.6 dargelegten Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms für planerisch festgelegte Siedlungsschwerpunkte.

Verkaufsfläche Grund- und Nahversorgungszentrum Bösperde		**in m²**	
Kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	65	
	Gesundheit, Körperpflege	93	
	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	158
Mittelfristiger Bedarf	Bücher, PBS, Spielwaren	70	
	Bekleidung, Schuhe, Sport	-	70
Langfristiger Bedarf	Elektrowaren	-	
	Hausrat, Möbel, Einrichtung	-	
	Sonstiger Einzelhandel	-	-
Gesamtverkaufsfläche			**228**

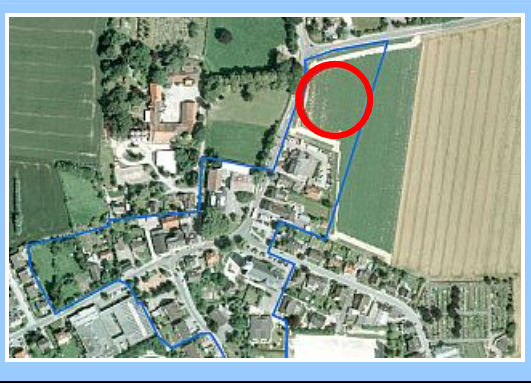
Verkaufsfläche Grund- und Nahversorgunszentrum Bösperde, eigene Darstellung

Für die trotz der derzeit relativ geringen Ausstattung erfolgte Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bösperde spricht auch die Existenz **zweier Entwicklungsstandorte**, die im Hinblick auf ihre Größe und Lage innerhalb des Versorgungsbereiches für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet erscheinen. Dadurch besteht räumlich die Möglichkeit zur qualitativen und quantitativen Aufwertung dieses Siedlungsschwerpunktes.

Heidestraße

Nicht als Entwicklungsstandort aufgenommen wurde der **Sportplatz**, obwohl er eine günstige Lage innerhalb des Ortsteils aufweist. Er ist von mehreren Seiten aus erschließbar und weist eine ausreichende Größe für eine dem Ortsteil angemessene Entwicklung auf. Ein erstes städtebauliches Entwicklungskonzept wurde bereits im Jahr 1990 vom Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und -Beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH erstellt, aber bis heute nicht weiter verfolgt, da der Sportplatz bis heute als solcher genutzt wird. Er ist nahezu vollständig von Wohnbebauung umgeben, so dass es immer wieder zu Immissionskonflikten kommt, die auch eine Nachnutzung zu Einzelhandelszwecken erschweren könnte. Die Anlage wurde im Jahr 2004 mit einem Kunstrasenplatz aufwendig erneuert, so dass ihr Bestand über die Laufzeit dieses Konzeptes hinaus gesichert ist. Eine Einbeziehung des Sportplatzes ist daher **zum heutigen Zeitpunkt nicht sinnvoll** und bleibt somit einer späteren Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes überlassen.

Standort Nördliche Heidestraße



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Einmündung Heidestraße/Bahnhofstraße in Bösperde	
Nutzung des Standorts		Landwirtschaft	
Nutzung der Umgebung		Dienstleistungen und Wohnen, Hauptschule, Landwirtschaft	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O	Kfz-Erschließung teilweise durch Tempo 30-Zone
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	O	
	MIV	O	
Kfz-Potenzial		O	
Planungsrecht	FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
	Bebauungsplan	Private Grün- und Freifläche (einfacher Bebauungsplan)	
	Umsetzung	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan	
Empfehlung zu Sortimenten		Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, zentrenrelevantes Sortiment nur in begrenztem Umfang	
Besonderheiten und Restriktionen		Langfristig Nutzung der Umgebung als Wohnbaufläche geplant, geringfügige Überschneidung mit einem anderen Versorgungsbereich	
Fazit		Guter Standort mit weiterem Entwicklungspotential in direkter Umgebung, Größe und Zuschnitt des Standortes bieten variable Möglichkeiten für groß- und kleinflächige Nutzungen	

Standort Nördliche Heidestraße, eigene Darstellung

Standort Westliche Heidestraße

Kriterium		Beurteilung	
Standort		Westliche Heidestraße	
Nutzung des Standorts		Wiese, teilweise mit Baumbestand	
Nutzung der Umgebung		Einzelhandel und Wohnen, Landwirtschaft	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O	Kfz-Erschließung ausschließlich und weiträumig über Tempo 30-Zone
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	–	
Kfz-Potenzial		–	
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche	
	Bebauungsplan	Allgemeines Wohngebiet	
	Umsetzung	Änderung FNP und Bebauungsplan	
Empfehlung zu Sortimenten		Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, zentrenrelevantes Sortiment nur in begrenztem Umfang	
Besonderheiten und Restriktionen		Z.T. deutliche Überschneidungen mit anderen Versorgungsbereichen	
Fazit		Standort mit guter Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur, Zuschnitt und Größe gut	

Standort Westliche Heidestraße, eigene Darstellung

Der zentrale Versorgungsbereich Bösperde bietet mit seinen beiden Entwicklungsstandorten räumlich außergewöhnlich **gute Voraussetzungen** zur Verbesserung der Einzelhandelssituation, da beide Flächen groß genug und gut zugeschnitten sind. Trotz der hohen Einwohnerzahl und vergleichsweise großen Entfernung zu anderen zentralen Versorgungsbereichen hat sich hier aber bislang nur ein geringer Geschäftsbesatz gebildet. Ein Hauptgrund dafür liegt zweifelsfrei in den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich in den Bereichen Holzener Straße/Stuckenacker sowie Fröndenberger Straße angesiedelt haben. Diese ziehen in erheblichem Maße Kaufkraft aus diesem, aber auch aus benachbarten Ortsteilen ab. Trotz dieser Situation haben sich in der Vergangenheit bereits Investoren um Standorte in diesem Bereich bemüht.

Vor allem der Standort **Nördliche Heidestraße** bietet ein gutes Entwicklungspotential. Hier bestehen die günstigeren verkehrlichen Anbindungen nach Holzen und an die B 515, die die Tragfähigkeit des Standortes verbessern können. Derzeit besteht hier eine durch die weitgehend unbebaute Umgebung ein hohes Maß an Flexibilität für die Realisierung unterschiedlicher Konzepte. Ferner existiert ein erhebliches Entwicklungspotential, wenn die gesamte landwirtschaftliche Fläche für Wohnbebauung genutzt wird. Aus städtebaulicher Sicht wird durch die Nutzung des Standortes Nördliche Heidestraße die Lücke zwischen dem Siedlungsbereich Bösperde und der heute noch isoliert liegenden Hauptschule geschlossen. Auch das im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße angesiedelte Jugendzentrum sowie die Schützenhalle könnten besser in den Ortsteil eingebunden werden. Die Bebauung dieser Fläche stellt also eine stadtstrukturell sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches dar.

Maroeuiler Platz

Im Gegensatz dazu ist der Standort **Westliche Heidestraße** bereits heute sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden. Auch hier weist die Fläche einen guten Zuschnitt und eine ausreichende Größe auf. Die Erschließungsmöglichkeiten für den Kfz-Verkehr sind jedoch gegenüber dem anderen Entwicklungsstandort deutlich ungünstiger. Außerdem sind die Abstände zu benachbarten Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Warensortiment geringer, so dass es zu mehr Überschneidungen der Versorgungsradien kommt.

Insgesamt sind beide Standorte für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs **gut geeignet**. Die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes erscheint auf dem Entwicklungsstandort Nördliche Heidestraße aber aufgrund der besseren Kfz-Erschließung eher möglich zu sein.

11.6.2 Lahrfeld

Der auf der Karte 7 abgebildete zentrale Versorgungsbereich des Grund- und Nahversorgungszentrums Lahrfeld befindet sich zwischen der Straße Im Lahrfeld und der Von-Lilien-Straße. Er wird einerseits begrenzt durch den an der Straße Ob dem Lahrtal gelegen Lebensmittel-SB-Laden und andererseits durch die Grundschule. An diesen beiden Endpunkten haben sich die für den zentralen Versorgungsbereich wichtigen Nutzungen konzentriert. **Im Norden** gruppieren sich um den kleinen Vollsortimenter einige Einzelhandelsnutzungen, während sich **im Süden** des Bereiches private Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen wie Grundschule, katholische Kirche und Gemeindezentrum befinden. Zwischen diesen Bereichen erstreckt sich auf einer Länge von ca. 200 Metern eine Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern, in der sich derzeit keine weiteren Nutzungen befinden. Sie bildet zwar eine **deutliche Zäsur** in diesem Versorgungsbereich, trotzdem ist es sinnvoll, beide Teilbereiche als einheitlichen zentralen Versorgungsbereich zu betrachten, da ansonsten an keiner Stelle im Ortsteil Lahrfeld eine vergleichbare Ansammlung an Handels- und Dienstleistungsangeboten zu finden ist.

Ob dem Lahrtal

Verkaufsfläche Grund- und Nahversorgungszentrum Lahrfeld		**in m²**	
Kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	205	
	Gesundheit, Körperpflege	40	
	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	30	275
Mittelfristiger Bedarf	Bücher, PBS, Spielwaren	-	
	Bekleidung, Schuhe, Sport	40	40
Langfristiger Bedarf	Elektrowaren	-	
	Hausrat, Möbel, Einrichtung	-	
	Sonstiger Einzelhandel	-	
Gesamtverkaufsfläche			**315**

Verkaufsfläche Grund- und Nahversorgungszentrum Lahrfeld, eigene Darstellung

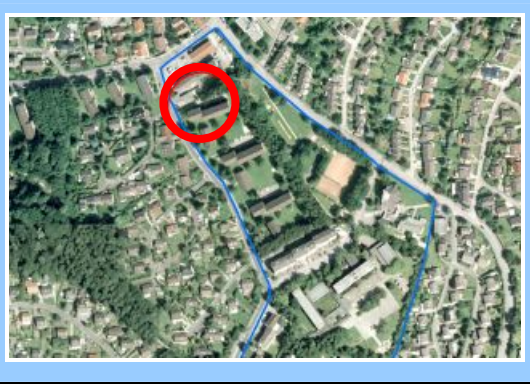
Trotz der schwierigen Grundstückssituation im Bereich Lahrfeld bestehen auch hier an **zwei Standorten** Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Verkaufsflächen, um den bestehenden zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Sie sind jedoch aufgrund vorhandener Nutzungen im Vergleich zu anderen Bereichen nur mit höherem baulichen Aufwand umzusetzen.

Standort Beethovenstraße

Kriterium		Beurteilung
Standort		Einmündung Beethovenstraße/Von-Lilien-Straße
Nutzung des Standorts		Bolzplatz
Nutzung der Umgebung		Wohnen, Kirche mit Gemeindezentrum, Parkanlage
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+
	Fahrrad	O
	ÖPNV	+
	MIV	O
Kfz-Potenzial		–
Planungsrecht	FNP	Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
	Bebauungsplan	Allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche)
	Umsetzung	Änderung FNP und Bebauungsplan
Empfehlung zu Sortimenten		Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, zentrenrelevantes Sortiment nur in begrenztem Umfang
Besonderheiten und Restriktionen		Geeigneter Ersatzstandort für den Bolzplatz erforderlich, geringe Flächengröße
Fazit		Kleiner Standort mit starken Restriktionen durch bestehenden Bolzplatz

Standort Beethovenstraße, eigene Darstellung

Standort Im Lahrfeld



Kriterium		Beurteilung
Standort		Nordöstliche Seite der Straße Im Lahrfeld
Nutzung des Standorts		Wohngebäude
Nutzung der Umgebung		Einzelhandel und Wohnen
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+
	Fahrrad	O
	ÖPNV	+
	MIV	O
Kfz-Potenzial		–
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche
	Bebauungsplan	Allgemeines Wohngebiet
	Umsetzung	Änderung FNP und Bebauungsplan
Empfehlung zu Sortimenten		Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, zentrenrelevantes Sortiment nur in begrenztem Umfang
Besonderheiten und Restriktionen		Freiziehen und Abbrechen des vorhandenen Gebäudebestands notwendig
Fazit		Guter Standort zur Verbindung beider Teile des ZVB

Standort Im Lahrfeld, eigene Darstellung

Der zentrale Versorgungsbereich Lahrfeld weist ein **hohes Potential** für weitere Verkaufsflächen auf, die den derzeit **labilen Geschäftsbesatz** nachhaltig stärken könnten. Dies wurde in den vergangenen Jahren bei zahlreichen Gesprächen mit unterschiedlichen Investoren deutlich, die einen Standort in diesem Ortsteil suchten. Es konnte jedoch bislang kein konkreter Entwicklungsstandort gefunden werden, an dem die Umsetzung eines Vorhabens möglich erschien.

Als **erster Standort** wurde die Fläche des Bolzplatzes an der Einmündung Beethovenstraße/Von-Lilien-Straße betrachtet. Er wurde zwar als grundsätzlich geeignet bewertet, doch kann auf diese Anlage ohne einen geeigneten Ersatzstandort nicht verzichtet werden. Sie ist bei den Kindern und Jugendlichen sehr beliebt und wird entsprechend häufig genutzt. Trotzdem soll an dieser Stelle nicht auf die Nennung dieses Standortes verzichtet werden, da die Möglichkeiten einer alternativen Fläche für den Bolzplatz im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes noch nicht geprüft wurden. Vor einer Inanspruchnahme dieser Fläche sind zunächst Gespräche mit den zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung zu führen. Grundsätzlich ist dieses Gelände zwar nicht sehr groß, liegt aber vergleichsweise günstig in einer Sichtlage an der Von-Lilien-Straße.

Der **zweite Entwicklungsstandort**, der sich auf der nordöstlichen Seite der Straße Im Lahrfeld befindet, hat den großen Vorteil, dass er räumlich zwischen den beiden Teilen dieses Versorgungsbereiches liegt. Er ist geeignet, eine Verbindung zwischen ihnen herzustellen und somit beide Teile wirtschaftlich zu stärken. Hierfür müssten allerdings bestehende und derzeit auch noch genutzte Wohngebäude einer großen regionalen Wohnungsbaugesellschaft geräumt und abgebrochen werden. Dies erscheint vor dem Hintergrund des aktuellen Leerstandes im Geschosswohnungsbau sowie der unter 8.1 dargestellten demographischen Entwicklung nicht unrealistisch. Die Größe dieses Standortes ergibt sich dann aus der Anzahl der Gebäude, die für einen Abbruch zur Verfügung gestellt werden können. Vorstellbar ist aber auch eine Verlagerung des Bolzplatzes in den Bereich der abzubrechen Wohngebäude, wenn ein Anbieter den Standort Beethovenstraße für sein Vorhaben bevorzugen sollte. Ob unter diesen Bedingungen noch eine **wirtschaftliche Tragfähigkeit** vorliegt, kann im Rahmen dieses Konzeptes nicht gesagt werden.

Beethovenstraße

Im zentralen Versorgungsbereich Lahrfeld existieren also unterschiedliche Varianten für die Errichtung weiterer Verkaufsflächen, so dass vor dem Hintergrund bestehender Investorenanfragen diesem Bereich **gute Chancen** für eine Weiterentwicklung eingeräumt werden können.

11.6.3 Papenbusch

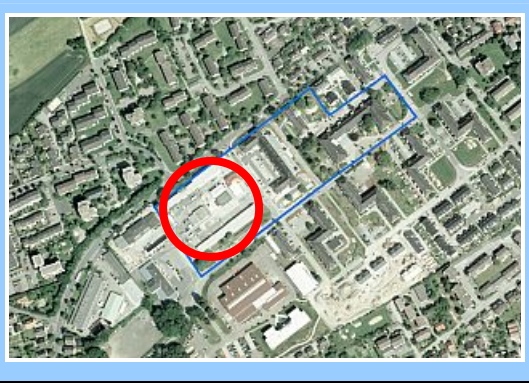
Das Grund- und Nahversorgungszentrum Papenbusch befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Northumberlandkaserne. Die Kaserne wurde durch die britischen Streitkräfte im Frühjahr 1993 aufgegeben und unter Beibehaltung eines großen Teiles des Gebäudebestands zu Wohn- und Gewerbezwecken umgenutzt. Obwohl in der Umgebung der Kaserne ein großer Anteil an Geschosswohnungsbau vorhanden und damit die Bevölkerungsdichte recht hoch ist, hat sich in diesem Ortsteil **kein Zentrum** herausgebildet. Daher wurden im Zuge der Konversionsmaßnahmen im unmittelbar südlich der Bismarckstraße gelegenen Teilbereich der Kaserne zahlreiche öffentliche und private Einrichtungen angesiedelt, die in diesem Ortsteil bisher nicht vorhanden waren. So finden sich hier neben der Grundschule und dem Kindergarten u.a. ein großer Supermarkt mit Lebensmittel-Vollsortiment, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote. Sie konzentrieren sich in einem vergleichsweise **kleinen Bereich**.
In den zentralen Versorgungsbereich, der auf Karte 8 graphisch abgegrenzt ist, wurden auch einige aus dem militärischen Bestand stammende ehemalige Fahrzeughallen einbezogen, die heute durch einen großen Getränkemarkt sowie von mehreren örtlichen Handwerkern genutzt werden.

Verkaufsfläche Grund- und Nahversorgungszentrum Papenbusch		**in m²**	
Kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	1.165	
	Gesundheit, Körperpflege	-	
	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	1.165
Mittelfristiger Bedarf	Bücher, PBS, Spielwaren	-	
	Bekleidung, Schuhe, Sport	-	-
Langfristiger Bedarf	Elektrowaren	-	
	Hausrat, Möbel, Einrichtung	-	
	Sonstiger Einzelhandel	-	-
Gesamtverkaufsfläche			**1.165**

Verkaufsfläche Grund- und Nahversorgungszentrum Papenbusch, eigene Darstellung

Selbst der relativ kleine und kompakte zentrale Versorgungsbereich Papenbusch bietet die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Einzelhandelsobjekte. Aufgrund der **hohen Bebauungsdichte** muss hier allerdings in den vorhandenen Gebäudebestand eingegriffen werden.

Standort Am Papenbusch



Kriterium		Beurteilung
Standort		Am Papenbusch/Bismarckstraße
Nutzung des Standorts		Gewerbegebäude/Fahrzeughallen
Nutzung der Umgebung		Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+
	Fahrrad	O
	ÖPNV	+
	MIV	+
Kfz-Potenzial		O
Planungsrecht	FNP	Gewerbliche Baufläche
	Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss mit Zielsetzung Gewerbegebiet
	Umsetzung	Ggf. sofort nutzbar
Empfehlung zu Sortimenten		Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, zentrenrelevantes Sortiment nur in begrenztem Umfang
Besonderheiten und Restriktionen		Freiziehen und Abbrechen des vorhandenen Gebäudebestands notwendig
Fazit		Gut geeigneter Standort in Ergänzung zum vorhandenen Vollsortimenter

Standort Am Papenbusch, eigene Darstellung

Der zentrale Versorgungsbereich Papenbusch ist relativ neu und hat sich erst in den vergangenen zehn Jahren durch die Umnutzung der ehemaligen Kaserne entwickelt. Er ist durch die Bevölkerung gut angenommen worden, so dass sein Bestand als **stabil und gesichert** gelten kann. In ca. 300 Metern Entfernung wird z.Zt. das Baugebiet Pater-Kolbe-Straße um ca. 30 Wohneinheiten erweitert, so dass hier zusätzliches Einwohnerpotential für diesen Standort geschaffen wird.

In **Ergänzung** zu dem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter und dem Getränkemarkt ist hier die Ansiedlung eines Discounters durchaus realistisch. Diese Kombination funktioniert zum Vorteil aller Beteiligten und wird daher von Investoren immer wieder gewünscht. Durch eine solche Ansiedlung könnte das vorhandene Lebensmittelangebot sinnvoll ergänzt und abgerundet werden. Der Bestand des Supermarktes würde dadurch nicht gefährdet, sondern sogar gestützt werden.

Am Papenbusch

Die Erschließung über die Bismarckstraße oder über die Straße Am Papenbusch ist problemlos möglich. Allerdings muss für die Errichtung einer neuen Einzelhandelsimmobilie die bestehende und überwiegend **gewerblich genutzte Bausubstanz**, die noch aus der Zeit der militärischen Nutzung stammt, beseitigt werden. Dieses Vorhaben könnte die kleine Lücke zwischen dem Supermarkt und dem Getränkehandel füllen, so dass ein durchgehender Einzelhandelsbesatz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entstehen könnte.

11.6.4 Platte Heide

Im Stadtteil Platte Heide befindet sich der zentrale Versorgungsbereich am Schnittpunkt der Straßen Glockenblumenweg, Margueritenweg, Malvenweg und Ginsterweg. Die Kreuzung wird hier zu einer platzartigen Erweiterung, die auch ausreichend Raum für die Unterbringung einer Buswarteposition bietet. Wie aus Karte 9 ersichtlich ist, wurde an dieser Stelle bei der Entwicklung des Stadtteils ein großer Teil der **Versorgungsfunktionen konzentriert**. Aus städtebaulicher Sicht wird dies durch die Erhöhung des Bauvolumens unterstrichen. Deutlich konzentrierter als anderen Stellen des Ortsteils finden sich hier Geschosswohnungsbauten, so dass die Einwohnerdichte mit der Nähe zum Versorgungszentrum zunimmt. Diese Entwicklung gipfelt in der Errichtung eines Wohn-„Hochhauses“ an der Ecke Glockenblumenweg/Margueritenweg, das als **städtebauliche Dominante** den Platz beherrscht.

Glockenblumenweg/Margueritenweg

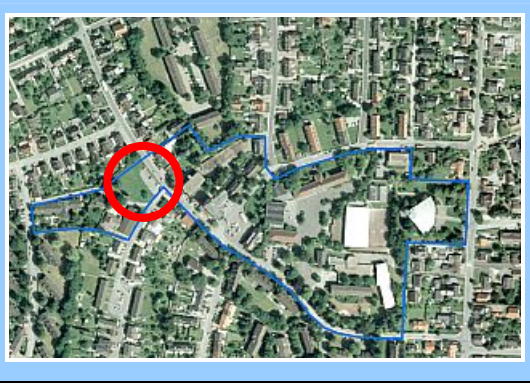
An öffentlichen Einrichtungen sind in diesem zentralen Versorgungsbereich eine Hauptschule und eine Grundschule sowie eine katholische und eine evangelische Kirche jeweils mit Gemeindezentrum und Kindergarten vorhanden. In dem o.g. Wohn-„Hochhaus“ befindet sich im Erdgeschoss ein kleiner Lebensmittel-SB-Laden sowie ergänzende Einzelhandelsangebote. Auch die Zweigstelle eines Kreditinstitutes ist vorhanden.

Verkaufsfläche Grund- und Nahversorgungszentrum Platte Heide		**in m²**	
Kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	175	
	Gesundheit, Körperpflege	35	
	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	210
Mittelfristiger Bedarf	Bücher, PBS, Spielwaren	25	
	Bekleidung, Schuhe, Sport	50	75
Langfristiger Bedarf	Elektrowaren	-	
	Hausrat, Möbel, Einrichtung	-	
	Sonstiger Einzelhandel	-	-
Gesamtverkaufsfläche			**285**

Verkaufsfläche Grund- und Nahversorgungszentrum Platte Heide, eigene Darstellung

Aufgrund der Siedlungsstruktur des Ortsteils Platte Heide finden sich nur wenige Flächen, die den räumlichen Anforderungen an einen Entwicklungsstandort gerecht werden. So konnten hier zwar **zwei Entwicklungsstandorte** identifiziert werden, die jedoch beide eine vergleichsweise geringe Größe aufweisen.

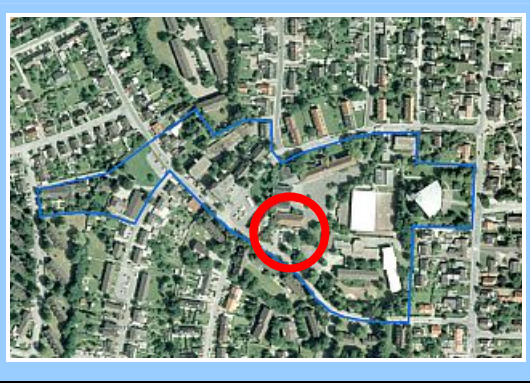
Standort Glockenblumenweg



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Einmündung Glockenblumenweg/Veilchenweg	
Nutzung des Standorts		Stellplatzanlage/Wiese des Gemeindezentrums	
Nutzung der Umgebung		Einzelhandel und Wohnen, Kirche mit Gemeindehaus	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Kfz-Erschließung ausschließlich und weiträumig über Tempo 30-Zone
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	–	
Kfz-Potenzial		–	
Planungsrecht	FNP	Fläche für Gemeinbedarf	
	Bebauungsplan	-	
	Umsetzung	Ggf. sofort nutzbar	
Empfehlung zu Sortimenten		Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, zentrenrelevantes Sortiment nur in begrenztem Umfang	
Besonderheiten und Restriktionen		In Abhängigkeit von der konkreten Nutzung ggf. Ersatz für Stellplätze und Glockenturm notwendig	
Fazit		Standort in guter Lage mit geringer Flächengröße	

Standort Glockenblumenweg, eigene Darstellung

Standort Malvenweg



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Westlicher Malvenweg	
Nutzung des Standorts		Stellplatzanlage, Schulhof	
Nutzung der Umgebung		Grundschule, Hauptschule, Sporthalle, Einzelhandel und Wohnen	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Kfz-Erschließung ausschließlich und weiträumig über Tempo 30-Zone
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	–	
Kfz-Potenzial		–	
Planungsrecht	FNP	Fläche für Gemeinbedarf	
	Bebauungsplan	-	
	Umsetzung	Ggf. sofort nutzbar	
Empfehlung zu Sortimenten		Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, zentrenrelevantes Sortiment nur in begrenztem Umfang	
Besonderheiten und Restriktionen		Ggf. Ersatz für Stellplätze und Schulhof notwendig	
Fazit		Standort mit geringer Flächengröße	

Standort Malvenweg, eigene Darstellung

Als der Ortsteil Platte Heide in den 50er und 60er Jahren zu seiner heutigen Größe erweitert wurde, erfüllte der in dieser Zeit errichtete Versorgungsbereich durchaus seine Funktion. Er hat sich seitdem jedoch räumlich nicht weiter entwickeln können, so dass heute **keine zeitgemäßen Versorgungsstrukturen** mehr vorliegen. Sein Bestand muss daher heute als labil bezeichnet werden.
Für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer gut erreichbar, ist dieser Bereich für den autoorientierten Kunden im Hinblick auf die Erschließung und das Stellplatzangebot nur bedingt geeignet. Dies gilt auch für die beiden möglichen Entwicklungsstandorte. Insbesondere der Standort Glockenblumenweg ist aber über die gleichnamige Straße in geringer Entfernung an den Bräukerweg angebunden.
Beide Standorte weisen zwar nur eine vergleichsweise **kleine Fläche** auf, liegen aber günstig zu den derzeit vorhandenen Einzelhandelsangeboten. Zusätzliche oder vergrößerte Erweiterungsstandorte sind erst verfügbar, wenn sich die vorhandene bauliche Situation grundlegend ändert.

11.7 Mendener Sortimentsliste

Auf der Grundlage der Analyse des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes in Menden sowie unter Berücksichtigung grundsätzlicher Leitlinien für Innenstadt prägende Sortimente wurde eine Sortimentsliste erstellt, die als **Basis der künftigen Bauleitplanung** Anwendung finden soll. Über die Sortimente des Einzelhandels hinaus werden hierin auch Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige Einrichtungen in Hinblick auf ihre Zentren- und Nahversorgungsrelevanz klassifiziert.
Die meisten der von der GMA zum Ausschluss vorgeschlagenen Sortimente werden derzeit zum überwiegenden Teil innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Es sind allerdings auch einige Sortimente enthalten, die in Menden überwiegend außerhalb dieser Bereiche vertreten sind. Durch den Ausschluss werden also Neuansiedlungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wahrscheinlicher. Dieses Vorgehen wurde durch das sog. „Sundern-Urteil“ des Oberverwaltungsgerichtes Münster ausdrücklich bestätigt.[25]
Die Sortimente Tiere und zoologischer Bedarf sowie Tierfutter werden entgegen dem Gutachten der GMA als nicht zentrenrelevant eingeordnet, da diese Sortimente zum größten Teil nicht in zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden. Aufgrund der benötigten Verkaufsfläche werden die Chancen einer Verlagerung in die Zentren als gering eingeschätzt.
Insbesondere Möbelhäuser sowie Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte, die aufgrund ihres nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes häufig an nicht integrierten Standorten zu finden sind, weisen oft erhebliche Verkaufsflächen mit **zentrenrelevanten Randsortimenten** auf. Deren Festlegung und flächenmäßige Beschränkung muss im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Hierzu werden bei der Behandlung der Sonderstandorte unter 13.4 weitere Hinweise gegeben.

Warengruppe	Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente	Nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
Kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren Getränke, Tabakwaren Brot, Backwaren Fleisch-, Wurstwaren	
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie-, Reinigungsartikel Kosmetikartikel Pharmazeutische Artikel Sanitätswaren	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen, Zimmerpflanzen	Freilandpflanzen Sämereien, Düngemittel, Landwirtschaftlicher Bedarf Tiere, Zoologischer Bedarf, Tierfutter
Mittelfristiger Bedarf		
Bücher, PBS, Spielwaren	Bücher, Zeitschriften Papier-, Schreibwaren Spielwaren Bastelbedarf	Bürobedarf, Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung Wäsche, Miederwaren Kurzwaren, Handarbeitsartikel Schuhe Lederwaren Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	Sportgroßgeräte
Langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	Elektrokleingeräte Elektrozubehör Leuchten, Lampen Radio, TV, Video („Braune Ware“, Unterhaltungselektronik) Ton-, Bildträger Telefone, Telefonzubehör	Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) Computer
Hausrat, Möbel, Einrichtung	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Geschenkartikel Hausratartikel, Eisenwaren Kunst, Kunstgewerbe Spiegel Heimtextilien, Bettwaren Raumausstattungsartikel Teppiche	Möbel Büromöbel Küchen Farben, Tapeten Bodenbeläge
Sonstiger Einzelhandel	Fotoartikel Optikartikel Hörgeräte Uhren, Schmuck Musikalien	Bau- und Heimwerkerbedarf Gartenbedarf, -möbel Baustoffe Werkzeuge, Maschinen Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeeinrichtungen) Kamine Sauna-, Schwimmbadanlagen Markisen Campingartikel, Zelte, Campingwagen Fahrrad-, Motorradbedarf Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge Babyartikel

Mendener Sortimentsliste, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 26, eigene Darstellung

11.8 Zusammenfassende Bewertung

Neben den drei im Rahmen der Flächennutzungsplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten konnten noch drei weitere zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden. Damit weist das Einzelhandelskonzept ein **dreistufiges Zentrenmodell** aus, das zusätzlich zum Innenstadtzentrum Menden und zum Stadtteilzentrum Lendringsen noch die vier Grund- und Nahversorgungszentren in Bösperde, Lahrfeld, Papenbusch und Platte Heide enthält.
Um das unter 2.3.1 definierte Ziel der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche erreichen zu können, mussten innerhalb der jeweiligen räumlichen Grenzen **Entwicklungsstandorte** gefunden werden, auf denen neue Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können. Dies konnte in allen sechs zentralen Versorgungsbereichen erreicht werden. Dabei wurden die parzellenscharf abgegrenzten Bereiche aber nicht um willkürliche Flächen erweitert, die bei ihrer Nutzung möglicherweise zu einer erheblichen Verschiebung der bisherigen Geschäftslagen führen. Auch wenn die untersuchten Flächen nicht alle gleich gut als Einzelhandelsstandorte geeignet sind, kann durch die empfohlenen Sortimente eine nachhaltige Stärkung der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche erreicht werden.
Für die Stellung der Stadt Menden als Mittelzentrum ist die **Entwicklung der Innenstadt** von besonderer Bedeutung. Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe kann sie nur dann profitieren, wenn dadurch auch die vorhandenen Anbieter positive Impulse erhalten. Dies ist am besten an den Standorten Neues Rathaus und Nordwall sowie mit Einschränkungen am Bahnhof umsetzbar. Ihre Entwicklung sollte daher vorrangig verfolgt werden.
Im **Stadtteilzentrum Lendringsen** sollte darauf geachtet werden, dass mit dem Entwicklungsstandort Mendener Straße die einzige für die Ansiedlung großflächiger Betriebe geeignete Fläche auch mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt wird. Hier sollten die klassischen Warengruppen Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel bevorzugt werden.
Bei der Entwicklung der **vier Grund- und Nahversorgungszentren** ist zu berücksichtigen, dass dort keine Ansiedlungen erfolgen dürfen, die wesentlich über die Funktion dieser Bereiche hinausgehen. So muss z.B. auf die Errichtung eines 2.000 m² großen Elektrofachmarktes im zentralen Versorgungsbereich Bösperde verzichtet werden, da ein Angebot dieser Größenordnung nur im Innenstadtzentrum Menden oder im Stadtteilzentrum Lendringsen realisiert werden sollte. Die vier Grund- und Nahversorgungszentren müssen sich dagegen in erster Linie auf die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs konzentrieren. Unter diesem Aspekt werden sie im folgenden Kapitel gemeinsam mit den Einzelstandorten erneut in die Betrachtung einbezogen.
Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Weiterentwicklung Mendens als Mittelzentrum auch ohne die Inanspruchnahme dezentraler und nicht integrierter Standorte möglich ist. Für großflächige Anbieter von zentrenrelevanten Warensortimenten bestehen auch in den weitgehend kleinteilig strukturierten zentralen Versorgungsbereichen **vielfältige Ansiedlungsmöglichkeiten**.

12 Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung

12.1 Notwendigkeit

Verschiedene wissenschaftliche Studien haben in den vergangenen Jahren festgestellt, dass die Existenz einer angemessenen Nahversorgung sich positiv auf die **Wohnzufriedenheit** der Bewohner auswirkt. Um Menden als Wohnstandort zu stärken, wurde daher die Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung als eines der drei Ziele dieses Einzelhandelskonzeptes festgelegt. Dies geschieht vor dem Hintergrund der unter 8.1 dargestellten demographischen Entwicklung, die zu einer zunehmend älteren und damit immobileren Gesellschaft führt.

Dem gegenüber steht der Trend auf der Anbieterseite zu weniger und größeren Betrieben. Durch das Verschwinden der Lebensmittelläden „um die Ecke“ entsteht ein weitmaschigeres Versorgungsnetz mit **abnehmender Kundennähe**. Oft ist in kleineren Wohngebieten und Ortsteilen keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für die derzeit angestrebten Betriebsgrößen mehr vorhanden. Diese lassen sich aufgrund ihrer Flächenansprüche in bestehenden Ortslagen häufig nur schwer integrieren. Dazu kommt die Tendenz der Betreiber zu **Pkw-orientierten Standorten** an Hauptverkehrsstraßen.

Das Einzelhandelskonzept deckt nun die räumlichen Lücken im Nahversorgungsnetz auf und bewertet diese. In Abhängigkeit von der jeweiligen örtlichen Situation werden Vorschläge für die Errichtung neuer Nahversorgungsstandorte gemacht, die dann potentiellen Investoren vorgestellt werden können. Ob der Standort tatsächlich realisiert wird, kann durch die Stadt aber nicht sichergestellt werden. Es handelt sich also lediglich um **Anregungen**, an welcher Stelle aus städtischer Sicht eine Ansiedlung sinnvoll erscheint und daher wünschenswert ist. Dabei stellen die Vorschläge keine grundstücksgenauen Standorte dar, sondern sollen eher als eng begrenzte **Suchräume** aufgefasst werden. Wenn ein Investor einen Standort realisieren möchte, der vom Vorschlag räumlich etwas abweicht, aber trotzdem den Kriterien entspricht, so kann dem grundsätzlich zugestimmt werden.

So werden durch dieses Konzept über die Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen hinaus deutliche **Prioritäten** zugunsten dieser Ergänzungsstandorte gesetzt, damit den Investoren etwas mehr **Planungssicherheit** gegeben werden kann.

Die lokale Attraktivitätssteigerung in den Wohngebieten und Ortsteilen entspricht dem Leitbild der **„Stadt der kurzen Wege“**, da die Distanzen im Einkaufsverkehr verringert werden. Auch für Menschen, die über kein eigenes Auto (mehr) verfügen, soll mit diesem Konzept die Versorgungssituation in einigen Bereichen Mendens verbessert werden.

Die lokale Steigerung der Wohnqualität liegt damit auch im gesamtstädtischen Interesse und kann für Menden im sich verschärfenden **Wettbewerb der Städte** um Einwohner und Arbeitsplätze nur von Vorteil sein.

12.2 Definition und Standards

Zum **Warensortiment**, das für die Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung relevant ist, zählen Nahrungs- und Genussmittel sowie Körperpflege- und Drogerieartikel.[26] Das einzelne Vorkommen einer Drogerie, einer Bäckerei oder einer Fleischerei reicht jedoch noch nicht aus, um die Nahversorgung eines Wohnstandortes sicherzustellen. Hierfür muss zumindest ein Lebensmittelbedienungs- oder -selbstbedienungsladen vorhanden sein. Dabei kommt es weniger auf die Größe der Verkaufsfläche als auf die Breite des Warensortimentes an. Die kleineren Läden unterscheiden sich von den größeren häufig nur durch die geringere Auswahl innerhalb einer Warengruppe. Die Anzahl der Warengruppen ist dagegen fast gleich, so dass der tägliche Bedarf dort durchaus gedeckt werden kann.
Die nachfolgende Tabelle stellt die 16 unterschiedlichen **Betriebstypen** dar, die innerhalb des Nahversorgungskonzeptes unterschieden werden können. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nur die ersten sechs Betriebstypen die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs alleine sicherstellen.

Betriebstypen der Nahversorgung			
N 1	SB-Warenhaus	ca. 30 % Lebensmittel, ca. 70 % Non-Food (Körperpflege, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Pflanzen und Tiere, Oberbekleidung; Textilien, Schuhe und Lederwaren, Haushalts- und Geschenkartikel)	über 3.000 m²
N 2	Verbrauchermarkt	ca. 60 % Lebensmittel, ca. 40 % Non-Food (Körperpflege, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Pflanzen und Tiere, Oberbekleidung; Textilien, Schuhe und Lederwaren, Haushalts- und Geschenkartikel)	1.500 m² - 3.000 m²
N 3	Supermarkt	Lebensmittel-Vollsortiment mit Frischwarenabteilung/ Bedienertheke	800 m² bis 1.500 m²
N 4	Discounter	Lebensmittel-Sortiment mit reduziertem Warensortiment und wenig Alternativprodukten innerhalb einer Warengruppe, kostengünstig	700 m² bis 800m²
N 5	Lebensmittel-SB-Markt	Lebensmittel-Sortiment zur Deckung des täglichen Bedarfs, wenig Alternativprodukte innerhalb einer Warengruppe	300 bis 700 m²
N 6	Lebensmittel-SB-Laden	Lebensmittel-Sortiment zur Deckung des täglichen Bedarfs, wenig Alternativprodukte innerhalb einer Warengruppe	unter 300 m²
N 7	Getränkemarkt	Hauptsortiment Getränke, mit Randsortiment Lebensmittel	
N 8	Drogeriemarkt	Hauptsortiment Körperpflege, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	
N 9	Apotheke	Hauptsortiment Medikamente, Körperpflege	
N 10	Bäcker	Hauptsortiment Backwaren	
N 11	Metzgerei	Hauptsortiment Frischfleisch	
N 12	Ausländische Anbieter	Hauptsortiment ausländische Lebensmittel	
N 13	Spezialanbieter f. Lebensmittel	Hauptsortiment Lebensmittel (z.B. Feinkost, Weinhandlung, Tabakwaren)	
N 14	Hofladen	Direktvermarktung von hofeigenen und anderen Produkten eines landwirtschaftlichen Betriebes	
N 15	Blumen	Hauptsortiment Blumen	
N 16	Tankstellen-Shop	Getränke, Lebensmittel, Backwaren, Öffnungszeiten 24 h	

Betriebstypen der Nahversorgung, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die **Erreichbarkeit** eines Nahversorgungsbetriebes wurde ein Fußweg von ca. zehn Minuten als Maximum angenommen. Dies entspricht unter Berücksichtigung unterschiedlicher Gehgeschwindigkeiten und Umwegefaktoren ungefähr einem Radius von 500 Metern um einen Betrieb. Durch die gewählten Standards kann eine sowohl qualitativ wie auch quantitativ angemessene und wohnungsnahe Versorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden.

12.3 Nahversorgungsbestand

In der Karte 10 sind die **Standorte** der Nahversorgungsbetriebe in der Stadt Menden dargestellt. Die rot gekennzeichneten Betriebsformen stellen die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicher. Hierbei fällt auf, dass die Betriebsformen Verbrauchermarkt (N 2) und Lebensmittel-SB-Markt (N 5) in Menden derzeit nicht vorkommen. Daher sind in der Legende nur vier statt sechs unterschiedliche Betriebsformen enthalten, die die Nahversorgung sicherstellen. An der bestehenden Systematik soll jedoch festgehalten werden, da in der Zukunft die Ansiedlung solcher Betriebsformen nicht ausgeschlossen ist und sie daher im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes aufgenommen werden können.
Um die Betriebsformen N 1 bis N 6 wurde der unter 12.2 beschriebene Radius von 500 Metern gelegt und blau gekennzeichnet, so dass die **unversorgten Bereiche** erkennbar werden. Aus der Karte geht hervor, dass insbesondere die folgenden Ortsteile als nicht versorgt angesehen werden müssen:

- Halingen
- Schwitten
- Niederbarge
- Barge
- Bösperde
- Holzen (nördlicher Teil)
- Ostsümmern
- Oesbern
- Platte Heide (östlicher Teil)
- In den Liethen
- Heimkerweg (westlicher Teil)
- Obsthof
- Oesewiesen
- Horlecke (südlicher Teil)
- Rauherfeld
- Berkenhofskamp
- Lürbke
- Böingser Weg/Bieberkamp (westlicher Teil)
- Oberrödinghausen
- Asbeck

Auffallend ist, dass neben den überwiegend ländlich geprägten Ortsteilen auch einige Ortsteile **unversorgt** sind, die über mehrere tausend Einwohner verfügen. Zwar sind in einigen dieser Bereiche eine Bäckerei und z.T. auch eine Metzgerei vorhanden, doch reicht dies gemäß den unter 12.2 definierten Standards zur Deckung der flächendeckenden Nahversorgung nicht aus.

Die stärksten **Konzentrationen von Nahversorgungseinrichtungen** befinden sich erwartungsgemäß im Innenstadtzentrum Menden und im Stadtteilzentrum Lendringsen. Auch in einigen anderen Bereich wie z.B. in Hüingsen oder entlang der Fröndenberger Straße sind Betriebe angesiedelt, die jedoch im Zusammenhang mit ihrem Umfeld kein ausreichendes Gewicht zur Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs aufweisen. Hier sind neben den Einzelhandelsbetrieben keine oder zu wenig Dienstleistungs- und sonstige Nutzungen vorhanden, die eine solche Ausweisung rechtfertigen würden. Sie werden daher als **solitäre Nahversorgungsstandorte** betrachtet und unterliegen nicht dem Schutz eines zentralen Versorgungsbereichs.
In Bösperde befindet sich das einzige der vier unter 11.6 festgelegten Grund- und Nahversorgungszentren, welches mit einer Bäckerei, einer Metzgerei und einer Apotheke derzeit eine zu geringe Ausstattung aufweist, um die Nahversorgung als gesichert einstufen zu können. Wie bereits unter 11.6.1 beschrieben wurde, existieren dort aber zahlreiche andere Nutzungen, die diesem Bereich die Funktion eines Zentrums zukommen lassen.
Um die Nahversorgung **qualitativ und quantitativ** besser beurteilen zu können, wurden die im Rahmen der Bestandaufnahme ermittelten Betriebstypen N1 bis N6 näher aufgeschlüsselt. Daraus ergibt sich bezogen auf das gesamte Stadtgebiet folgendes Bild:

Nahversorgungstypen		Betriebe		Verkaufsflächen		Durchschnittliche Betriebsgröße
		Anzahl	in %	in m²	in %	in m²
N1	SB-Warenhaus	2	8,7	11.185	47,7	5.593
N2	Verbrauchermarkt	-	-	-	-	-
N3	Supermarkt	3	13,1	3.265	13,9	1.088
N4	Discounter	11	47,8	8.262	35,3	751
N5	Lebensmittel-SB-Markt	-	-	-	-	-
N6	Lebensmittel-SB-Laden	7	30,4	720	3,1	103
Gesamt		**23**	**100**	**23.432**	**100**	**1.019**

Anteile der Nahversorgung nach Betriebstypen, eigene Darstellung

Bemerkenswert ist, dass die beiden SB-Warenhäuser aufgrund ihrer durchschnittlichen Betriebsgröße von 5.593 m² fast die Hälfte der in Menden vorhandenen Verkaufsflächen aller Nahversorgungstypen repräsentieren. Auf den Betriebstyp Discounter entfallen nur 35,3 % der Verkaufsflächen, obwohl sie nahezu die Hälfte aller Betriebe ausmachen. Ihre durchschnittliche Betriebsgröße liegt mit 751 m² noch deutlich unter dem Durchschnitt aller Nahversorgungsbetriebe. Auf die drei Supermärkte mit der leicht überdurchschnittlichen Betriebsgröße von 1.088 m² entfallen 13,1 % der Verkaufsflächen. Die immerhin sieben Lebensmittel-SB-Läden kommen mit einer durchschnittlichen Betriebsgröße von 103 m² zusammen auf nur 3,1 % der Verkaufsfläche.

12.4 Ergänzungsstandorte

Die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche können nicht alleine die flächendeckende Nahversorgung in allen Ortsteilen sicherstellen. Das **Nahversorgungsgrundgerüst** der Zentren muss daher durch die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsbetriebe in wohnortbezogenen Lagen ergänzt werden.
Auf der Grundlage der im vorangehenden Kapitel ermittelten unversorgten Bereiche wurden einige Standorte erkennbar, an denen die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes zur Attraktivitätssteigerung der Wohngebiete wesentlich beitragen könnte. Es handelt sich dabei um **Standortvorschläge**, die sich auf die städtisch geprägten und damit einwohnerstärksten Bereiche beschränken, die derzeit keine Versorgung aufweisen. Nach realistischer Einschätzung besteht in den eher ländlich geprägten Stadtteilen Mendens keine Möglichkeit zur Ansiedlung eines klassischen Nahversorgungsangebotes. Unter 12.5 werden aber **alternative Angebote** behandelt, die für solche Bereiche ggf. in Betracht kommen könnten, um auch dort die weniger mobile Bevölkerung versorgen zu können.
Auch in den integrierten Lagen muss darauf geachtet werden, dass die Anbieter, die von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, auf Pkw-Kunden nicht verzichten können. Nur wenn Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden sind und die An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verläuft, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im **Wettbewerb** bestehen. Zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit stellen die vorgeschlagenen Ergänzungsstandorte daher an einigen Stellen praktikable Lösungen als Mittelweg zwischen fußläufig erreichbaren und autoorientierten Standorten dar.

Lebensmittel-SB-Laden

Alle hier genannten Standorte befinden sich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Ansiedlungen an diesen Stellen dürfen die Funktionsfähigkeit der jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und der Einzelhandelsbetriebe in den Wohnquartieren aber nicht wesentlich beeinträchtigen und nicht so viel Kaufkraft entziehen, dass dort Geschäfte aufgeben müssen. Die Sicherung des Einzelhandels in den Zentren muss Vorrang haben. Im Zweifelsfall genießt daher die Errichtung eines Betriebes innerhalb des Versorgungsbereiches **Priorität** vor außerhalb gelegenen Standorten. Dies ist jedoch nicht gleichzusetzen mit einem Schutz vor der Ansiedlung von Konkurrenzbetrieben, da das Einzelhandelskonzept lediglich stadtentwicklungsplanerische Ziele verfolgt. Neue Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an nicht integrierten Standorten abseits der Zentren sowie der Wohngebiete sind **nicht zulässig**.

Ob die **Tragfähigkeit** und Attraktivität an allen vorgeschlagenen Standorten ausreicht, um Investoren für die Errichtung eines Nahversorgungsbetriebes zu finden, kann nicht sichergestellt werden. Es war aber das Ziel dieses Einzelhandelskonzeptes, zumindest im städtisch geprägten Bereich Mendens **Standortvorschläge** für eine nahezu flächendeckende Sicherung der Nahversorgung zu machen. In einigen Fällen können daher Standorte heute ggf. als noch nicht realisierbar erscheinen. Dies kann sich aber möglicherweise durch neue Marktbedingungen, Betriebskonzepte und den demographischen Wandel so verändern, dass auch diese Standorte für Investoren attraktiv werden könnten. Daher wurden auf ihre Behandlung in diesem Konzept nicht verzichtet.

Da die Vorschläge eher als **Suchräume** und nicht als grundstücksgenaue Darstellung aufgefasst werden müssen, können ggf. auch zusätzlich oder alternativ zu den Vorschlägen andere Standorte realisiert werden, wenn hinsichtlich der o.g. Kriterien keine Bedenken gegen die Ansiedlung bestehen. Die Vorschläge sind also nicht als abschließende Aufzählung anzusehen. Es muss jedoch in jedem Einzelfall eine genaue Prüfung der Auswirkungen erfolgen.

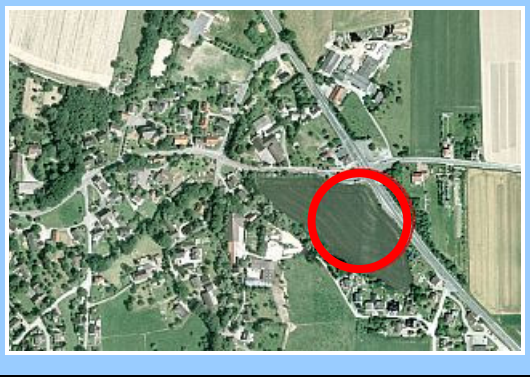
Discounter

Welche Betriebstypen künftige Investoren an bestimmten Standorten jeweils bevorzugen, kann durch das Einzelhandelskonzept nicht festgelegt werden. Seine Aufgabe ist es, auf diese Standorte aufmerksam zu machen und eine Prüfung auf deren Tragfähigkeit anzuregen.

12.4.1 Halingen

Der im Nord-Westen Mendens gelegene Ortsteil Halingen befindet sich aus siedlungsstruktureller Sicht in einer **isolierten Lage**. Er grenzt nicht unmittelbar an die Siedlungsgebiete anderer Ortsteile an, so dass im Hinblick auf die Tragfähigkeit nur die eigene Einwohnerzahl berücksichtigt werden kann.
In Halingen konnten **zwei Flächen** gefunden werden, die grundsätzlich als Ergänzungsstandorte in Betracht gezogen werden können. An beiden Standorten treten keine Überschneidungen mit Versorgungsbereichen anderer Nahversorgungsbetriebe auf. Trotzdem müssen beide aus unterschiedlichen Gründen als nicht optimal geeignet bezeichnet werden.
Zur fußläufigen Versorgung der Bevölkerung stellt der Standort **Sportplatz** die beste Möglichkeit dar. Er liegt zentral innerhalb des Siedlungsbereiches und deckt mit seinem Versorgungsradius einen großen Teil des Ortsteils ab. Außerdem befinden sich die Grundschule und die Mehrzweckhalle unmittelbar angrenzend, so dass an dieser Stelle mittelfristig ein neuer Versorgungsbereich entstehen könnte. Allerdings entfiele durch einen Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle die derzeitige Nutzung als Sportplatz. Dieser wird auch als Festplatz oder bei Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle als Parkplatz genutzt. Hier müssen Alternativen geschaffen werden. Der Standort kann nur über die Halinger Dorfstraße erschlossen werden, die hier als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist. Dadurch ergibt sich eine eingeschränkte Erschließung für den Pkw-Verkehr.
Gerade in diesem Kriterium liegt der Vorteil des Ergänzungsstandortes **Provinzialstraße**. Er befindet sich an der Einmündung der Halinger Dorfstraße in die B 515, wobei die Erschließung über die Halinger Dorfstraße erfolgen muss. Dieser Standort weist ein sehr hohes Kfz-Potential auf und ist von der B 515 gut sichtbar. Er ist daher geeignet, zusätzlich zu den Kunden aus Halingen noch Kunden zu erreichen, die „auf der Durchfahrt“ sind. Dies kann die Tragfähigkeit des Marktes entscheidend erhöhen. Allerdings liegt der Standort im Randbereich des Ortsteils und deckt mit seinem Versorgungsradius nur einen Teil Halingens ab. Er ist somit fußläufig für einen erheblichen Teil der Halinger Bevölkerung nicht oder nur mit erhöhtem Aufwand zu erreichen.
Werden beide Standorte miteinander verglichen, so ergibt sich eine **differenzierte Bewertung**. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eindeutig der Standort Sportplatz zu bevorzugen. Er weist einen besseren Bezug zu den Wohnlagen auf und bietet damit die günstigere fußläufige Erschließung. Vor dem Hintergrund der geringen Einwohnerzahl Halingens und der damit nur eingeschränkt vorhandenen Tragfähigkeit müssen dem Standort Provinzialstraße bessere Chancen auf eine Realisierung eingeräumt werden. Dies gilt umso mehr, da für die Betreiber das Kfz-Potential und die entsprechende leistungsfähige Erschließung wesentliche Kriterien für die Standortwahl sind. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes an der Einmündung der Halinger Dorfstraße in die Provinzialstraße bedeutet für den Wohnwert des Ortsteils Halingen aber dennoch einen großen Gewinn im Vergleich zur aktuellen Situation ohne eigene Nahversorgung.

Standort Halingen-Provinzialstraße



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Einmündung Provinzialstraße/Halinger Dorfstraße	
Nutzung des Standorts		Landwirtschaft	
Nutzung der Umgebung		Wohnen, Landwirtschaft, Gaststätte	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	–	Lage am äußeren Rand der Wohngebiete, Zufahrt ausschließlich über Halinger Dorfstraße möglich
	Fahrrad	O	
	ÖPNV	O	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Fläche für Landwirtschaft	
	Bebauungsplan	-	
	Umsetzung	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Gelände leicht hängig	

Standort Halingen-Provinzialstraße, eigene Darstellung

Standort Halingen-Sportplatz

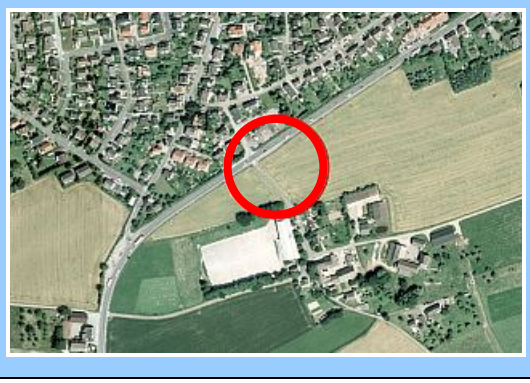
Kriterium		Beurteilung	
Standort		Halinger Dorfstraße	
Nutzung des Standorts		Sport- und Festplatz, ggf. Parkplatz	
Nutzung der Umgebung		Wohnen, Grundschule, Mehrzweckhalle, Tennisplätze, Landwirtschaft	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Kfz-Erschließung ausschließlich und weiträumig über Tempo 30-Zone
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	–	
Kfz-Potenzial		–	
Planungsrecht	FNP	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz	
	Bebauungsplan	-	
	Umsetzung	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Für den Sport- und Festplatz muss ein Ersatz geschaffen werden	

Standort Halingen-Sportplatz, eigene Darstellung

12.4.2 Schwitten

Aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur ist es im Ortsteil Schwitten nicht möglich, einen geeigneten Standort innerhalb des Siedlungsbereiches zu finden. Insbesondere im nordwestlichen Bereich sollte eine **Überschneidung des Versorgungsradius** mit dem an der Fröndenberger Straße gelegenen SB-Warenhaus vermieden werden. Ein Erschließungssystem mit ausschließlich Tempo 30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen erschwert hier zudem im gesamten Ortsteil die Erreichbarkeit für die autoorientierte Kundschaft. Zwar sind z.B. entlang der Friedrichstraße durchaus Einzelhandelsansätze vorhanden, doch sind in diesem Bereich keine ausreichend dimensionierten Grundstücke verfügbar.
Aus diesen Gründen wurde in Schwitten **ein Ergänzungsstandort** vorgeschlagen, der am südlichen Ortsrand liegt. An der B 7 im Einmündungsbereich Schwitterknapp/Turnerweg befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in ausreichender Größe. Im Hinblick auf seine Lage innerhalb des Ortsteils ist er damit dem Ergänzungsstandort Halingen-Provinzialstraße vergleichbar. Auch der Standort in Schwitten deckt nämlich aufgrund seiner **Randlage** mit seinem Versorgungsradius nicht den gesamten Teil des Siedlungsbereiches ab. Insbesondere der historische Dorfkern, der sich im Norden des Ortsteils befindet, sowie das Neubaugebiet „Hinterm Garten“ werden hiermit nicht abgedeckt. Durch die sehr gute Sichtlage an der stark frequentierten B 7 wird aber ein hohes Kfz-Potential erreicht, das die Tragfähigkeit eines Nahversorgungsbetriebes in diesem Ortsteil entscheidend unterstützen kann. Da eine Zufahrt direkt von der B 7 wahrscheinlich nicht möglich ist, muss der Turnerweg für die Erschließung genutzt werden. Im Einmündungsbereich ist bereits als Querungshilfe über die Bundesstraße eine Fußgängerampel vorhanden. Unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten betrachtet könnte eine Bebauung an dieser Stelle den Bereich Sellhausen mit dem Ortsteil Schwitten verbinden.

Standort Schwitten



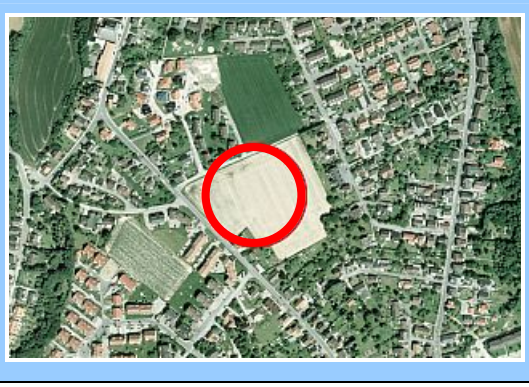
Kriterium		Beurteilung	
Standort		Einmündung Schwitterknapp/Turnerweg	
Nutzung des Standorts		Landwirtschaft	
Nutzung der Umgebung		Landwirtschaft, Wohnen, Mehrzweckhalle, Sporthalle	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O	Fußgängerampel zur Querung der Bundesstraße B 7 vorhanden, Schwitterknapp ohne Radverkehrsanlage, Steigungen/Gefälle beeinträchtigen Radverkehr, Zufahrt ausschließlich über Turnerweg möglich
	Fahrrad	–	
	ÖPNV	O	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Fläche für Landwirtschaft	
	Bebauungsplan	-	
	Umsetzung	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Gelände leicht hängig	

Standort Schwitten, eigene Darstellung

12.4.3 Mühlenbergstraße

Der Standort Mühlenbergstraße befindet sich an der Einmündung der Straße Am Gillfeld in die Mühlenbergstraße und somit in **zentraler Lage** im Ortsteil Bösperde. Die Fläche ist weitgehend eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Umgebung befinden sich nahezu ausschließlich Wohnnutzungen sowohl in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau.
Der Versorgungsradius deckt den größten Teil des bislang unversorgten Bereichs in Bösperde ab. Es kommt aber zu **Überscheidungen** mit zwei benachbarten Einzugsbereichen. Zur östlichen Seite hin ist dies unkritisch, da hier die Betriebe an der Fröndenberger Straße betroffen sind. Sie sind nur über erhebliche Umwege zu erreichen, da die Hönne und die Bahnstrecke Barrieren darstellen, die nur an wenigen Stellen überwunden werden können. Die tatsächliche Entfernung ist in diesem Fall also deutlich größer als der Versorgungsradius der Betriebe an der Fröndenberger Straße dies vorgibt. Der Ortsteil Bösperde kann daher ohnehin nicht zu ihrem Einzugsgebiet gerechnet werden. Die Überschneidungen nach Westen entstehen durch die Standorte eines SB-Warenhauses sowie durch zwei Discounter. Zwar existiert auch hier eine Barriere durch zwei größere Siepenbereiche, doch die Umwege sind hier nicht so erheblich wie nach Osten. Bei diesen Betrieben handelt es sich jedoch um eindeutig Pkw-orientierte Standorte, da sie innerhalb von Gewerbegebieten liegen und keinen Bezug zu umgebenden Wohngebieten aufweisen.
Der Standort Mühlenbergstraße liegt in einer Tempo 30-Zone, so dass für den Pkw-Verkehr hier Einschränkungen vorhanden sind. Die Zuordnung zu den Wohnnutzungen ist jedoch nahezu optimal, so dass die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer als sehr günstig eingestuft werden kann.
Da es sich bei dem Standort Mühlenbergstraße um eine größere **zusammenhängende Fläche** handelt, kann eine Einzelhandelsimmobilie bei der Erschließung des Gebietes durch einen Investor gut in die neu zu errichtende Wohnbebauung integriert werden.

Standort Mühlenbergstraße



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Einmündung Mühlenbergstraße/Am Gillfeld	
Nutzung des Standorts		Landwirtschaft	
Nutzung der Umgebung		Wohnen, Landwirtschaft	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Kfz-Erschließung ausschließlich und weiträumig über Tempo 30-Zone
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	O	
	MIV	–	
Kfz-Potenzial		–	
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche	
	Bebauungsplan	Private Grün- und Freifläche (einfacher Bebauungsplan), Aufstellungsbeschluss mit Zielsetzung Wohngebiet	
	Umsetzung	Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Überschneidung mit mehreren Versorgungsbereichen	

Standort Mühlenbergstraße, eigene Darstellung

12.4.4 Liethen

Schon Mitte der 80er Jahre wurde im Bereich Liethen der **Bedarf** für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes gesehen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/V im Jahr 1982 wurde an der Berliner Straße eine Fläche festgesetzt, die u.a. für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden sollte. Es stellte sich jedoch bei der konkreten Suche nach einem Lebensmittelanbieter heraus, dass diese Fläche für heutige Ansprüche zu klein war und hinter dem geplanten Schallschutzwall eine zu ungünstige Sichtlage aufwies. Mit einer Änderung des Bebauungsplans wurde daher die ehemals angestrebte Einzelhandelsnutzung im Jahr 2002 durch eine Wohnnutzung ersetzt.
Entlang der Berliner Straße existiert jedoch eine andere Fläche, die für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes geeignet ist. Sie befindet sich im Bereich der Einmündung der Spessartstraße in die Berliner Straße in **sehr guter Sichtlage**. Das Gelände wurde früher von einer Baumschule genutzt und stellt sich heute als landwirtschaftliche Brachfläche dar. Es ist im rückwärtigen Bereich leicht hängig, zur Straße hin aber auch für größere Baukörper gut nutzbar. Im Norden und Westen befinden sich eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten, im Osten wurde in den vergangenen zehn Jahren verdichtete Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung realisiert.
Der Standort ist zu Fuß, mit dem Fahrrad und auch mit dem Auto gut erreichbar, da er trotz seiner Lage **inmitten eines Wohngebietes** durch eine leistungsfähige Straße erschlossen ist. Sein Versorgungsradius deckt bis auf einen kleinen Bereich im Osten den größten Teil des Ortsteils Liethen ab.
Ein Beleg für die gute Eignung dieses Standortes ist sicherlich auch, dass sich in den vergangenen Jahren **mehrere Investoren** für dieses Gelände interessiert haben. Dabei kam aus deren Sicht sowohl die Ansiedlung eines Supermarktes als auch eines Discounters in Betracht. Bei einer „großen Lösung“ mit der Realisierung beider Betriebstypen und ergänzenden Angeboten wie Getränke- und Drogeriemarkt könnte hier mittelfristig ein neuer zentraler Versorgungsbereich als Zentrum für den Ortsteil Liethen entstehen. Hierbei ist jedoch sicherzustellen, dass der weiter westlich gelegene zentrale Versorgungsbereich Platte Heide, der bereits unter 11.6.4 beschrieben wurde, in seiner Funktion **nicht geschwächt** werden darf.
Bis vor wenigen Monaten wäre es zu deutlichen **Überschneidungen** mit dem Versorgungsradius eines Lebensmittel-SB-Ladens an der Schlesienstraße gekommen. Dieser hatte zum Zeitpunkt, an dem die Bestandsaufnahme abgeschlossen und die Ergebnisse bereits an die GMA gemeldet waren, seinen Betrieb aufgegeben, so dass auf der Platten Heide ein großer unversorgter Bereich entstanden war, der durch den Standort Liethen wieder abgedeckt werden könnte. Inzwischen ist dieses Geschäft jedoch wieder eröffnet worden. Der Schwerpunkt liegt aber auf einem osteuropäischen Warenangebot, so dass bei einer Fortschreibung eher eine Eingruppierung als ausländischer Anbieter in den Betriebstyp N 12 erfolgen könnte. Eine Berücksichtigung in diesem Konzept war aus zeitlichen Gründen nicht mehr möglich.

Standort Liethen

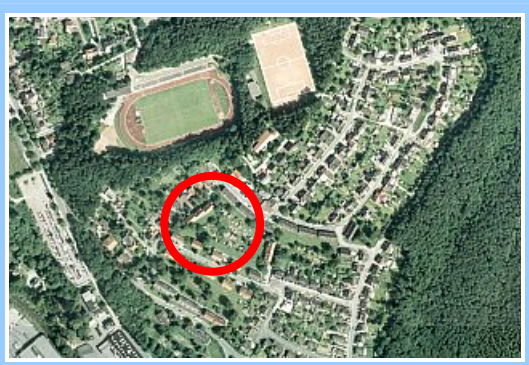
Kriterium		Beurteilung
Standort		Einmündung Berliner Straße/Spessartstraße
Nutzung des Standorts		Landwirtschaftliche Brachfläche
Nutzung der Umgebung		Wohnen, Wald
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+
	Fahrrad	+
	ÖPNV	O
	MIV	+
Kfz-Potenzial		O
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche
	Bebauungsplan	Wohngebiet
	Umsetzung	Änderung Bebauungsplan
Besonderheiten und Restriktionen		Überschneidung mit einem anderen Versorgungsbereich, Gelände leicht hängig

Standort Liethen, eigene Darstellung

12.4.5 Rauherfeld

Im gesamten Ortsteil Rauherfeld befindet sich derzeit **kein einziger Betrieb**, der die Nahversorgung sicherstellt. Als einer der wenigen Bereiche Mendens fehlen hier auch eine Bäckerei oder ein Getränkemarkt. Für eine Ansiedlung sind innerhalb des besiedelten Bereiches, der im Norden überwiegend durch Einfamilienhäuser und im Süden durch einen höheren Anteil an Geschosswohnungsbauten geprägt wird, keine freien Flächen mehr vorhanden. Ferner liegt der Siedlungsbereich überwiegend in einem **topographisch bewegten Gelände** und wird von der stark frequentierten Lendringser Straße durch einen Hangbereich abgetrennt. Als möglicher Standort wurde daher eine Fläche im Bereich der Straßen Rauherfeld, Reidemeisterstraße und Damaschkestraße gewählt. Hier befinden sich derzeit noch genutzte Wohngebäude einer regionalen Wohnungsbaugesellschaft. Für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes muss mindestens eines dieser Gebäude geräumt und abgebrochen werden. Dies erscheint vor dem Hintergrund des aktuellen Leerstandes im Geschosswohnungsbau sowie der unter 8.1 dargestellten demographischen Entwicklung aber mittelfristig nicht unrealistisch.
Der Versorgungsradius deckt den Ortsteil Rauherfeld vollständig ab. Eine geringfügige Überschneidung besteht lediglich mit dem Discounter an der Iserlohner Landstraße.
Die Erreichbarkeit des Standortes ist bedingt durch die Topographie und das Straßennetz z.T. nicht günstig. Das gesamte Rauherfeld ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen, womit Einschränkungen für den Pkw-Verkehr verbunden sind. Da sich der Standort nicht an einer Durchgangsstraße befindet, liegt somit auch nur ein entsprechend geringes Kfz-Potential vor.
Aufgrund der Größe und der Struktur des Ortsteils kann hier sicherlich nur eine **geringe Tragfähigkeit** für einen Nahversorgungsbetrieb erreicht werden. Es kommt an diesem Standort also höchstens die Ansiedlung eines kleinen Lebensmittel-SB-Ladens in Betracht, für den die vorhandene Einwohnerzahl ausreichen kann. Ob sich die Tragfähigkeit z.B. durch die demographische Entwicklung in den nächsten Jahren verbessert, kann derzeit nicht gesagt werden.

Standort Rauherfeld



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Rauherfeld/Reidemeisterstraße/Damaschkestraße	
Nutzung des Standorts		Wohngebäude	
Nutzung der Umgebung		Wohnen	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O	Kfz-Erschließung ausschließlich und weiträumig über Tempo 30-Zone
	Fahrrad	O	
	ÖPNV	+	
	MIV	–	
Kfz-Potenzial		–	
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche	
	Bebauungsplan	-	
	Umsetzung	Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Geringfügige Überschneidung mit einem anderen Versorgungsbereich, Gelände deutlich hängig	

Standort Rauherfeld, eigene Darstellung

12.4.6 Berkenhofskamp

Der Ortsteil Berkenhofskamp ist überwiegend durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Außer einem kleinen Tankstellenshop befinden sich hier **keine Nahversorgungsangebote**. Den Mittelpunkt des Ortsteils bildet der Bereich entlang der Waldenburger Straße, in dem sich eine kath. Kirche sowie ein Kindergarten befinden. Hier besteht jedoch räumlich keine Möglichkeit zur Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes.
Dagegen befindet sich an der Straße Berkenhofskamp auf der südlichen Seite ein Grundstück, das sich für die Errichtung einer Einzelhandelsimmobilie eignen würde. Es wird derzeit als Wiese genutzt und ist wie fast alle Grundstücke des Ortsteils leicht nach Westen geneigt. Die Kfz-Erschließung kann hier nur über eine Tempo 30-Zone erfolgen, die den gesamten Ortsteil Berkenhofskamp umfasst. Die fußläufige Erreichbarkeit kann dagegen als günstig eingestuft werden.
Der Standort befindet sich **zentral** innerhalb des Siedlungsgebietes, so dass der Versorgungsbereich den Ortsteil nahezu vollständig abdeckt. Zu deutlichen **Überschneidungen** des Einzugsgebietes kommt es jedoch mit den im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Lendringsen“ gelegenen Nahversorgungsbetrieben, die unter 11.5 behandelt wurden. Hier haben sich ein Supermarkt und drei Discounter angesiedelt, die von den Einwohnern des gesamten südlichen Stadtgebietes sehr gut angenommen werden und daher zusammen ein erhebliches Maß an Kaufkraft binden. Dies erschwert die Ansiedlung eines eigenen Angebotes im Ortsteil Berkenhofskamp, da die **Tragfähigkeit deutlich eingeschränkt** wird. Ein Angebot, das über einen kleinen Lebensmittel-SB-Ladens hinausgeht, der ggf. eine Alternative zu den etablierten Betrieben darstellen kann, kommt an diesem Standort daher wohl nicht in Betracht.

Standort Berkenhofskamp

Kriterium		Beurteilung	
Standort		Berkenhofskamp	
Nutzung des Standorts		Wiese	
Nutzung der Umgebung		Wohnen, Landwirtschaft	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	+	Kfz-Erschließung ausschließlich und weiträumig über Tempo 30-Zone
	Fahrrad	O	
	ÖPNV	+	
	MIV	–	
Kfz-Potenzial		–	
Planungsrecht	FNP	Wohnbaufläche	
	Bebauungsplan	-	
	Umsetzung	Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Deutliche Überschneidung mit anderen Versorgungsbereichen, Gelände leicht hängig	

Standort Berkenhofskamp, eigene Darstellung

12.4.7 Obsthof

Der Standort Obsthof befindet sich direkt an der B 7 im Bereich der Einmündungen Iserlohner Landstraße, Overhuesstraße und Theodor-Hürth-Straße und ist somit von drei Seiten durch Straßenflächen umgeben. Diese Situation bietet **verschiedene Varianten zur Erschließung** des Standortes. Die für einen Nahversorgungsbetrieb interessanteste Alternative ist sicherlich eine direkte Anbindung an die Iserlohner Landstraße, die jedoch erst möglich ist, wenn die Gleise der inzwischen stillgelegten Bahnstrecke von Menden nach Hemer demontiert worden sind.
Der Standort liegt in **sehr guter Sichtlage** an der stark frequentierten B 7 und weist ein entsprechend hohes Kfz-Potential auf. Er ist aber auch für Fußgänger und Radfahrer aus dem angrenzenden Wohngebiet **gut erreichbar**. Dieses weist eine Durchmischung von Einfamilienhäusern und bis zu achtgeschossigen Mehrfamilienhäusern auf, die sich in unmittelbarer Nähe des Standorts befinden.
Überschneidungen mit Einzugsbereichen anderer Einzelhandelsstandorte liegen nicht vor, da der Discounter im Gewerbegebiet Oesewiesen seinen Betrieb im Juni 2007 geschlossen hat, so dass der gesamte Ortsteil seither unversorgt ist. Auch die Wohngebiete im Bereich Oesewiesen sind von der Schließung betroffen, da sie durch den Versorgungsradius ebenfalls abgedeckt wurden. Ein Ersatzstandort wurde durch den Betreiber bislang nicht gefunden.
Über den eigenen Versorgungsradius hinaus werden aufgrund der Lage des Grundstücks an der B 7 viele Kunden angesprochen, die sich „auf der Durchfahrt“ befinden. Es kann also hier ein erhebliches Maß an Kaufkraft in Menden gehalten werden, die die Tragfähigkeit dieses Standortes deutlich verbessert.
Die für eine Ansiedlung zur Verfügung stehende Fläche ist **vergleichsweise klein** und wird durch den vorhandenen Baumbestand geprägt.

Standort Obsthof

Kriterium		Beurteilung	
Standort		Iserlohner Landstraße/Overhuesstraße/Theodor-Hürth-Straße	
Nutzung des Standorts		Baumbestand	
Nutzung der Umgebung		Wohnen, Gewerbe	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O	Bei Rückbau der Gleise ggf. Erschließung von Iserlohner Landstraße möglich
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	O	
	MIV	O	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Grünfläche	
	Bebauungsplan	Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage	
	Umsetzung	Änderung FNP und Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Geringe Flächengröße	

Standort Obstfof, eigene Darstellung

12.4.8 Bösperde

In der Karte 10, die eine Übersicht über die vorhandenen und geplanten Standorte der flächendeckenden Nahversorgung zeigt, wurden auch im Ortsteil Bösperde zwei geplante Versorgungsbereiche für die Nahversorgung dargestellt. Da beide Standorte jedoch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, wurden sie **bereits unter 11.6.1 behandelt**. Daher kann an dieser Stelle auf eine zusätzliche Beurteilung unter dem Kriterium der flächendeckenden Nahversorgung verzichtet werden.

12.5 Alternative Vertriebsformen

Der bereits unter 12.1 beschriebene **Trend zu weniger und größeren Betrieben** hat zur Folge, dass die Anzahl der Wohngebiete und Siedlungsbereiche ohne eigenes, fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot deutlich gestiegen ist. Dies gilt insbesondere für die eher ländlich geprägten Bereiche Mendens, aber auch für einige dichter besiedelte Ortsteile, so dass an dieser Stelle auch alternative Konzepte genannt werden sollen, die einen Ersatz für aufgegebene Lebensmittelläden bieten können.

Die sog. **„Convenience Stores“** stellen die expansivste neue Vertriebsform dar. Sie ist am häufigsten in der Form des Tankstellenshops anzutreffen. Diese bieten dem Autokunden neben dem klassischen Reisebedarf auch die Möglichkeit des bequemen Einkaufs insbesondere von Gütern des täglichen Bedarfs. Vergessene „Kleinigkeiten“ können schnell und zu jeder Tageszeit besorgt werden. Die Shops stellen für die Mineralölkonzerne eine neue Einnahmequelle von großer Bedeutung dar und sind nicht an die für ihre Konkurrenz geltenden gesetzlichen Ladenschlusszeiten gebunden. Die durchschnittliche Größe neu gebauter Tankstellenshops steigt an und nähert sich durchaus den Dimensionen kleinerer Supermärkte. Ihr Beitrag zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung ist jedoch aufgrund der pkw-orientierten Standorte eher gering. Diese dezentrale Standortwahl bedeutet daher auch eine Konkurrenz für integrierte, wohnortnahe Standorte.

Das **„Kleinflächenkonzept“** bildet einen Gegenansatz zu den steigenden Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel. Hierbei werden Lebensmittel auf vergleichsweise kleiner Fläche privatwirtschaftlich angeboten. Das Konzept setzt einen erhöhten Personaleinsatz auf kleiner Fläche voraus und verursacht deshalb hohe Kosten, die über die Warenpreise an die Kunden weitergegeben werden müssen. Die Umsetzung ist dadurch erschwert, dass diese kleinen Läden i.d.R. nicht in größere Vertriebs- bzw. Beschickungsketten integriert werden können und dadurch weitere Kostennachteile im Vergleich zu Vertriebsformen wie Supermärkten und Discountern entstehen. Vor dem Hintergrund der steigenden Verbreitung der niedrigpreisorientierten Discounter und eines gestiegenen Preisbewusstseins bei den Kunden sind diesem Konzept mit seinen höheren Warenpreisen eher geringe Erfolgschancen einzuräumen. Es eignet sich nur für Standorte mit relativ geringem Wettbewerbsdruck.

Vergleichbares kann für **Bringservices und „rollende Supermärkte“** festgehalten werden. Zwar weist der Internethandel als eine Form des Bringservice hohe Zuwachsraten auf, das Liefern von Lebensmitteln - bis vor die Haustür oder im „rollenden Supermarkt“ - verursacht jedoch neben hohen Logistikkosten auch einen hohen Personaleinsatz und damit entsprechend hohe Gesamtkosten, da Lebensmittel nicht über die reguläre, tägliche Postzustellung vertrieben werden können. Diese zusätzlichen Kosten müssen an den Kunden weitergegeben werden, falls ein Kaufmann seinen Lieferservice nicht als Instrument zur Eigenwerbung und Erhöhung der Kundenbindung ansieht und ihn über Gewinne quersubventioniert, die er z.B. in einem klassischen Supermarkt erzielt. Neben i.d.R. höheren Warenpreisen stellt eine häufig nur an wenigen Tagen vorhandene Präsenz, einen weiteren Nachteil rollender Supermärkte dar.

Unter einer **„Ladengemeinschaft“** wird der Zusammenschluss mehrerer sonst eher auf kleineren Flächen vertretenen Einzelhändler verstanden. Sie mieten gemeinsam eine größere Verkaufsfläche an, um ihr Angebot an einem Ort konzentriert dem Kunden besser präsentieren zu können. So können sich z. B. ein Bäcker, ein Metzger, ein Gemüse- und Obsthändler und ein Zeitschriftenhändler eine aufgelassene Supermarktimmobilie gemeinsam mieten, um dort ein „Kleinsteinkaufszentrum“ zu betreiben. Dies stellt ein gutes Mindestnahversorgungsangebot dar, erreicht aber natürlich nicht die Angebotsbreite und -tiefe eines klassischen Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters.

Der **„genossenschaftliche Ansatz“** beruht darauf, dass zumeist auf kleinen Flächen ein Lebensmittelladen ehrenamtlich betrieben wird. Häufig setzt dies eine öffentliche Mietsubvention voraus, die vor dem Hintergrund der derzeitigen Haushaltssituation kaum zu realisieren sein dürfte. Ferner stellt die Aufnahme eines solchen Betriebs in eine größere Beschickungskette ein erhebliches Problem zur Umsetzung dieses Konzeptes dar, weil gerade im Logistikbereich heutzutage eine stringente Kostenminimierung angestrebt wird.

Es kann festgehalten werden, dass die o.g. alternativen Vertriebsformen zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel aufgrund der höheren Warenpreise Nachteile für den Kunden besitzen. Sie sind wegen ihrer eher **mangelnden Wirtschaftlichkeit** häufig nur schwierig zu betreiben. Als Alternativen zu klassischen Lebensmittelanbietern kommen sie deshalb zumindest bislang eher in **Ausnahmefällen** in Betracht.[27]

Ob sich die weitere Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in absehbarer Zeit ändert, kann noch nicht gesagt werden. Die aktuelle Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel scheint für die alternativen Vertriebsformen jedoch **tendenziell eher günstig** zu sein.

12.6 Zusammenfassende Bewertung

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden insgesamt **sieben Standorte** im Hinblick auf ihre Eignung für die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung betrachtet. Am Standort Halingen bezog sich die Untersuchung auf zwei Alternativen, von denen aber realistisch betrachtet nur eine umgesetzt werden kann. Daher werden diese Alternativen im Folgenden als ein gemeinsamer Standort Halingen betrachtet.
In die zusammenfassende Betrachtung wurden auch die **vier Grund- und Nahversorgungszentren** aufgenommen, die unter 11.6 abgegrenzt worden sind. Anders als bei den Innenstadt- oder Stadtteilzentren besteht eine ihrer Hauptaufgaben in der Versorgung ihres Einzugsgebietes mit Waren des täglichen Bedarfs. Daher kommen noch die vier Versorgungsbereiche Bösperde, Papenbusch, Lahrfeld und Platte Heide hinzu, so dass insgesamt **elf Standorte** in die Bewertung einfließen.
Welche Standorte zuerst in Anspruch genommen werden, darf nicht ausschließlich von den wirtschaftlichen Interessen möglicher Investoren abhängig gemacht werden. Die Stadt sollte durch dieses Konzept klar zum Ausdruck bringen, an welchen Standorten sie vorrangig einen Handlungsbedarf sieht. Daher wurde die folgende **Prioritätenliste** aufgestellt, die eine **Orientierung für die zeitliche Umsetzung** von Standorten bieten soll, wie sie aus Sicht der Stadt wünschenswert ist. Sie dient in erster Linie als Leitfaden für die Verwaltung und gibt somit an, mit welchen Flächen sich die Verwaltung zuerst beschäftigen soll, wenn sie offensiv eine Vermarktung der Flächen anstrebt. Dies heißt im Umkehrschluss jedoch nicht, dass ein Investor, der mit einem geeigneten Konzept für eine Fläche der Priorität 2 an die Stadt herantritt, automatisch abgelehnt werden muss, wenn noch nicht alle Flächen der Priorität 1 vermarktet worden sind. Insoweit ist von Beginn an eine gewisse **Flexibilität in der Reihenfolge** enthalten.

Priorität	Standort	Funktion
1	Bösperde	Zentraler Versorgungsbereich
	Lahrfeld	Zentraler Versorgungsbereich
	Platte Heide	Zentraler Versorgungsbereich
	Liethen	Einzelstandort
	Obsthof	Einzelstandort
2	Papenbusch	Zentraler Versorgungsbereich
	Halingen-Provinzialstraße/Sportplatz	Einzelstandort
	Schwitten	Einzelstandort
3	Mühlenbergstraße	Einzelstandort
	Rauherfeld	Einzelstandort
	Berkenhofskamp	Einzelstandort

Prioritätenliste Ergänzungsstandorte, eigene Darstellung

Grundsätzlich sind **zunächst Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** vorzuziehen. Dies gilt insbesondere für solche Bereiche, die keine oder nur eine labile Ausstattung mit Waren des täglichen Bedarfs aufweisen. Daher genießen die Standorte Bösperde, Lahrfeld und Platte Heide die höchste Priorität. Die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in diesen Bereichen könnte entscheidend zur **Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote** beitragen und zu qualitativen und quantitativen Aufwertung führen, so dass hier **funktionsfähige Grund- und Nahversorgungszentren langfristig gesichert** werden können.

In die **Priorität 1** wurden auch die beiden Ergänzungsstandorte Liethen und Obsthof aufgenommen. In diesen Ortsteilen haben in den vergangenen Monaten zwei Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs ihren Betrieb geschlossen, so dass hier große unversorgte Bereiche entstanden sind. Insbesondere in den Ortsteilen Platte Heide und Liethen sind größere unterversorgte Bereiche vorhanden, so dass eine Einordnung des Ergänzungsstandortes Liethen in die erste Priorität gerechtfertigt erscheint. Dies gilt auch für den Standort Obsthof, wo die entstandene räumliche Versorgungslücke kurzfristig wieder gefüllt werden soll. Die vorhandene Kaufkraft soll weitgehend am Standort gebunden werden, so dass damit nicht noch mehr Kaufkraft an nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe in Hemer verloren geht.

Lebensmittel-SB-Laden

Obwohl der Standort Papenbusch als Grund- und Nahversorgungszentrum eingestuft wurde, befindet er sich nur in der **Priorität 2**. Da es sich hier durch den bestehenden Supermarkt um ein stabiles Zentrum handelt, besteht an dieser Stelle derzeit kein dringender Handlungsbedarf. Andere Standorte sind daher zunächst vorzuziehen.

Die Standorte Halingen und Schwitten wurden ebenfalls der zweiten Priorität zugeordnet. In beiden Ortsteilen ist kein zentraler Versorgungsbereich festgelegt worden, so dass kein grundsätzlich bevorzugter Standort vorliegt. Ferner ist die Einwohnerzahl in beiden Ortsteilen deutlich geringer als z.B. in den Ortsteilen Platte Heide und Liethen, wodurch die Tragfähigkeit etwas geringer sein dürfte.

In die **Priorität 3** wurden die Standorte Mühlenbergstraße, Rauherfeld und Berkenhofskamp eingeordnet. Sie weisen eine geringe Einwohnerzahl im Einzugsbereich, eine ungünstige Lage oder deutliche Überschneidungen mit benachbarten Versorgungsbereichen auf. An diesen Stellen erscheint es zweifelhaft, ob unter den derzeitigen Bedingungen ein Betreiber für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes gefunden werden kann.

Unter Kapitel 9 wurde der zukünftige Verkaufsflächenbedarf der Stadt Menden dargestellt. Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel steht demnach je nach Variante kein bzw.

nur noch ein geringfügiger Verkaufsflächenzusatzbedarf mehr zur Verfügung. Dies bedeutet, dass es bei Errichtung weiterer Verkaufsstätten zu einem **Verdrängungswettbewerb** zwischen den einzelnen Anbieter und Standorten kommen wird. Ein solches Vorgehen entspricht grundsätzlich dem marktwirtschaftlichen Wettbewerb und soll nicht unterbunden werden. Es kommt also aus kommunaler Sicht vor allem darauf an, die Investitionen an die aus städtebaulicher Sicht richtigen Standorte zu lenken. Die Grundlage dafür soll die oben aufgeführte Prioritätenliste sein. Langfristig kann durch sie eine **Verlagerung der Nahversorgungsbetriebe** von nicht integrierten Standorten in wohnortbezogene Lagen erfolgen.
Ein erstes Beispiel hierfür könnte die Schließung des Discounters im Gewerbegebiet Oesewiesen werden. In diesem Bereich bietet das Einzelhandelskonzept als Ersatz den Standort Obsthof an. Er befindet sich nicht weit vom geschlossenen Betrieb entfernt, liegt aber für die meisten Einwohner des Ortsteils Obsthof wesentlich günstiger.
In vergleichbarer Weise soll Zug um Zug eine Verlagerung an die städtebaulich besser integrierten Standorte erfolgen, ohne die Verkaufsfläche zu sehr zu erhöhen. Diese Entwicklung kann aber **nicht kurzfristig** herbeigeführt werden, sondern ist ein über viele Jahre andauernder Prozess, der von Politik und Verwaltung im Rahmen der Bauleitplanung **konsequent** begleitet werden muss. Durch den gezielten Einsatz der unter Kapitel 5 dargestellten planungsrechtlichen Instrumente kann in vielen Fällen eine nachhaltige Steuerung erreicht werden.

Supermarkt

13 Räumliche Steuerung von Fachmärkten

13.1 Notwendigkeit

Das unter 2.3.3 definierte Ziel der räumlichen Steuerung von Fachmärkten steht in engem **Zusammenhang mit der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche**. So sollen Fachmärkte mit zentrenrelevantem Warensortiment gemäß der Sortimentsliste unter 11.7 nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
Aber auch Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment fügen sich häufig aufgrund ihrer Flächenansprüche und städtebaulichen Auswirkungen nicht in die vorhandene Stadtstruktur ein, so dass hier ein **Bedürfnis zur planerischen Steuerung** gegeben ist. Insbesondere bei Märkten, die eine starke Verkehrserzeugung hervorrufen, kommt es häufig zu Überlastungen des Straßennetzes, die - wenn überhaupt - nur durch hohen baulichen Aufwand beseitigt werden können.

13.2 Definition

Unter einem Fachmarkt wird in der Regel ein **großflächiges Einzelhandelsgeschäft** verstanden, dessen Sortiment sich auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs konzentriert (z. B. Elektrowaren, Bekleidung, Autozubehör, Do-it-Yourself, Möbel, Spielzeug, Tiernahrung, usw.). Typische Merkmale dieser Betriebsform sind die Dominanz des Selbstbedienungsprinzips, ebenerdige Geschäftsflächen sowie zentrale Kassenbereiche. Lebensmittelmärkte und Kfz-Handel fallen üblicherweise nicht unter diese Definition.[28]
Die Standorte von Fachmärkten sind in der Regel **autokundenorientiert und häufig in den Randlagen einer Stadt** zu finden. Kennzeichnend sind eine gute Verkehrserschließung sowie ein großzügiges Angebot an Parkplätzen. Die klassischen Fachgeschäfte befinden sich dagegen überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt.
Die Vorteile der peripheren Lage werden in den günstigeren Mietpreisen pro m² Verkaufsfläche im Unterschied zu den Innenstadtlagen gesehen. Oft besteht auch nur dort die Möglichkeit durch eine **schlichtere Bauweise** ein preisgünstiges und großflächiges Gebäude zu bauen. Weitere Kennzeichen des Fachmarktes sind das geringe Preisniveau der angebotenen Waren und der geringere Personaleinsatz.

Baumarkt

13.3 Bestand an Fachmärkten

Im Rahmen der durchgeführten Vollerhebung wurden **alle Fachmärkte mit mehr 800 m² Verkaufsfläche** herausgefiltert und in der Karte 11 dargestellt. Die insgesamt 15 in Menden vorhandenen Betriebe wurden unter den folgenden sieben Kategorien zusammengefasst:

- Babyausstattung
- Baumarkt
- Bekleidung
- Elektro
- Getränke
- Möbel
- Sonstiger Einzelhandel

Auffällig ist, dass sich die Märkte vergleichsweise **weit über das Stadtgebiet verteilen** und sich an keiner Stelle eine besonders starke Häufung erkennen lässt. Sie befinden sich zum überwiegenden Teil an gut ausgebauten Hauptverkehrsstraßen und sind damit für den Pkw-Verkehr bequem zu erreichen.
Obwohl sie nach der Definition unter 13.2 eigentlich nicht zu den Fachmärkten zählen, wurden die in Menden vorhandenen großflächigen SB-Warenhäuser, Supermärkte und Discounter nachrichtlich als sonstige großflächige Betriebe in die Karte 11 aufgenommen. Sie sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen mit den Fachmärkten teilweise vergleichbar. Häufig bilden sie einen **Anziehungspunkt für die Ansiedlung zusätzlicher Fachmärkte** in ihrer unmittelbaren Umgebung.

13.4 Sonderstandorte

Bei der Neuansiedlung von Fachmärkten muss verstärkt darauf geachtet werden, dass die Errichtung **an städtebaulich geeigneten Standorten** erfolgt. Dies geht über die bereits in den vorangegangenen Kapiteln erwähnte verkehrliche Eignung hinaus und bezieht sich vielmehr auf den Schutz vorhandener Umgebungsnutzungen. So sollen insbesondere die **Gewerbegebiete vor einer schleichenden Umwandlung** bewahrt werden. Wie sich auch in Menden z.B. entlang der Holzener Straße gezeigt hat, drängen Fachmärkte häufig in Gewerbegebiete und ziehen über einen längeren Zeitraum hinweg weitere Anbieter nach sich. Sie sind wirtschaftlich in der Lage deutlich höhere Grundstückspreise zu bieten und **setzen sich daher in der Regel gegen andere Nutzungen durch**. Die eigentlich für das produzierende Gewerbe vorgesehenen Standorte durchlaufen so einen städtebaulich in den meisten Fällen nicht erwünschten Veränderungsprozess. In der Konsequenz fehlen dann häufig die für das produzierende Gewerbe notwendigen Erweiterungsflächen. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete stellt die Gemeinde jedoch in der Regel vor große Probleme. Aufgrund der

notwendigen Abstände zur Wohnbebauung, der Flächenansprüche, der verkehrlichen Erfordernisse und der Topographie sind nur wenige Flächen für gewerbliche Nutzungen größeren Umfangs geeignet. Vor diesem Hintergrund muss die effiziente Nutzung bestehender und rechtlicher gesicherter Gewerbegebiete in der Regel Vorrang vor einer Neuausweisung besitzen. Diese Gebiete sollen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Die **Ansprüche eines Fachmarktes** unterscheiden sich auch in wesentlichen Punkten von denen eines produzierenden Gewerbebetriebs. Den Anbietern kommt es neben einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit meist auf eine Sichtlage an einer stark frequentierten Ausfallstraße an. Ferner finden sich oft verschiedene Anbieter einer Branche oder unterschiedlicher Branchen mit sich ergänzenden Sortimenten in unmittelbarer Nachbarschaft, damit Agglomerationseffekte erzielt werden können. Es liegt daher nahe, für Fachmärkte Sonderstandorte zu definieren. An wenigen geeigneten Standorten sollen hier künftig die Anbieter angesiedelt werden, um **eine großräumige Verteilung über das Stadtgebiet zu verhindern**. Noch intakte Gewerbegebiete werden so vor dem Ansiedlungsdruck der Fachmärkte geschützt. Die verkehrlichen Auswirkungen beschränken sich auf wenige Flächen, weil die Kunden klar definierte Bereiche vorfinden und nicht immer weite Wege über das gesamte Stadtgebiet zurücklegen müssen, wenn sie mehrere Anbieter nacheinander aufsuchen wollen.

Über die räumliche Steuerung hinaus kommt es bei Fachmärkten insbesondere auch auf die **Beschränkung des Randsortimentes** an. Viele Fachmärkte bieten zusätzlich zu ihrem nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment weitere ergänzende Sortimente an, die ggf. als zentrenrelevant eingestuft werden müssen. Eine prozentuale Beschränkung des Anteils reicht aufgrund der Größe der Verkaufsfläche jedoch oft zur Steuerung nicht aus. Häufig findet sich in Bebauungsplänen eine pauschale Grenze von max. 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Angebote. Bei einem großen Baumarkt mit 8.000 m² Verkaufsfläche stellt dieser Wert ein zentrenrelevantes Angebot auf einer Fläche von 800 m² dar, so dass allein für diese Sortimente hier schon die Grenze der Großflächigkeit erreicht ist. Ferner fehlt oft eine konkrete Aussage, welche zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden dürfen. Hier sollte zusätzlich zur Obergrenze des gesamten zentrenrelevanten Sortiments auch eine **Differenzierung für konkrete Sortimente** erfolgen. So kann ausgeschlossen werden, dass bei dem o.g. Beispiel des Baumarktes z.B. ein Elektrofachmarkt die gesamten 800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Sortiment einnimmt und dadurch ein weiterer Fachmarkt unter dem Dach des Baumarktes entsteht.

Nachfolgend werden insgesamt **zwölf Standorte** bewertet, an der eine erstmalige oder weitere Ansiedlung von Fachmärkten realistisch erscheint. Nicht berücksichtigt wurden Wohngebietslagen sowie noch intakte Gewerbegebiete wie z.B. Hämmer, Dieselweg oder Bieberkamp, in denen noch keine Einzelhandelsansätze vorhanden sind. Sie sollen auch weiterhin dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

13.4.1 Mühlenweg

Entlang der gesamten Fröndenberger Straße haben sich zahlreiche Einzelhandelsnutzungen unterschiedlicher Branchen angesiedelt. Ein Schwerpunkt hat sich jedoch durch eine Konzentration von Anbietern mit **Waren und Dienstleistungen „Rund ums Auto“** herausgebildet. Auf dem ca. 1 km langen Abschnitt zwischen den Einmündungen Bösperder Weg bis Franz-Kissing-Straße befinden sich insgesamt drei Autohäuser, zwei Gebrauchtwagenhändler, zwei Reparaturbetriebe, ein Reifenhändler, ein Autozubehörhändler, eine Tankstelle, eine SB-Waschstation sowie zusätzlich ein Zweiradhändler. Hier ist also ein kleines **„Kompetenzzentrum“** entstanden, das durch die Ansiedlung weiterer Betriebe dieser Branche gestärkt werden kann.
Im Bereich der Einmündung des Mühlenweges befinden sich noch Freiflächen, die durch zusätzliche Anbieter bebaut werden können. Sie sind weitgehend eben und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzen Gewerbegebäude an, im Süden die Wohnnutzungen entlang der Walter-Ulmke-Straße. Hier ist ggf. für ausreichenden Immissionsschutz zu sorgen. Die Erschließung ist problemlos möglich und kann unmittelbar von der Fröndenberger Straße aus erfolgen. An dieser Stelle sind sowohl ein hohes Kfz-Potential als auch eine sehr gute Sichtlage vorhanden.
Grundsätzlich ist dieser Standort auch für andere Sortimente geeignet, die keine Zentrenrelevanz aufweisen und somit die Innenstadt nicht schädigen. Die Ausweisung eines Sonderstandortes ohne Schwerpunktsetzung auf eine spezielle Branche ist also möglich. Durch die Ansiedlung von weiteren Anbietern mit Waren und Dienstleistungen „Rund ums Auto“ könnte aber eine **„Automeile“** entstehen, die Bedeutung über Menden hinaus gewinnen und so zusätzliche Kaufkraft in die Stadt holen könnte. Die Synergieeffekte, die zwischen Betrieben dieser Branche häufig bestehen, könnten weiter verstärkt werden. Daher sollte dieser Standort vorzugsweise für Betriebe dieser Branche entwickelt werden, um hier einen **klare Profilierung** zu schaffen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird daher für den Standort Mühlenweg ein **Sonderstandort mit Schwerpunkt „Auto“** vorgeschlagen.

Standort Mühlenweg

Kriterium		Beurteilung
Standort		Fröndenberger Straße/Ecke Mühlenweg
Nutzung des Standorts		Landwirtschaft
Nutzung der Umgebung		Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen
Vorhandene EZH-Betriebe		Autohandel, Autozubehör, SB-Warenhaus
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O
	Fahrrad	O
	ÖPNV	O
	MIV	+
Kfz-Potenzial		+
Planungsrecht	FNP	Grünfläche, Fläche für Landwirtschaft, überörtliche Hauptverkehrsstraße (geplant)
	Bebauungsplan	-
	Umsetzung	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan
Besonderheiten und Restriktionen		-

Standort Mühlenweg, eigene Darstellung

13.4.2 Fröndenberger Straße

Etwa in Höhe der Einmündung des Alter Bösperder Weg befindet sich der Standort Fröndenberger Straße, der durch die Bahnanlagen im Westen, das Umspannwerk im Norden, die gewerbliche Bebauung im Süden sowie die Fröndenberger Straße im Osten begrenzt wird. Ursprünglich war dieser Standort zu großen Teilen gewerblich genutzt, wurde aber in den vergangenen Jahrzehnten schrittweise zu einem Einzelhandelsstandort, der mit Wohnnutzungen durchsetzt ist. Neben den zwei Discountern haben sich hier ein Bäcker, ein Bekleidungsgeschäft und ein Getränkemarkt angesiedelt. Einige Ladenlokale stehen inzwischen leer.
Ein schmaler Teilbereich entlang der Fröndenberger Straße ist in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Für den gesamten Standort wurde darüber hinaus ein Aufstellungsbeschluss mit der Zielsetzung Gewerbegebiet gefasst. Dieser Bebauungsplan hat jedoch bislang noch keine Rechtskraft erlangt.
Die Sichtlage an der stark befahrenen Fröndenberger Straße kann insgesamt als sehr gut eingeschätzt werden, auch wenn Teile der Fläche inzwischen durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses unmittelbar an der Straße verdeckt sind. Der Standort ist eben und baulich gut nutzbar, doch stehen keine freien Flächen mehr zur Verfügung, so dass ggf. der vorhandene Gebäudebestand beseitigt werden muss.
Probleme bestehen bei der Erschließung des Standortes, wenn ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird. Wie sich bei der bestehenden Situation mit den zwei Discountern zeigt, führt die Anbindung an die Fröndenberger Straße zu deutlichen Einschränkungen bei der Verkehrsqualität. Im Zuge einer Neuplanung sollten daher alternative Erschließungsmöglichkeiten z.B. über die Einmündung des Alter Bösperder Weg geprüft werden.
Der Standort Fröndenberger Straße ist für die Ausweisung eines Sonderstandortes **grundsätzlich geeignet**, obwohl er sich in **vergleichsweise großer Entfernung zur Innenstadt** befindet. Da innerhalb eines Sonderstandortes nur nicht zentrenrelevante Warensortimente angeboten werden sollen, muss langfristig darauf hingewirkt werden, dass die derzeit vorhandenen Anbieter mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten ihre **Standorte verlagern**. Insbesondere für die beiden Discounter werden unter dem Aspekt der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung alternative Flächen genannt.

Standort Fröndenberger Straße

Kriterium		Beurteilung	
Standort		Fröndenberger Straße/Alter Bösperder Weg	
Nutzung des Standorts		Einzelhandel, Wohnen	
Nutzung der Umgebung		Gewerbe, Wohnen	
Vorhandene EZH-Betriebe		Zwei Discounter, Bäcker, Bekleidung, Getränke	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O	Anbindung an die Fröndenberger Straße zwischen den Einmündungen Alter Bösperder Weg und Franz-Kissing-Straße bedingt Einschränkungen bei der Verkehrsqualität, ggf. Erschließung über Alter Bösperder Weg sinnvoll
	Fahrrad	O	
	ÖPNV	O	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Gewerbliche Baufläche	
	Bebauungsplan	Kleiner Teilbereich als Gewerbegebiet rechtsverbindlich, Aufstellungsbeschluss mit Zielsetzung Gewerbegebiet für gesamten Bereich	
	Umsetzung	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Überwiegend bestehende Gebäude, kaum frei verfügbare Flächen	

Standort Fröndenberger Straße, eigene Darstellung

13.4.3 Holzener Straße-Nord

Der Standort Holzener Straße-Nord befindet sich im Ortsteil Bösperde in unmittelbarer Nähe zur Provinzialstraße (B 515). Er wurde zu Beginn der 70er Jahre durch die damals noch selbstständige Gemeinde Bösperde erschlossen und war überwiegend als Gewerbegebiet konzipiert. In diesem Bereich befindet sich aber auch eines der beiden großen SB-Warenhäuser in Menden. Es handelt sich um den einzigen Standort in der Stadt, an dem eine großflächige Einzelhandelsnutzung über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich als Sondergebiet abgesichert ist. Das SB-Warenhaus hat jedoch eine **Magnetfunktion** entwickelt, so dass sich in den vergangenen Jahrzehnten auch zahlreiche andere Einzelhandelsnutzungen in der Umgebung angesiedelt haben. So sind hier z.B. ein Baumarkt, ein Discounter, ein Schuhmarkt, ein Textilmarkt und ein Tiermarkt entstanden. Sie befinden sich auf Flächen, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind.
Um die unkontrollierte Ansiedlung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben besser steuern zu können, wurde im Jahr 2005 der seit dem Jahr 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 auf die BauNVO 1990 umgestellt.
Der Standort ist für den Kfz-Verkehr gut erschlossen, was mit der Kundenorientierung der hier ansässigen Anbieter korrespondiert. Deutliche Einschränkungen im Hinblick auf die Erreichbarkeit bestehen für ÖPNV-Nutzer sowie für Fußgänger, da keine größeren Wohnsiedlungsbereiche in unmittelbarer Nähe liegen.
Das gesamte Gelände ist nahezu eben und auch mit großen Baukörpern gut bebaubar. Es sind allerdings kaum noch freie Bauplätze für die Ansiedlung weiterer Anbieter vorhanden. Da aber Einzelhandelsbetriebe wirtschaftlich in der Lage sind deutlich höhere Grundstückspreise zu bieten, wird sich die Verdrängung der Gewerbebetriebe ohne planungsrechtliches Eingreifen weiter fortsetzen.
Durch die oben beschriebene Entwicklung ist in den vergangenen Jahrzehnten am Standort Holzener Straße-Nord bereits ein **faktischer Sonderstandort entstanden**. Ein großer Teil der Flächen wird bereits heute durch Einzelhandelsbetriebe genutzt. Diese Situation kann in absehbarer Zeit mit städtebaulichen Mitteln nicht beseitigt werden, so dass es daher sinnvoll erscheint, an dieser Stelle einen Sonderstandort zu definieren und ihn **planungsrechtlich abzusichern**. Dabei sind entsprechende Festsetzungen zu treffen, so dass neue Ansiedlungen nur mit **nicht zentrenrelevanten Warensortimenten** erfolgen. Ferner muss langfristig die Verlagerung der hier heute vorhandenen Anbieter mit zentrenrelevanten Warensortimenten in einen zentralen Versorgungsbereich angestrebt werden.

Standort Holzener Straße-Nord

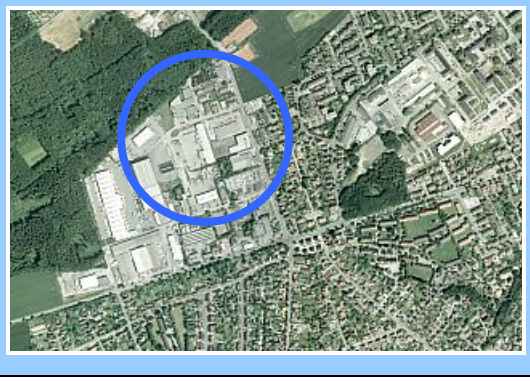
Kriterium		Beurteilung	
Standort		Holzener Straße/Ringstraße/Stuckenacker	
Nutzung des Standorts		Einzelhandel, Gewerbe	
Nutzung der Umgebung		Wohnen, Gewerbe, Wald	
Vorhandene EZH-Betriebe		SB-Warenhaus, Baumarkt, Discounter, Schuhmarkt, Textilmarkt, Tiermarkt etc.	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	–	wenig Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung, keine vertaktete ÖPNV-Linie in der Holzener Straße
	Fahrrad	O	
	ÖPNV	–	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Sonderbaufläche Einzelhandel, Gewerbliche Baufläche	
	Bebauungsplan	Sondergebiet Verbrauchermarkt, Gewerbegebiet	
	Maßnahmen	Änderung FNP und Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Faktischer Sonderstandort vorhanden	

Standort Holzener Straße-Nord, eigene Darstellung

13.4.4 Holzener Straße-Süd

Der Standort Holzener Straße-Süd liegt auf der Platten Heide und wird im Süden durch den Bräukerweg und im Osten durch die Holzener Straße begrenzt. Die Erschließung durch den Kfz-Verkehr ist damit sehr gut möglich, da es sich um zwei leistungsfähige Straßen handelt. Nördlich und westlich des Standortes schließen sich Waldflächen an. Das Gelände ist eben und damit auch für großflächige Hallenbauten und Freiflächen sehr gut nutzbar.
Der Standort wird überwiegend von gewerblichen und industriellen Nutzungen geprägt. Neben dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben haben sich hier insbesondere zwei große Logistikbetriebe angesiedelt. Der gesamte Bereich ist durch einen seit 1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbe- bzw. Industriegebiet planungsrechtlich abgesichert, so dass auf der Grundlage der BauNVO 1977 Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen sind.
An den Rändern des Gewerbegebietes, die an den Bräukerweg und die Holzener Straße grenzen, haben sich aufgrund des hohen Kfz-Potentials und der guten Sichtlage einige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Hierbei handelt es sich jedoch mit Ausnahme eines Discounters überwiegend um Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment, die eher auf Kunden eingestellt sind, die den Standort mit ihrem Auto erreichen. Für die anderen Verkehrsmittel ist dieses Gebiet ungünstig erreichbar. Die **Entfernung zur Innenstadt ist vergleichsweise groß**, da sich der Standort in einer Randlage am westlichen Ende des Siedlungsbereichs der Stadt Menden befindet.
Aufgrund der nach wie vor **dominierenden gewerblichen und industriellen Nutzung**, soll dieses Gewerbegebiet auch langfristig den planungsrechtlich gesicherten Zwecken vorbehalten bleiben. Die Ausweisung eines Sonderstandortes soll daher im Gewerbegebiet Holzener Straße-Süd nicht verfolgt werden.

Standort Holzener Straße-Süd



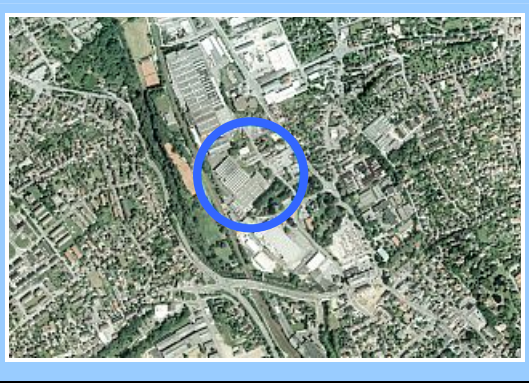
Kriterium		Beurteilung	
Standort		Elsternweg/Meisenweg/Kiebitzweg	
Nutzung des Standorts		Gewerbe/Einzelhandel	
Nutzung der Umgebung		Wohnen, Wald, Sport	
Vorhandene EZH-Betriebe		Discounter, Möbel, Autohäuser	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	–	wenig Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung, keine vertaktete ÖPNV-Linie in der Holzener Straße
	Fahrrad	O	
	ÖPNV	–	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		+	.
Planungsrecht	FNP	Gewerbliche Baufläche	
	Bebauungsplan	Gewerbegebiet, Industriegebiet	
	Umsetzung	Änderung FNP und Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Überwiegend bestehende Gebäude, kaum frei verfügbare Flächen	

Standort Holzener Straße-Süd, eigene Darstellung

13.4.5 Evidal

Bei diesem Standort handelt es sich um eine industrielle Brachfläche, die durch die Schließung der Fa. Evidal Schmöle vor einigen Jahren entstanden ist. Sie befindet sich nördlich der Innenstadt und grenzt an den Hönnenwerth, die Schmölen-Allee und die Carl-Benz-Straße sowie im Westen an die Bahnanlagen. Auf dem Gelände ist noch der gesamte Gebäudebestand aus der industriellen Nutzung vorhanden, der neben den Produktionshallen auch ein großes Wohngebäude sowie einigen Baumbestand umfasst.
In unmittelbarer Nähe haben sich ein Baumarkt, eine Autoreparaturwerkstatt mit Zubehörhandel sowie ein Discounter angesiedelt. Für den Standort selbst wurde durch einen Investor die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans angestrebt, der die Errichtung von rund 10.000 m² Verkaufsfläche für ein SB-Warenhaus, einen Elektromarkt, einen Discounter und diverse Konzessionäre vorsah. Der Rat der Stadt Menden nahm jedoch in seiner Sitzung am 16.01.07 den Aufstellungsbeschluss zurück. Stattdessen wurde in gleicher Sitzung ein neuer Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan gefasst, der als Ziel die Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes mit besonderer Konkretisierung des Einzelhandels beinhaltet.
Die Erschließung des Standortes Evidal ist trotz seiner guten Sichtlage in unmittelbarer Nähe zu den Straßen Hönnenwerth und Schmölen-Allee (B 7) nicht ganz problemlos möglich. Die Einmündung befindet sich im Bereich einer vergleichsweise engen Kurve. Für die Ansiedlung durchschnittlich besuchter Fachmärkte reicht die Kapazität jedoch aus. Bei der Errichtung mehrerer außerordentlich stark frequentierter Anbieter kann eine Lösung ggf. erst durch den Umbau der z.Zt. als Einbahnstraße geführten B 7 erfolgen, da auch die zweite Anbindung des Standortes über die Einmündung der Carl-Benz-Straße in die Fröndenberger Straße keine hohe Leistungsfähigkeit aufweist. Mit einer gegenläufigen Verkehrsführung können diese Kapazitätsprobleme beseitigt werden.
Das Gelände ist flach und baulich gut nutzbar, wobei der aufstehende Gebäudebestand für eine Folgenutzung wahrscheinlich entfernt werden muss. An der Carl-Benz-Straße sind in geringem Umfang Wohnnutzungen vorhanden, die gegen Emissionen geschützt werden müssen. Der gesamte Standort befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Hönne. Er liegt aber nicht im strömungswirksamen Bereich und ist bereits baulich genutzt, so dass nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises eine Neubebauung erfolgen kann.
Im Vergleich zu den meisten anderen möglichen Sonderstandorten liegt das Evidalgelände in **geringer Entfernung zur Mendener Innenstadt**, so dass diese Fläche für die Ausweisung eines Sonderstandortes für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment **gut geeignet** ist. Nur die Ansiedlung von stark frequentierten Anbietern ist an dieser Stelle als sehr problematisch anzusehen.

Standort Evidal



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Hönnenwerth/Schmölen-Allee/Carl-Benz-Straße	
Nutzung des Standorts		Industriebrache	
Nutzung der Umgebung		Industrie, Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen	
Vorhandene EZH-Betriebe		Baumarkt, Autozubehör, Discounter	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	–	wenig Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung, Querung stark befahrener Straßen erforderlich, Kapazitätsprobleme an der Einmündung Carl-Benz-Straße/Fröndenberger Straße, mögliche Lösung durch Gegenläufigkeit Schmölen-Allee
	Fahrrad	O	
	ÖPNV	+	
	MIV	O	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Gewerbliche Baufläche	
	Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss mit Zielsetzung Gewerbe- und Industriegebiet mit besonderer Konkretisierung des Einzelhandels	
	Maßnahmen	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Alter Gebäudebestand vorhanden, Lage im Überschwemmungsgebiet der Hönne	

Standort Evidal, eigene Darstellung

13.4.6 Groheparkplatz

Der sog. Groheparkplatz befindet sich nördlich der Innenstadt in „Insellage“ umgeben von der Verkehrsfläche der B 7. Märkische Straße, Werler Straße, Schmölen-Allee und Hönnenwerth bilden hier um den Standort herum als Einbahnstraße einen „Kreisverkehr“, der einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt Menden bildet.
Das Kfz-Potential und die Sichtlage sind hier der Örtlichkeit entsprechend sehr gut. Allerdings führt die vom bestehenden Einzelhandel isolierte Lage insbesondere für den Fußgängerverkehr zu Problemen, da die Straßenflächen als Barrieren wirken und eine attraktive Anbindung an die Umgebung verhindern. Diese Situation kann erst durch den gegenläufigen Ausbau der B 7 im Abschnitt Hönnenwerth und Schmölen-Allee beseitigt werden, da hierdurch die Märkische Straße und die Werler Straße zurückgebaut werden können und eine bessere Querungsmöglichkeit erreicht werden kann. Dies ist insbesondere für einen Anschluss zur Unnaer Straße entscheidend, da nur hierüber eine für Fußgänger attraktive Verbindung in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt hergestellt werden kann. Unmittelbar südlich des Standortes beginnt nämlich entlang der Unnaer Straße der Ergänzungsbereich des Innenstadtzentrums Menden, der an seinen Ausläufern noch vergleichsweise spärlich mit Einzelhandelsnutzungen besetzt ist. Hier könnten ggf. positive Wirkungen für den Einzelhandelsbestand erzielt werden. Der Beginn der Fußgängerzone liegt jedoch vom südlichen Rand des Standorts noch ca. 500 Meter entfernt, so dass die Synergieeffekte hier deutlich abnehmen werden.
Auf dem Standort befinden sich derzeit mehrere Bürogebäude, die überwiegend von der Fa. Grohe genutzt werden, ein Wohnhaus sowie die große Stellplatzanlage der Berufsschulen. Die Erschließung der Stellplätze von der Werler Straße aus funktioniert weitgehend reibungslos. Eine bauliche Nutzung der Fläche setzt aber voraus, dass ein Ersatz für die Stellplätze in unmittelbarer Umgebung geschaffen wird. Nördlich und westlich des Standorts haben sich ein Baumarkt, eine Autoreparaturwerkstatt mit Zubehörhandel sowie ein Discounter angesiedelt.
Im Jahr 1998 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der auch den gesamten Groheparkplatz einschließt. Für diesen Bereich sah die Zielsetzung die Ausweisung eines Kerngebietes vor, da es hier Anfragen für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsobjekten gab. Das Verfahren wurde jedoch nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Jahre 2001 nicht fortgesetzt.
Auf dem Groheparkplatz erscheint die **Ausweisung eines Sonderstandortes möglich**, wenn eine Lösung für die entfallenden Stellplätze der Berufsschulen gefunden wird. Da hier ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen, besteht **keine Gefahr für die Innenstadt**. Es sind ggf. sogar **Belebungseffekte** für den nördlichen Bereich der Unnaer Straße möglich.

Standort Groheparkplatz

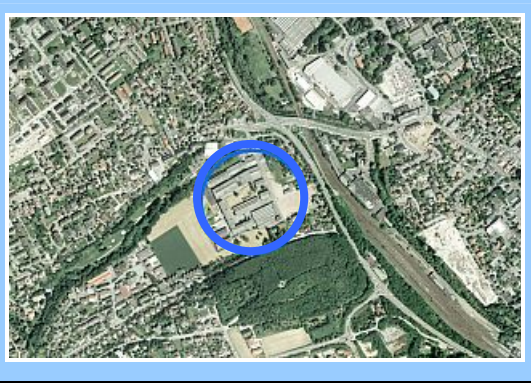
Kriterium		Beurteilung	
Standort		Märkischer Straße/Werler Straße/Schmölen-Allee/Hönnenwerth	
Nutzung des Standorts		Stellplatzanlage	
Nutzung der Umgebung		Berufsschule, Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen	
Vorhandene EZH-Betriebe		Baumarkt, Autozubehör, Discounter	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	–	relativ wenig Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung, „Insellage“ erschwert Erreichbarkeit für Fußgänger, bei gegenläufiger Kfz-Führung Hönnenwerth und damit geringerer Belastung der Werler Straße bessere Erschließung für den Fußverkehr
	Fahrrad	O	
	ÖPNV	+	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Gewerbliche Baufläche	
	Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss mit Zielsetzung Kerngebiet	
	Maßnahmen	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Ersatz für Stellplatzanlage der Berufsschule erforderlich	

Standort Groheparkplatz, eigene Darstellung

13.4.7 Baufa

Bei diesem Standort handelt es sich um eine gewerbliche Brachfläche, die durch den Abbruch einiger Betriebsgebäude der Fa. Baufa entstanden ist. Das Gelände ist somit derzeit unbebaut und befindet sich südlich des Bräukerweg in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung mit der Westtangente (B 7/B 515). Beide Straßen weisen für die Ansiedlung eines Sonderstandortes eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Probleme bei der Erschließung der Fläche entstehen erst, wenn durch die Nutzer an diesem Standort ein sehr hoher Quell- und Zielverkehr erzeugt wird, so dass Kapazitätsprobleme im Bereich der Einmündung der Baufastraße in den Bräukerweg zu befürchten sind. Dies gilt jedoch nur bei Ansiedlung von mehreren außerordentlich stark frequentierten Anbietern. Durchschnittlich besuchte Fachmärkte können hier weitgehend problemlos errichtet werden.
Mit Ausnahme eines Getränkemarktes an der Straße Frielingsen sind keine Einzelhandelsbetriebe in der Nähe vorhanden. Da das Gelände am Hang des Galbuschs liegt, weist es ein deutliches Gefälle nach Norden auf und befindet sich deshalb vom Bräukerweg aus in guter Sichtlage. Durch die bewegte Topographie wird die Errichtung von großflächigen Handelsimmobilien sicherlich etwas erschwert, was insbesondere für die häufig überreichlich dimensionierten Stellplatzanlagen gilt. Hier sind also einfallsreiche architektonische Lösungen gefordert. Die bestehenden Betriebsgebäude der Fa. Baufa auf der westlichen Straßenseite zeigen aber, dass hier auch große Baukörper errichtet werden können.
Da sich entlang der Straße Galbreite Wohnnutzungen befinden, die mit ihren Gärten unmittelbar an den Standort anschließen, ist bei einer Bebauung des Standortes auf den notwendigen Immissionsschutz zu achten. Dies kann z.B. durch eine entsprechende Gebäudestellung erreicht werden.
Abschließend betrachtet ist das Gelände Baufa für die Errichtung eines Sonderstandortes **gut geeignet**. Es liegt **vergleichsweise innenstadtnah** und kann gut durch leistungsfähige Straßen erschlossen werden. Lediglich die topographische Situation führt zu Einschränkungen der Nutzbarkeit.

Standort Baufa



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Baufastraße	
Nutzung des Standorts		Gewerbebrache	
Nutzung der Umgebung		Gewerbe, Wohnen	
Vorhandene EZH-Betriebe		Getränkemarkt	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O	Nähe zur Kreuzung Unnaer Landstraße/Märkische Straße kann bei großem Quell- und Zielverkehr zu Kapazitätsproblemen führen
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	+	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		O	
Planungsrecht	FNP	Gewerbliche Baufläche	
	Bebauungsplan	-	
	Umsetzung	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Gelände deutlich hängig	

Standort Baufa, eigene Darstellung

13.4.8 Güterbahnhof

Der Bereich des Güterbahnhofs liegt auf einem schmalen Grundstücksstreifen zwischen der Hönne und den noch befahrenen Bahngleisen. Die ehemalige Ladestraße dient heute als öffentliche Stellplatzanlage, die vorhandenen Gebäude stehen leer. Obwohl sich das Gelände schon seit vielen Jahren in Privatbesitz befindet und nicht mehr für Bahnzwecke genutzt wird, ist es bis heute **nicht entwidmet** und unterliegt somit noch nicht der kommunalen Planungshoheit. Ein Bebauungsplan könnte daher derzeit nur unter einer entsprechenden Bedingung Rechtskraft erlangen. Ein Antrag auf förmliche Freistellung vom Eisenbahnbetriebszweck wurde bereits am 16.06.05 beim zuständigen Eisenbahnbundesamt in Essen gestellt.
Aufgrund der nach Norden zunehmenden Entfernung zur Innenstadt muss der gesamte Bahnhofsbereich **in drei Abschnitten differenziert betrachtet** werden. So liegt der Bereich des **Personenbahnhofes** im Kernbereich des Innenstadtzentrums und wurde daher bereits unter 11.4 behandelt. Dort wurde festgestellt, dass er für die Ansiedlung zentrenrelevanter Warensortimente geeignet ist.
Der **südliche Teil des Güterbahnhofs** wurde ab der Verlängerung der Straße Am Hönneufer in den Ergänzungsbereich des Innenstadtzentrums Menden einbezogen, da durch die hier geplanten Vorhaben schon heute absehbar ist, dass auch auf diesen Flächen für die Innenstadt wichtige Ergänzungsnutzungen realisiert werden. Wie bereits unter 11.4 erläutert, sind hier z.B. Anbieter für die Nahversorgung erwünscht. Ansiedlungen von Anbietern mit zentrenrelevanten Warensortimenten müssen dagegen in jedem Einzelfall kritisch auf ihre Auswirkungen auf die Innenstadt geprüft werden.
Der **nördliche Teil des Güterbahnhofs** kommt ausschließlich als Sonderstandort für die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment in Betracht.
Die derzeit einzige Erschließungsmöglichkeit besteht über die Bahnhofstraße an die Kreuzung Bodelschwinghstraße/Walramstraße/Bahnhofstraße. Aufgrund der ungünstigen Einmündungssituation im Kurvenbereich unmittelbar vor der Lichtsignalanlage sind die Kapazitäten für den Kfz-Verkehr an dieser Stelle gering. Alleine reichen sie für die Ansiedlung von Fachmärkten nicht aus. Eine zusätzliche Anbindung über die Verlängerung der Straße Untere Promenade an die Märkische Straße könnte in Abhängigkeit vom Umfang des Quell- und Zielverkehrs ggf. ausreichen. Doch erst eine Verlängerung der Straße Am Hönneufer durch eine Brücke über die Hönne schafft eine ausreichende Kapazität für Anbieter, die ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auslösen.
Das Gelände ist flach und problemlos bebaubar, eine gute Sichtlage zu stark befahrenen Straßen ist jedoch nicht vorhanden. Trotz der Nähe zur Hönne ist die Fläche hochwasserfrei.
Im Vergleich zu anderen Fachmarktstandorten ist hier die **Entfernung zur Fußgängerzone gering**, so dass ggf. noch **Synergieeffekte mit der Innenstadt** erzielt werden können. Wenn eine ausreichende Erschließung sichergestellt werden kann, scheint der Güterbahnhof trotz des schmalen Grundstückszuschnittes für die Ausweisung eines Sonderstandortes daher **gut geeignet** zu sein.

Standort Güterbahnhof

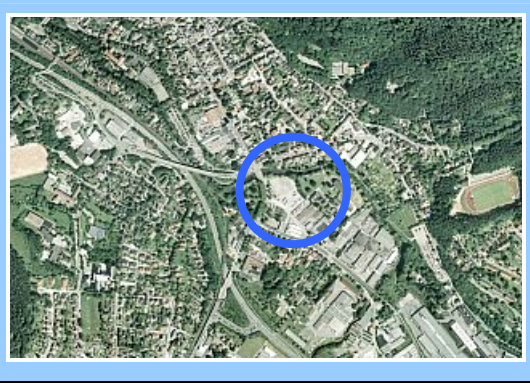
Kriterium		Beurteilung	
Standort		Untere Promenade	
Nutzung des Standorts		Stellplatzanlage, Gewerbebrache	
Nutzung der Umgebung		Bahnanlagen, Gewerbe, Hönne, Wohnen	
Vorhandene EZH-Betriebe		-	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O	Kfz-Anbindung nur mit Brücke gut (Verlängerung Poststraße), bei hohem Kfz-Aufkommen Kapazitätsprobleme bei Anbindung an Märkische Straße und Bahnhofstraße
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	O	
	MIV	O	
Kfz-Potenzial			(Aussage zum Kfz-Potenzial noch nicht möglich, da Erschließung des Geländes derzeit noch nicht feststeht)
Planungsrecht	FNP	Bahnanlagen	
	Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss mit Zielsetzung Mischgebiet	
	Umsetzung	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Alter Gebäudebestand vorhanden, schmaler Grundstückszuschnitt, planfestgestelltes Bahngelände	

Standort Güterbahnhof, eigene Darstellung

13.4.9 Battenfelds Wiese

Die Fläche Battenfelds Wiese ist im Widerspruch zu ihrem Namen heute überwiegend durch eine wassergebundene Decke befestigt. Sie wird als Stellplatzanlage und z.B. für Schützenfeste und Zirkusveranstaltungen als Festplatz der Stadt Menden genutzt und ist dementsprechend im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Festplatz dargestellt.
Das Gelände liegt unmittelbar an der Iserlohner Landstraße, wird aber über die Straße Am Törnigskamp erschlossen. Es befindet sich ferner in guter Sichtlage zur Balver Straße und ist über den Überwurf auch von der Westtangente (B 7/B 515) aus gut zu erreichen. Wenn an diesem Standort ein sehr hoher Quell- und Zielverkehr erzeugt wird, können durch die Nähe zur Lichtsignalanlage Battenfeld sowie zum Bahnübergang Probleme mit der Kapazität der Anbindung an die Iserlohner Landstraße entstehen.
In der näheren Umgebung sind einige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Neben einem Autohaus haben sich hier auch ein Discounter, ein Anbieter für Bürobedarf sowie eine Bäckerei angesiedelt. Unmittelbar nördlich auf der anderen Seite der Hönne beginnt der Ergänzungsbereich des Innenstadtzentrums Menden, so dass hier eine vergleichsweise geringe Entfernung zum größten zentralen Versorgungsbereich der Stadt vorliegt. Durch die Hönne und die Hauptverkehrsstraßen bestehen jedoch erhebliche Barrierewirkungen, so dass nur geringe Synergieeffekte für den Einzelhandelsbesatz entlang der südlichen Kolpingstraße erwartet werden können.
Die Fläche befindet sich im **Überschwemmungsgebiet der Hönne**, so dass für eine bauliche Nutzung zunächst die Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens notwendig ist. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Hönne muss davon ausgegangen werden, dass dieser Standort im durchströmten Bereich liegt. Da der Platz bislang unbebaut ist, wird bestehender Retentionsraum in Anspruch genommen, der an anderer Stelle ausgeglichen werden muss. Ob dies möglich ist und ein Verfahren erfolgreich abgeschlossen werden kann, ist derzeit nicht absehbar.
Ohne einen geeigneten **Ersatzstandort für den Festplatz** kann auf die Fläche Battenfelds Wiese nicht verzichtet werden. Insgesamt erscheint der **Aufwand für die Nutzbarmachung** dieses Standortes nach heutiger Einschätzung **unverhältnismäßig hoch** zu sein, so dass von der Ausweisung eines Sonderstandortes Battenfelds Wiese abgesehen werden sollte.

Standort Battenfelds Wiese



Kriterium		Beurteilung	
Standort		Iserlohner Landstraße/Am Törnigskamp	
Nutzung des Standorts		Stellplatzanlage/Festplatz	
Nutzung der Umgebung		Gewerbe, Wohnen, Grünfläche	
Vorhandene EZH-Betriebe		Autohaus, Bürobedarf, Discounter, Bäckerei	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O	Bei großem Quell- und Zielverkehrsaufkommen entstehen Probleme mit der Kapazität der Anbindung an die Iserlohner Landstraße (Rückstaus vor der Lichtsignalanlage Battenfeld), die Nähe zum Bahnübergang verschärft das Problem
	Fahrrad	O	
	ÖPNV	O	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Sonderbaufläche Festplatz	
	Bebauungsplan	-	
	Umsetzung	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Lage im Überschwemmungsgebiet der Hönne, Ersatz für Festplatz erforderlich	

Standort Battenfelds Wiese, eigene Darstellung

13.4.10 Iserlohner Landstraße

Bei dem Standort Iserlohner Landstraße handelt es sich um eine gewerbliche Brache, die unmittelbar an der Überführung der Iserlohner Landstraße über die Westtangente liegt. Der in der Nähe der Straße gelegene umfangreiche gewerbliche Gebäudebestand steht z.Zt. leer. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein ebenfalls brachgefallenes Einfamilienhaus, welches als betriebsbezogene Wohnnutzung genehmigt wurde. Diese ehemalige „Direktorenvilla“ ist von einem weitläufigen und heute verwilderten Park umgeben, der durch hohen Baumbestand geprägt ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Iserlohner Landstraße wurde vor einigen Jahren ein Discounter errichtet.
Die Anbindung der Fläche an die Iserlohner Landstraße ist an dieser Stelle sehr ungünstig, da ihre Leistungsfähigkeit für ein hohes Kfz-Aufkommen nicht ausreichend ist. Ferner kann es durch den nahe gelegenen Bahnübergang zu Rückstaus kommen. Eine Lösung bietet die unmittelbare Anbindung der Fläche an die Westtangente an. Die bestehende Einmündung kann ohne wesentliche Kapazitätsverringerung des Knotenpunktes zu einer Kreuzung erweitert werden. Hierdurch kann ein außerordentlich leistungsfähiger Anschluss an eine überregionale Straßenverbindung hergestellt werden, wodurch auch Kunden aus dem mittleren Verflechtungsbereich den Standort schnell erreichen können. Für die Anbindung ist allerdings ein höherer baulicher Aufwand zu leisten, da die Fläche geringfügig über dem Niveau der Westtangente liegt.
Das Gelände ist weitgehend eben und wäre daher für eine Neubebauung gut geeignet. Gegenüber der Wohnbebauung, die z.T. sehr nahe an diesen Standort herangerückt ist, muss für einen ausreichenden Immissionsschutz gesorgt werden. Zur Iserlohner Landstraße besteht eine sehr gute Sichtlage, zur Westtangente hin ist dies durch den Höhenunterschied und den bestehenden Schallschutzwall eingeschränkt.
Insgesamt ist der Bereich an der Iserlohner Landstraße als Sonderstandort für die Ansiedlung von Fachmärkten **sehr gut geeignet**, wenn eine **Anbindung an die Westtangente** hergestellt werden kann. In diesem Fall bestehen auch bei stark frequentierten Anbietern keine Erschließungsprobleme.
Allerdings hat der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden in seiner Sitzung am 22.02.07 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Supermarktes, eines Discounters und eines Getränkemarktes abgelehnt. Er hat dabei auch zum Ausdruck gebracht, dass eine Nutzung dieses Standortes für Einzelhandelszwecke **politisch nicht gewollt** ist.

Standort Iserlohner Landstraße

Kriterium		Beurteilung	
Standort		Iserlohner Landstraße/Westtangente	
Nutzung des Standorts		Gewerbliche Brachfläche	
Nutzung der Umgebung		Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Bundesstraße	
Vorhandene EZH-Betriebe		Discounter	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O	Kapazität bei Kfz-Anbindung an die Iserlohner Landstraße begrenzt, ggf. Anbindung an Westtangente (B 7/B 515) möglich
	Fahrrad	O	
	ÖPNV	+	
	MIV	+	
Kfz-Potenzial		+	
Planungsrecht	FNP	Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche	
	Bebauungsplan	Teilbereich Gewerbegebiet	
	Umsetzung	Änderung FNP und Aufstellung bzw. Änderung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Alter Baum- und Gebäudebestand vorhanden	

Standort Iserlohner Landstraße, eigene Darstellung

13.4.11 Horlecke

Der gesamte Bereich entlang der Straße Horlecke ist geprägt durch eine im Laufe von Jahrzehnten gewachsene Gemengelage aus Industrie- und Gewerbebetrieben, Bürogebäuden, kleinen Handwerksbetrieben und Wohnnutzungen, die heute planungsrechtlich kaum noch zu bewältigen ist.
In geringer Entfernung voneinander haben sich hier zwei Anbieter von Babyartikeln angesiedelt. Neben dem Verkauf im Ladengeschäft sind beide auch im Internet-Versandhandel tätig. So existieren zusätzlich zu den für die Kunden zugänglichen Verkaufsflächen auch umfangreiche Lagerflächen, in denen die über das Internet abgesetzte Ware zwischengelagert und versandfertig gemacht wird.
Die äußere Erschließung dieses Standortes muss als **sehr ungünstig** beurteilt werden. Die Einmündung der Straße Horlecke in die Iserlohner Landstraße liegt unmittelbar neben einem Bahnübergang und bereitet daher große Probleme. Wegen der umfangreichen Wohnnutzungen im nördlichen Teil der Straße, wurde in diesem Teilabschnitt die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h abgesenkt. Hierdurch soll die Immissionsbelastung durch die zahlreichen Lkw-Fahrten reduziert werden. Ferner befindet sich der Fahrbahnbelag in einem außerordentlich schlechten Zustand.
Die Sichtlage an der Horlecke ist zwar gut, doch ist die Straße vergleichsweise wenig befahren, so dass das Kfz-Potential gering ist. Aufgrund des derzeitigen Ausbauzustandes ist auch keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens möglich. Die Ansiedlung von gut besuchten Fachmärkten scheidet an dieser Stelle aus. Zwar verbessert sich die Anbindung der Horlecke an das überörtliche Straßennetz durch die voraussichtlich Ende 2008 fertig gestellte Anbindung über eine Brücke an die B 515. Sie befindet sich jedoch ca. 900 Meter vom Standort entfernt, so dass das Problem des derzeitigen Ausbauzustandes nicht gelöst wird.
Erschwerend kommt hinzu, dass derzeit freie Erweiterungsflächen für die Errichtung weiterer Fachmärkte nicht vorhanden sind.
Trotz eines Entwicklungsansatzes durch die beiden vorhandenen Einzelhandelsbetriebe kann vor allem aufgrund der Erschließungssituation im Bereich der Horlecke **keine Ausweisung eines Sonderstandortes** erfolgen. Eine Verlagerung dieser Betriebe in einen zentralen Versorgungsbereich sollte zwar grundsätzlich angestrebt werden, bereitet jedoch wegen der umfangreichen Lagerflächen **erhebliche räumliche Probleme**.

Standort Horlecke

Kriterium		Beurteilung	
Standort		Horlecke	
Nutzung des Standorts		Einzelhandel, Gewerbe	
Nutzung der Umgebung		Gewerbe, Industrie, Wohnen	
Vorhandene EZH-Betriebe		Babyartikel (zwei Betriebe)	
Erreichbarkeit:	Fußgänger	–	wenig Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung, keine vertaktete ÖPNV-Erschließung der Horlecke, Erschließung für den MIV von der Iserlohner Landstraße wegen Einmündung neben Bahnübergang problematisch
	Fahrrad	+	
	ÖPNV	–	
	MIV	–	
Kfz-Potenzial		–	
Planungsrecht	FNP	Gewerbliche Baufläche	
	Bebauungsplan	-	
	Umsetzung	Änderung FNP und Aufstellung Bebauungsplan	
Besonderheiten und Restriktionen		Kaum Erweiterungsmöglichkeiten	

Standort Horlecke, eigene Darstellung

13.4.12 Oesewiesen

Das Gewerbegebiet Oesewiesen befindet sich unmittelbar südlich der Iserlohner Landstraße (B 7), die von Menden kommend nach Hemer führt. Es wurde Ende der 70er Jahre im Zuge des Baus der Straße Am Vogelsang erweitert und neu erschlossen. In der Folgezeit siedelten sich neben einem großen Gewerbebetrieb mehrere kleine Nutzer an, darunter auch zwei Einzelhandelsbetriebe. Zwar ist die Erschließung für den MIV gut, doch es besteht keine direkte Sichtlage an der stark befahrenen B 7. Das Kfz-Potential unmittelbar am Standort ist daher nicht so groß. Das Gelände ist weitgehend eben und mit Ausnahme einer betrieblichen Erweiterungsfläche vollständig bebaut, so dass keine freien Flächen mehr verfügbar sind. Bei Erweiterung vorhandener Gebäude muss ggf. mit Einschränkungen der baulichen Nutzung gerechnet werden, da sich das gesamte Gelände im Überschwemmungsgebiet der Oese befindet.
Nach Schließung der Filiale eines Lebensmittel-Discounters im Juni 2007 befindet sich nun im Gewerbegebiet Oesewiesen nur noch ein einziger Einzelhandelsbetrieb. Es handelt sich hierbei um einen Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.540 m², der seit Ende der 70er Jahre an diesem Standort ansässig ist. Mit Ausnahme der Sortimente Elektrogroßgeräte („weiße Ware“) und Computer bietet er ausschließlich Waren an, die gemäß der Mendener Sortimentsliste unter 11.7 als zentrenrelevant eingestuft werden müssen. Daher muss eine Verlagerung des Betriebes in die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Menden oder Stadtteilzentrum Lendringsen angestrebt werden, wenn der Anbieter seinen Standort im Gewerbegebiet Oesewiesen aufgibt. Andere Standorte in Menden scheiden aufgrund des überwiegend zentrenrelevanten Warensortiments aus.
Da nur noch ein Einzelhandelsbetrieb im gesamten Gewerbegebiet Oesewiesen vorhanden ist, soll dieses Gebiet auch langfristig **dem produzierenden Gewerbe vorbehalten** werden. Als erster Schritt zur Sicherung des Gewerbegebietes wurde im Jahr 2005 der seit dem Jahr 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 auf die BauNVO 1990 umgestellt. Dadurch sind Ansiedlungen von weiteren **großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht mehr möglich**. Ein Sonderstandort soll daher im Gewerbegebiet Oesewiesen nicht entstehen.

Standort Oesewiesen

Kriterium		Beurteilung
Standort		Am Vogelsang/Kösterskämpchen
Nutzung des Standorts		Gewerbe, Einzelhandel
Nutzung der Umgebung		Gewerbe, Industrie, Wohnen
Vorhandene EZH-Betriebe		Elektrowaren
Erreichbarkeit:	Fußgänger	O
	Fahrrad	O
	ÖPNV	O
	MIV	+
Kfz-Potenzial		O
Planungsrecht	FNP	Gewerbliche Baufläche
	Bebauungsplan	Gewerbegebiet
	Umsetzung	Änderung FNP und Bebauungsplan
Besonderheiten und Restriktionen		Überwiegend bestehende Gebäude, kaum frei verfügbare Flächen, Lage im Überschwemmungsgebiet der Oese

Standort Oesewiesen, eigene Darstellung

13.5 Zusammenfassende Bewertung

Um einen besseren Überblick über die einzelnen Ergebnisse der zwölf untersuchten Standorte zu erhalten, werden nachfolgend die wesentlichen Angaben zusammenfassend gegenübergestellt. Dabei wurde eine Differenzierung im Hinblick auf die Eignung des jeweiligen Standortes vorgenommen.
Eine **grün** unterlegte Bewertung kennzeichnet Standorte, die ohne weitere Bedingung in Anspruch genommen werden können. Dies bedeutet nicht, dass sie sofort baulich nutzbar sind, sondern dass sich bei der im Rahmen dieses Konzeptes vorgenommenen Untersuchung keine grundsätzlichen Bedenken gegen einen Standort ergeben haben. Die ggf. notwendige Änderung bzw. Aufstellung von FNP und Bebauungsplan bleibt hierbei unberücksichtigt.
In **gelb** wurden Standorte markiert, die zwar grundsätzlich für eine Ausweisung als Sonderstandort geeignet sind, deren Nutzung aber an bestimmte Bedingungen geknüpft ist. Werden diese nicht erfüllt, muss von einer Ausweisung abgesehen werden. Die Eignungsbewertung „(ja)“ wurde daher in Klammern gesetzt.
Ergaben sich bei der Untersuchung so gravierende Einschränkungen, dass eine Fläche grundsätzlich nicht als Sonderstandort geeignet ist, so wurde die Bewertung **rot** unterlegt.

Standort	Eignung	Bedingungen/Einschränkungen
Mühlenweg	(ja)	Nur Sortimente „Rund ums Auto“
Fröndenberger Straße	(ja)	Entgegenstehende politische Beschlusslage
Holzener Straße-Nord	ja	-
Holzener Straße-Süd	nein	Sicherung Gewerbegebiet
Evidal	ja	-
Groheparkplatz	(ja)	Ersatz für Stellplatzanlage der Berufsschule
Baufa	ja	-
Güterbahnhof	(ja)	Ggf. Hönnebrücke erforderlich
Battenfelds Wiese	nein	Überschwemmungsgebiet, Ersatz für Festplatz
Iserlohner Landstraße	(ja)	Entgegenstehende politische Beschlusslage, Anbindung an B 515
Horlecke	nein	Mangelhafte äußere Erschließung
Oesewiesen	nein	Sicherung Gewerbegebiet

Zusammenfassende Bewertung der möglichen Sonderstandorte, eigene Darstellung

Insgesamt wurden drei Standorte als ohne Einschränkungen geeignet eingestuft, fünf Standorte sollten nur unter Einhaltung bestimmter Bedingungen ausgewiesen werden. Vier Standorte haben sich als ungeeignet herausgestellt und werden im Folgenden nicht weiter betrachtet.
Die geeigneten Standorte sollten nun **nicht wahllos durch Fachmarktansiedlungen belegt** werden, sondern es wird eine Prioritätenliste vorgeschlagen, nach der die Standorte in An-

spruch genommen werden sollten. Vorrang haben dabei insbesondere solche Standorte, die in der **Nähe des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum** Menden liegen. Sie erfüllen den grundsätzlichen Wunsch, die Kundenverkehre möglichst nah an die Innenstadt heranzuführen, um die Bildung von **Wegeketten** zu erleichtern und **Synergieeffekte** mit der Innenstadt zu fördern. Diesen Kriterien entsprechend wurde die folgende Prioritätenliste entwickelt. Sie dient in erster Linie als Leitfaden für die Verwaltung und gibt somit an, mit welchen Flächen sich die Verwaltung zuerst beschäftigen soll, wenn sie offensiv eine Vermarktung der Flächen anstrebt. Dies heißt im Umkehrschluss jedoch nicht, dass ein Investor, der mit einem geeigneten Konzept für eine Fläche der Priorität 2 an die Stadt herantritt, automatisch abgelehnt werden muss, wenn noch nicht alle Flächen der Priorität 1 vermarktet worden sind. Insoweit ist von Beginn an eine gewisse **Flexibilität in der Reihenfolge** enthalten.

Priorität	Standort
1	Güterbahnhof
	Evidal
	Groheparkplatz
2	Iserlohner Landstraße
	Baufa
3	Holzener Straße-Nord
	Fröndenberger Straße

Prioritätenliste Sonderstandorte, eigene Darstellung

Die Einordnung nach Prioritäten erfolgte unabhängig davon, ob an einem Standort ggf. bestimmte Bedingungen zu erfüllen sind oder nicht. Sollten diese Bedingungen sich jedoch mittelfristig als nicht überwindbar erweisen, so muss ggf. zunächst ein Standort einer nachrangigen Priorität entwickelt werden. Wenn z.B. am Standort Güterbahnhof keine ausreichende Erschließung sichergestellt oder kein Ersatz für die Stellplätze der Berufsschulen auf dem Groheparkplatz geschaffen werden kann, könnten Ansiedlungen an den Standorten der zweiten Priorität vorgezogen werden.

Unabhängig von der Prioritätenliste ist der Standort **Mühlenweg** zu betrachten. Aufgrund der vorgeschlagenen Einschränkung auf Sortimente „Rund ums Auto“ ist seine Inanspruchnahme nicht von zeitlichen, sondern von inhaltlichen Kriterien abhängig. Falls Interesse von Anbietern aus diesem Bereich vorliegt, kann er kurzfristig genutzt werden. Bei fehlenden Ansiedlungswünschen verschiebt sich seine Nutzung entsprechend.

Baumarkt

14 Gestaltungsempfehlungen für Einzelhandelsimmobilien

Bei der Errichtung von Einzelhandelsimmobilien wird immer wieder deren **geringe gestalterische Qualität** beklagt. Dies gilt sowohl für Fachmärkte als auch insbesondere für die Lebensmitteldiscounter, die unabhängig vom Anbieter bundesweit eine weitgehend standardisierte Architektur realisieren. Hierfür finden sich auch in Menden zahlreiche Beispiele. Häufig weisen diese Gebäude ungegliederte und fensterlose Fassaden aus geringwertigen Materialien auf. Grelle Farbgebung soll die Aufmerksamkeit des Kunden auf den Anbieter lenken und die Wirkung des Anbieters im öffentlichen Raum erhöhen. Gelegentlich ähnelt die Schauseite eines Gebäudes eher einem großflächigen Werbeplakat als einer Fassade. Durch diese unattraktive äußere Gestaltung entstehen in vielen Fällen **negative Wirkungen auf das unmittelbare Umfeld**, die die Ansiedlung höherwertiger Nutzungen erschweren. Aus diesem Grund sollen im Folgenden einige Gestaltungsempfehlungen gegeben werden, die bei der Errichtung von Einzelhandelsimmobilien berücksichtigt werden sollten:

Geringwertige Fassadenoberfläche

- Einfügen in den Bebauungszusammenhang der Umgebung
- Zeitgemäße und individuelle Architektur
- Anpassung an die Nachbarbebauung, insbesondere bzgl. der Höhenentwicklung
- Klar definierte Fassadenflächen und -öffnungen
- Individuelle und großzügige Eingangslösung
- Fensterverbindung zur Straße
- Höherwertige Fassadenoberflächen
- Abgestimmte Farbgestaltung
- Mit Architektur und Umgebung harmonierende Werbeflächen
- Einheitliche Gestaltung der Erdgeschosszone

Doch nicht nur das Gebäude, sondern auch die sie umgebenden Freiflächen prägen oft den Gesamteindruck des Anbieters entscheidend mit. Ein gut gestaltetes Gebäude ohne eine ansprechende Gestaltung der unmittelbaren Umgebung verliert viel von seiner positiven Wirkung. Umgekehrt kann eine unzureichend gestaltete Immobilie durch eine gelungene **Freiflächengestaltung** aufgewertet werden ohne mit hohem Aufwand in die bauliche Substanz eingreifen zu müssen.

- Attraktive Beleuchtung
- Gestalterisch wirksame Baumpflanzungen, insbesondere im Bereich der Stellplätze
- Umfeldangepasste Einfriedigung
- Beschränkung der Stellplätze auf ein ausreichendes Maß

Unattraktive Eingangsgestaltung

Wie bei den Gestaltungsempfehlungen für die Innenstadt, die im Jahr 2005 erarbeitet wurden, so sind auch diese **Empfehlungen für einen Bauherrn nicht verbindlich**. Über die bestehenden baurechtlichen Bestimmungen können keine guten gestalterischen Lösungen herbeigeführt werden. Sie sind im Regelfall lediglich über Verhandlungen mit dem Bauherrn zu erreichen und damit auf dessen Entgegenkommen angewiesen. Falls sich das Baugrundstück in städtischem Eigentum befindet, sollten **gestalterische Kriterien im Kaufvertrag** Berücksichtigung finden. Eine Steuerung durch die Bauleitplanung wird nur im Ausnahmefall möglich sein.

15 Umsetzung und Ausblick

Das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Menden (Sauerland) weist Vorgaben auf, wie der Einzelhandel in dieser Stadt hinsichtlich der Sortimente und seiner räumlichen Verteilung entwickelt werden soll. Damit wird für eine der wichtigsten stadtbildenden Nutzungen ein **planerischer Rahmen** gesetzt, der die Investitionen auf die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Standorte lenkt. Dieses Vorgehen dient nicht nur der Bevölkerung, sondern auch den Einzelhändlern und Projektentwicklern, die hierdurch ein gewisses Maß an **Planungs- und Investitionssicherheit** erhalten.

Um die drei unter 2.3 definierten Ziele erreichen zu können, müssen die Vorgaben konsequent umgesetzt werden. Dazu gehören auch die **Erstellung von Innenstadt- und Stadtteilkonzepten**, die die Attraktivität dieser Bereiche nachhaltig verbessern können. Hierin werden über die Betrachtung der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen hinaus sämtliche städtischen Funktionen wie Wohnen, Gewerbe/Wirtschaft, soziale Infrastruktur, Verkehr sowie Grün- und Freiraum einbezogen. So entsteht ein Orientierungsrahmen sowohl für die längerfristige Entwicklung als auch für konkrete Maßnahmen und Projekte, die zeitnah realisiert werden können. Durch die Einbeziehung von Angeboten z.B. für Senioren, Alleinerziehende, Migranten, Kinder und Jugendliche kann verstärkt auf Auswirkungen des gesellschaftlichen und demographischen Wandels reagiert werden.

Färbergasse

Die **planungsrechtliche Umsetzung** dieses Einzelhandelskonzeptes erfolgt insbesondere durch die Aufstellung von Bebauungsplänen. Auf der einen Seite müssen hierdurch Einzelhandelsnutzungen an unerwünschten Standorten ausgeschlossen werden, auf der anderen Seite muss für Investitionen an den vorgeschlagenen Standorten zügig Baurecht geschaffen werden. Das Einzelhandelskonzept bietet die planerische Grundlage für diese Verfahren, da es durch den Beschluss des Rates das Gewicht eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erlangt, welches als öffentlicher Belang sowohl bei der Aufstellung von Bauleitplänen als auch im Rahmen des § 34 BauGB zu berücksichtigen ist. Durch diese **interne Bindung** wird sichergestellt, dass es künftig nicht zu einem widersprüchlichen Verhalten kommt.

Die Bevölkerungs-, Umsatz- und Verkaufsflächenprognosen weisen einen **Planungshorizont bis zum Jahr 2017** auf. Die generell hohe Dynamik im Einzelhandelssektor führt jedoch auch in Menden zu permanenten Veränderungen der Handelslandschaft, die sich in zahlreichen Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen und Betriebsaufgaben niederschlagen.

Um dieser Entwicklung gerecht werden zu können, sollte eine Beobachtung des Mendener Einzelhandels durch eine **laufend aktualisierte Bestandsaufnahme** erfolgen. Ein großer Teil der hierfür notwendigen Informationen kann mit vergleichsweise geringem Aufwand aus den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gewonnen werden. Auf der so vorhandenen Datenbasis kann ggf. schnell auf sich abzeichnende Fehlentwicklungen reagiert werden. Vor diesem Hintergrund besteht möglicherweise schon deutlich früher als 2017 Handlungsbedarf für eine **Fortschreibung des Konzeptes**. Daher sollte eine regelmäßige Überprüfung der Ziele und deren Umsetzung mindestens im Abstand von fünf Jahren erfolgen. Im Rahmen dieser Erfolgskontrolle müssen dann nicht nur die konkreten räumlichen Vorgaben, sondern auch die Sortimentsliste überprüft und ggf. korrigiert werden.

Unabhängig von allen kurzfristigen Veränderungen, die durch das alte Sprichwort **„Handel ist Wandel“** so treffend beschrieben werden, muss die Entwicklung des Mendener Einzelhandels stets dem Erhalt und der Verbesserung einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur dienen, die sich an den integrierten Standorten der zentralen Versorgung orientiert. Nur so kann Menden als starkes Mittelzentrum mit einer attraktiven Innenstadt und lebendigen Stadtteilen von den Entwicklungen in der Zukunft profitieren.

Alte Apotheke

Anhang

- Abkürzungsverzeichnis
- Fußnotenverzeichnis
- Literaturverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BezReg	Bezirksregierung
EZH	Einzelhandel
FNP	Flächennutzungsplan
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung AG
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
GPK	Glas, Porzellan und Keramik
ISH	Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und -Beratung Dr. Danneberg & Partner GmbH
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LDS	Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NWS	Nebenwohnsitz
PBS	Papier-, Büro- und Schreibwaren
P + R	Park + Ride
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
SB	Selbstbedienung
SIHK	Südwestfälische Industrie- und Handelskammer
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

Fußnotenverzeichnis

1 Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte / Zentrale Versorgungsbereiche. Eine Umfrage unter den Städten und Gemeinden des Landes NRW, Dortmund 2006, S. 7

2 Bundesagentur für Arbeit - Agentur für Arbeit Iserlohn, Kurzstrukturbericht 2006, Iserlohn 2007, S. 6

3 Gesellschaft für Konsumforschung AG, Chart der Woche KW 36/06 Non-Food-Umsatz, Nürnberg 2006

4 Wilhelmus, Gerd, Mittendrin statt nur dabei?, Vortrag im Rahmen der Tagung „Räumliche Steuerung des Einzelhandels“ des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung am 23.10.06 in Essen, S. 7

5 KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Trends im Handel 2010, Köln 2006, S. 6-7

6 KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Status quo und Perspektiven im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006, Köln 2006, S. 25

7 Bischopink, Olaf, Bauleitplanerische Steuerungsmöglichkeiten des kleinflächigen (zentrenrelevanten) Einzelhandels, Impulsstatement im Rahmen der Tagung „Räumliche Steuerung des Einzelhandels“ des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung am 23.10.06 in Essen

8 Bischopink, Olaf, Die Umsetzung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten mit den Mitteln der Bauleitplanung, in: baurecht (BauR) Heft 5/2007, Düsseldorf 2007, S. 833-834

9 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) vom 19.06.2007 (GV NRW 2007, S. 225)

10 GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007, S. 3

11 ebenda, S. 4

12 ebenda, S. 11

13 ebenda, S. 11-13

14 ebenda, S. 14-15

15 ebenda, S. 15

16 ebenda, S. 19

17 ebenda, S. 20-21

18 ebenda, S. 21-22

19 ebenda, S. 21-24

20 ebenda, S. 20

21 OVG Nordrhein-Westfalen, 7. Senat, Urteil vom 11.12.2006, Az. 7A 964/05

22 ebenda

23 Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte / Zentrale Versorgungsbereiche. Eine Umfrage unter den Städten und Gemeinden des Landes NRW, Dortmund 2006, S. 22

24 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) vom 19.06.2007 (GV NRW 2007, S. 225)

25 OVG Nordrhein-Westfalen, 7. Senat, Urteil vom 22.04.2004, Az. 7A D142/02

26 Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Arbeitshilfe zum „Einzelhandelserlaß“ des Landes Nordrhein-Westfalen (Entwurf), Dortmund 1998, S. 90

27 Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel, Dortmund 2004, S. 46-48

28 Junker und Kruse, Arbeitshilfe zum „Einzelhandelserlaß“ des Landes Nordrhein-Westfalen - Entwurf, Dortmund 1998, S. 33

Literaturverzeichnis

- BBE Handelsberatung Münster, Angebotsstrukturen bei Nahrungs- und Genussmitteln, Münster 2005
- BBE Handelsberatung Münster, Kennziffern zur Bewertung der örtlichen Nahversorgungssituation, Münster 2006
- Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Wegweiser Demographischer Wandel 2020, Gütersloh 2006
- Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Arnsberg 2001
- Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Unna/Hamm), Arnsberg 2004
- Bischopink, Olaf, Bauleitplanerische Steuerungsmöglichkeiten des kleinflächigen (zentrenrelevanten) Einzelhandels, Impulsstatement im Rahmen der Tagung „Räumliche Steuerung des Einzelhandels“ des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung am 23.10.06 in Essen
- Bischopink, Olaf, Die Umsetzung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten mit den Mitteln der Bauleitplanung, in: baurecht (BauR) Heft 5/2007, Düsseldorf 2007
- Brune, Walter; Junker, Rolf; Pump-Uhlmann, Holger (Hrsg.), Angriff auf die City, Düsseldorf 2006
- Bundesagentur für Arbeit, Pendler in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2006
- Bundesagentur für Arbeit - Agentur für Arbeit Iserlohn, Arbeitsmarktinformationen, Iserlohn 2005
- Bundesagentur für Arbeit - Agentur für Arbeit Iserlohn, Kurzstrukturbericht 2006, Iserlohn 2007
- CIMA Stadtmarketing GmbH, Strukturwandel im Einzelhandel, Bonn o.J.
- Econ-Consult Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Beratungsgesellschaft mbH & Co. KG, Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Köln 2000
- Gesellschaft für Konsumforschung AG, Chart der Woche KW 36/06 Non-Food-Umsatz, Nürnberg 2006
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bausteine zum Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland), Köln 2007
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Die Stadt Menden als Einzelhandelsstandort, Köln 2005
- Industrie- und Handelskammern im Ruhrgebiet, Großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 1.000 m² Verkaufsfläche im Ruhrgebiet, Bochum 1997
- Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Interkommunaler Verkehrsentwicklungsplan Hemer - Menden - Iserlohn, Kaarst 2003
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Arbeitshilfe zum „Einzelhandelserlaß“ des Landes Nordrhein-Westfalen (Entwurf), Dortmund 1998
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Einzelhandel – stadt- und regionalverträglich, Dortmund 2002
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte / Zentrale Versorgungsbereiche. Eine Umfrage unter den Städten und Gemeinden des Landes NRW, Dortmund 2006
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), Sicherung von Nahversorgung und Nahmobilität, ILS trends, Ausgabe 2/07, Dortmund 2007
- Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) gGmbH, Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im ländlichen Raum, Berlin 2005
- Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und -Beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH, Entwicklung des Ortsmittelpunktes von Menden-Bösperde, Düsseldorf 1990
- Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und -Beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH, Stadt Menden: Funktions- und Nutzungskonzept: Schwerpunkt: Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt von Menden und für die Zentren des Stadtraumes/Handlungsstrategien 2010, Düsseldorf 1999

- Intertraffic GmbH, Entwicklungskonzeption Stadt Menden (Sauerland), Düsseldorf 1974
- Junker und Kruse, Arbeitshilfe zum „Einzelhandelserlaß“ des Landes Nordrhein-Westfalen - Entwurf, Dortmund 1998
- Junker und Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, Dortmund 2006
- Kaapke, Andreas, Entwicklungstendenzen im Einzelhandel – neue Herausforderungen für kooperative Planungen, Vortrag im Rahmen der Tagung am 09.03.2006 in Dortmund
- KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel aus Verbrauchersicht, Köln 2005
- KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Status Quo und Perspektiven in deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006, Köln 2006
- KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Trends im Handel 2010, Köln 2006
- Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Reaktivierungskonzeption für die Northumberland Barracks in Menden - Sachstandsbericht 10.11.93
- Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Düsseldorf 1995
- Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Innerstädtische Einkaufszentren – Anforderungen und Integration, Düsseldorf 1999
- Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Entwurf zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung, Schreiben vom 30.11.06
- Müller, Jörg; Ortmanns, Simone, Räumliche Auswirkungen von Ferienzentren der zweiten Generation am Beispiel des Center Parcs Bispinger Heide; Dortmund 1997
- Prognos Consult GmbH, Stadtentwicklungskonzept Menden, Berlin 1996
- Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel, Dortmund 2004
- Stadt Menden (Sauerland), Flächennutzungsplan der Stadt Menden (Sauerland) - Erläuterungsbericht, Menden (Sauerland) 1981
- Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen (Hrsg.), Wirtschaftliche und demographische Rahmenbedingungen für die Südwestfälische IHK zu Hagen, Wittnau und Bochum 2005
- VHW - Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. – Geschäftsstelle Nordrhein-Westfalen, Einzelhandel im öffentlichen Baurecht, Seminarunterlagen zur Veranstaltung am 15.02.2005
- VHW - Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. – Geschäftsstelle Nordrhein-Westfalen, Steuerung des Einzelhandels – Handlungsoptionen für Städte und Gemeinden, Seminarunterlagen zur Veranstaltung am 15.09.2004
- VHW - Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. – Geschäftsstelle Nordrhein-Westfalen, Zulässigkeit und planerische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen, Seminarunterlagen zur Veranstaltung am 15.05.2007
- Wilhelmus, Gerd, Mittendrin statt nur dabei?, Vortrag im Rahmen der Tagung „Räumliche Steuerung des Einzelhandels“ des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung am 23.10.06 in Essen

Kartenteil

Karte 1: Einwohnerzahlen inkl. Nebenwohnsitze zum 01.01.07 in den Ortsteilen
Karte 2: Bestandserfassung aller Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet
Karte 3: Übersicht der zentralen Versorgungsbereiche in Menden - Zentrenkonzept
Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Menden
Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Lendringsen
Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Grund- und Nahversorgungszentrum Bösperde
Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Grund- und Nahversorgungszentrum Papenbusch
Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Grund- und Nahversorgungszentrum Lahrfeld
Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Grund- und Nahversorgungszentrum Platte Heide
Karte 10: Flächendeckende Nahversorgung - Bestand und Ergänzungsstandorte
Karte 11: Steuerung von Fachmärkten - Bestand und Sonderstandorte

Karte 1

EINWOHNERZAHLEN

in den einzelnen Ortsteilen incl. Nebenwohnsitze zum 01.01.2007

Ortsteil	Einwohner
Halingen	1.947
Bösperde	3.050
Bösperde Holzen	2.739
Schwitten	2.611
Brockh. Barge/Werr.	469
Oesbern	598
Menden-Mitte	6.388
Menden-Nord	3.576
Landwehr	1.202
Am Papenbusch	5.628
Platte Heide	6.229
Liethen	2.415
Rauherfeld	1.120
Lahrfeld	2.273
Obsthof/Horl. Oese	3.255
Heimkerweg	1.114
Ostsümmern	234
Lendringsen-Mitte	8.235
Hüingsen	2.866
Berkenhofskamp	2.025
Lürbke	120
Oberrödinghausen	640
Asbeck	184
Böingsen	134
Gesamt:	**59.052**

Stadtgrenze Menden

Ortsteile

N

0 250 500 1.000 1.500 2.000 Meter

EINZELHANDELSKONZEPT
FÜR DIE STADT MENDEN (SAUERLAND)

Karte 2

BESTANDSERFASSUNG

aller Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Menden

Halingen
Schwitten
Bösperde
Lahrfeld
Rauherfeld
Liethen
Berkenhofskamp
Obsthof
Hüingsen
Lendringsen

Einzelhandelsstandorte

- Nahrungs-, Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Möbel, Einrichtung
- Sonstiger Einzelhandel

N

0 500 1.000 1.500 Meter

EINZELHANDELSKONZEPT
FÜR DIE STADT MENDEN (SAUERLAND)

Karte 3

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

ZENTRENKONZEPT

Zentrale Versorgungsbereiche

- 1- Menden Kernbereich
- 1 - Menden Ergänzungsbereich
- 2 - Lendringsen
- 3 - Bösperde
- 4 - Am Papenbusch
- 5 - Lahrfeld
- 6 - Platte Heide

Einzelhandelsstandorte

- Nahrungs-, Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Möbel, Einrichtung
- Sonstiger Einzelhandel

N

0 150300 600 900 1.200 Meter

EINZELHANDELSKONZEPT
FÜR DIE STADT MENDEN (SAUERLAND)

Karte 4

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

INNENSTADTZENTRUM MENDEN

Zentraler Versorgungsbereich

- Menden Kernbereich
  Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist zulässig
- Menden Ergänzungsbereich
  Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur zulässig, wenn keine Schwächung des Kernbereichs eintritt

Nutzung im EG

- Öffentliche Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Private Dienstleistung
- Gastronomie
- Verkehrseinrichtung
- Altenwohnanlage
- Leerstand
- Einzelhandel

Einzelhandelsstandorte

- Nahrungs-, Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Möbel, Einrichtung
- Sonstiger Einzelhandel
- Entwicklungsstandorte

N

M. 1 : 5.000

0 37,5 75 150 225 300 Meter

EINZELHANDELSKONZEPT
FÜR DIE STADT MENDEN (SAUERLAND)

Karte 5

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

STADTTEILZENTRUM LENDRINGSEN

Mendener Straße

Lendringser Platz

LENDRINGSEN

B 515

Max-Becker-Kampfbahn

Zentraler Versorgungsbereich

- Lendringsen
  Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist zulässig

Nutzung im EG

- Öffentliche Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Private Dienstleistung
- Gastronomie
- Verkehrseinrichtung
- Altenwohnanlage
- Leerstand
- Einzelhandel

Einzelhandelsstandorte

- Nahrungs-, Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Möbel, Einrichtung
- Sonstiger Einzelhandel
- Entwicklungsstandorte

N

M. 1 : 5.000

0 37,5 75 150 225 300 Meter

EINZELHANDELSKONZEPT
FÜR DIE STADT MENDEN (SAUERLAND)

Karte 6

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

GRUND- UND NAHVERSORGUNGSZENTRUM BÖSPERDE

Westliche Heidestraße

Nördliche Heidestraße

BÖSPERDE

HOLZEN

Brake

Haus Kotten

Kissing

Rüthers Bruch

Mühlenberg

Dombrüche

B 515

Zentraler Versorgungsbereich

- Bösperde

Nutzung im EG

- Öffentliche Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Private Dienstleistung
- Gastronomie
- Verkehrseinrichtung
- Altenwohnanlage
- Leerstand
- Einzelhandel
- Nahrungs-, Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Möbel, Einrichtung
- Sonstiger Einzelhandel
- Entwicklungsstandorte

N

M. 1 : 5.000

0 37,5 75 150 225 300 Meter

EINZELHANDELSKONZEPT
FÜR DIE STADT MENDEN (SAUERLAND)

Karte 7

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

GRUND- UND NAHVERSORGUNGSZENTRUM AM PAPENBUSCH

Zentraler Versorgungsbereich

Am Papenbusch

Nutzung im EG

- Öffentliche Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Private Dienstleistung
- Gastronomie
- Verkehrseinrichtung
- Altenwohnanlage
- Leerstand
- Einzelhandel
- Nahrungs-, Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Möbel, Einrichtung
- Sonstiger Einzelhandel
- Entwicklungsstandorte

N

M. 1 : 5.000

0 37,5 75 150 225 300 Meter

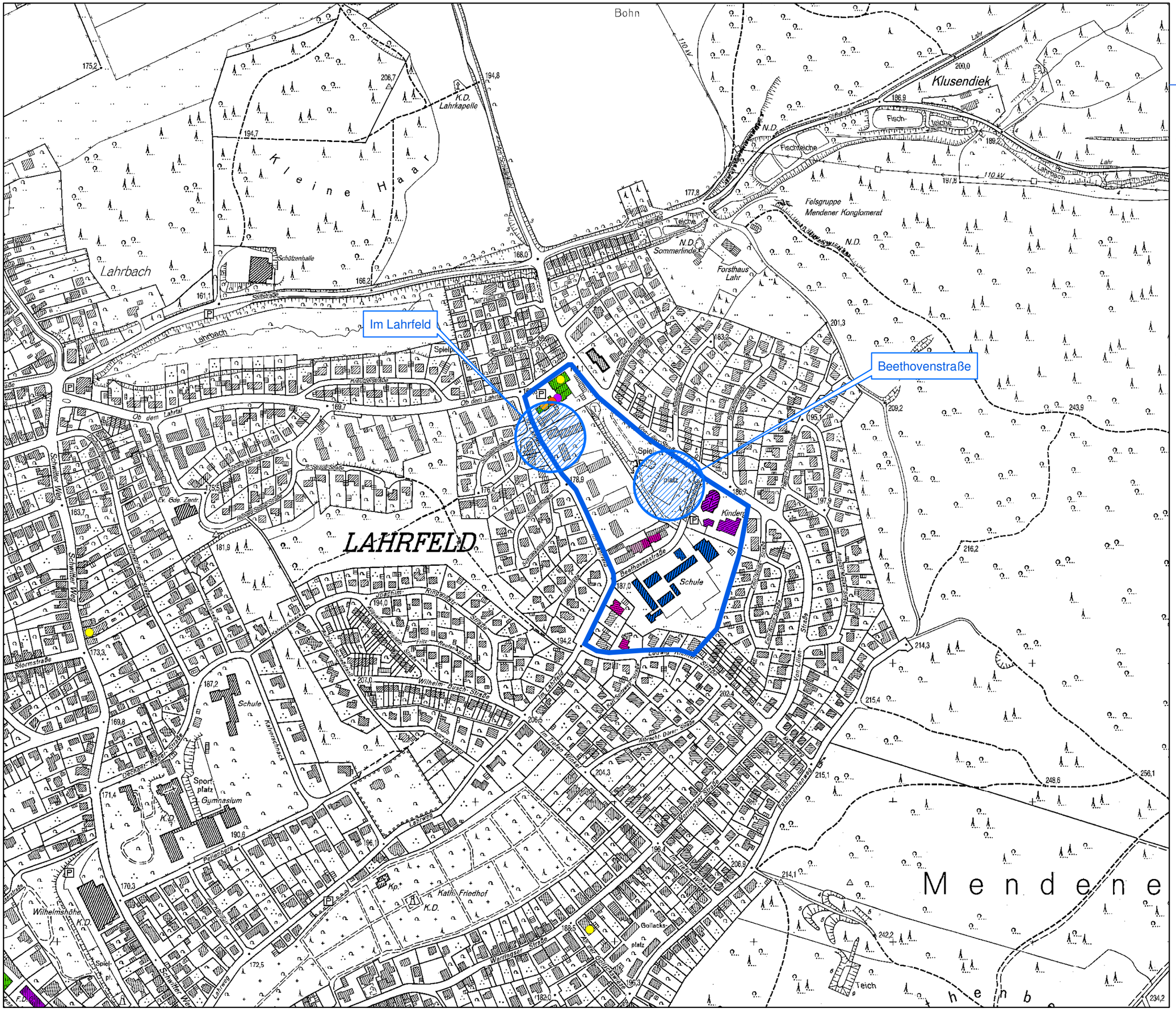
PLATTE

EINZELHANDELSKONZEPT
FÜR DIE STADT MENDEN (SAUERLAND)

Karte 8

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

GRUND- UND NAHVERSORGUNGSZENTRUM LAHRFELD



Zentraler Versorgungsbereich

- Lahrfeld

Nutzung im EG

- Öffentliche Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Private Dienstleistung
- Gastronomie
- Verkehrseinrichtung
- Altenwohnanlage
- Leerstand
- Einzelhandel
- Nahrungs-, Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren
- Hausrat, Möbel, Einrichtung
- Sonstiger Einzelhandel
- Entwicklungsstandorte

N

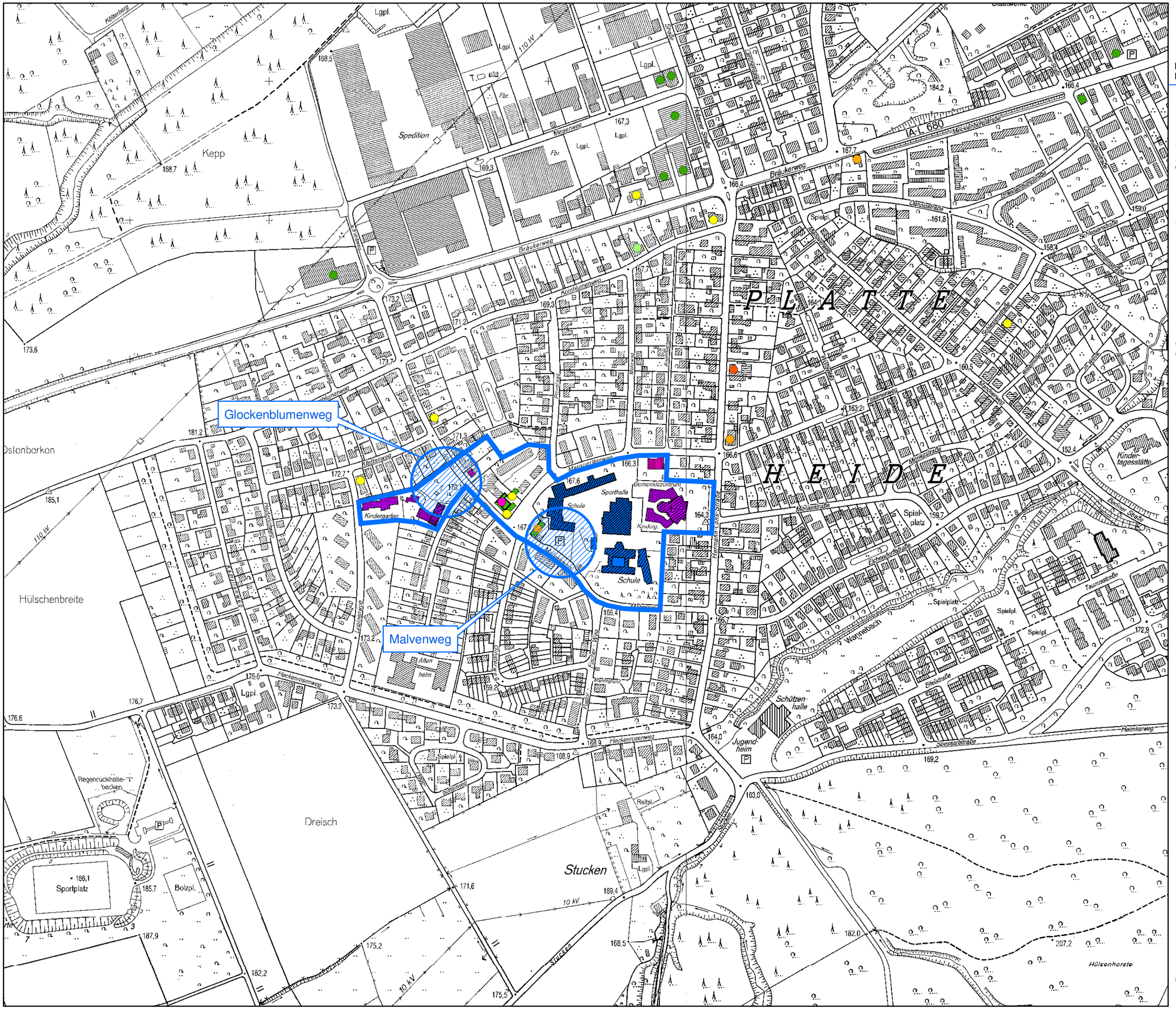
M. 1 : 5.000

0 37,5 75 150 225 300 Meter

Karte 9

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

GRUND- UND NAHVERSORGUNGSZENTRUM PLATTE HEIDE



Zentraler Versorgungsbereich

- Platte Heide

Nutzung im EG

- Öffentliche Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Private Dienstleistung
- Gastronomie
- Verkehrseinrichtung
- Altenwohnanlage
- Leerstand
- Einzelhandel
  - Nahrungs-, Genussmittel
  - Gesundheit, Körperpflege
  - Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf
  - Bücher, PBS, Spielwaren
  - Bekleidung, Schuhe, Sport
  - Elektrowaren
  - Hausrat, Möbel, Einrichtung
  - Sonstiger Einzelhandel
- Entwicklungsstandorte

N

M. 1 : 5.000

0 37,5 75 150 225 300 Meter

EINZELHANDELSKONZEPT
FÜR DIE STADT MENDEN (SAUERLAND)

Karte 10

Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung

BESTAND UND MÖGLICHE NEUE NAHVERSORGUNGS-STANDORTE

Halingen - Sportplatz
Halingen - Provinzialstraße
Mühlenbergstraße
Schwitten
Liethen
Rauherfeld
Obsthof
Berkenhofskamp

Bestand Nahversorgungsstandorte

- SB-Warenhaus
- Supermarkt
- Discounter
- Lebensmittel-SB-Laden
- Getränkemarkt
- Drogeriemarkt
- Apotheke
- Bäckerei
- Metzgerei
- Ausländische Anbieter
- Spezialanbieter f. Lebensmittel
- Hofladen
- Blumen
- Tankstellen-Shop

Mögliche neue Nahversorgungsstandorte

- Ergänzungsstandort
- Entwicklungsstandort im ZVB

Versorgungsbereich der Standorte

Radius 500 m

- neu
- vorhanden

N

0 250 500 1.000 1.500 2.000 Meter

EINZELHANDELSKONZEPT
FÜR DIE STADT MENDEN (SAUERLAND)

Karte 11

Steuerung von Fachmärkten

BESTAND UND MÖGLICHE SONDERSTANDORTE

Bestand Fachmärkte (> 800 m² VK)

- Fachmarkt Babyausstattung
- Fachmarkt Baumarkt
- Fachmarkt Bekleidung
- Fachmarkt Elektro
- Fachmarkt Getränke
- Fachmarkt Sonstiger Einzelhandel

Sonstige großflächige Betriebe

- SB-Warenhaus
- Supermarkt
- Discounter
- Mögliche Sonderstandorte

Standort	Eignung	Priorität	Bedingungen/Einschränkungen
Güterbahnhof	ja	1	ggf. Hönnebrücke erforderlich
Evidal	ja	1	-
Groheparkplatz	ja	1	Ersatz für Stellplatzanlage erforderlich
Iserlohner Landstraße	ja	2	Änderung politische Beschlusslage erforderlich
Baufa	ja	2	-
Holzener Straße-Nord	ja	3	-
Fröndenberger Straße	ja	3	Änderung politische Beschlusslage erforderlich
Mühlenweg	ja		„Rund ums Auto“
Holzener Straße-Süd	nein	-	Sicherung Gewerbegebiet
Battenfelds Wiese	nein	-	Überschwemmungsgebiet, Ersatz für Festplatz erforderlich
Horlecke	nein	-	Mangelhafte äußere Erschließung
Oesewiesen	nein	-	Sicherung Gewerbegebiet

N

0 187,5375 375 750 1.125 1.500 Meter